



Coriolis

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

COMMUNE :

SAUGUES

MAITRISE D'OEUVRE :

Coriolis
Analyse et gestion de
territoires

48, avenue du 11
novembre
48 000 Mende
04 66 65 31 99

PLAN LOCAL D'URBANISME



REVISION :

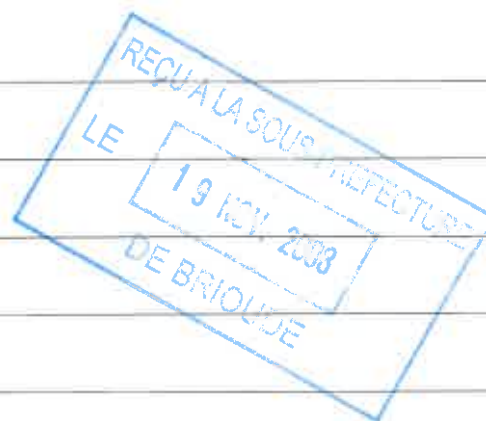
Arrêté le :

Approuvé le :

17 NOV. 2008

Executoire le :

- MODIFICATIONS - REVISIONS - REVISIONS SIMPLIFIEES - MISES A JOUR -



VISA :

19 NOV. 2008

date :



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

3

SOMMAIRE

PREALABLE	p 2
------------------------	------------

1. MOTIVATIONS, DYNAMIQUES ET CONTRAINTES URBAINES	p 3
---	------------

2. ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	p 4
--	------------

TERRITOIRE COMMUNAL	p 4
----------------------------------	------------

HAMEAUX ET ECARTS.....	p 5
-------------------------------	------------

BOURG DE SAUGUES	p 6
-------------------------------	------------

ENVIRONNEMENT	p 8
----------------------------	------------

PREALABLE

Élaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme (PADD) **présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune.**

Il est le reflet de la politique de la commune en matière d'urbanisme.

Il est l'une des pièces obligatoires du PLU ; son contenu est défini à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme .

Le PADD exprime les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal.

Le PADD, comme l'ensemble du PLU, doit respecter les principes de développement durable énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme et être compatible avec les documents de planification supra-communaux (schéma de cohérence territoriale...), les plans de déplacements urbains ou les chartes des parcs naturels régionaux.

Le PADD n'est pas opposable aux demandes d'utilisation ou d'occupation du sol (permis de construire, lotissement,...) : en revanche, le règlement du PLU ainsi que les orientations facultatives d'aménagement (voir ci-après) doivent être établis en cohérence avec le PADD.

1.MOTIVATIONS, DYNAMIQUES ET CONTRAINTES URBAINES

Motivations initiales de la commune

- **Dégager des zone constructibles pour l'habitat et les activités.**
- **Faciliter l'urbanisation des dents creuses,**
- **Développer et ou maintenir le poids démographique des hameaux**

Principales dynamiques

- **La commune dispose d'un large panel d'activités économiques, entreprises de transformation de matières premières.**
- **Tradition commerciale, artisanale et industrielle vive**
- **Pôle de service rural confirmé, qui dispose d'un large rayonnement ...**

Principales contraintes

- **Blocages fonciers sur certaines parcelles libres de construction en agglomération.**
- **Isolement ;**
- **Cloisonnement Est-Ouest dû à la topographie ;**
- **Disparité dans l'attractivité des hameaux avec un fort isolement de certains d'entre- eux ;**
- **Zones inondables de La Seuge, du Pontajou et du ruisseau Saint Jean ;**
- **On observe des secteurs urbains en déprise ou en mutation ;**
- **La faiblesse démographique du bassin d'emploi et de vie de Saugues.**

2.ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

TERRITOIRE COMMUNAL

Objectif général : maintenir les équilibres d'utilisation des sols, dans un contexte où l'on observe peu de déprise agricole.

Les milieux remarquables bois, zones humides, landes à genêts connaissent peu d'évolution du fait d'une certaine stabilité de l'occupation du sol. Cependant, certains milieux, comme les zones humides, subissent drainages et modifications.

HAMEAUX ET ECARTS

Objectif général : stabiliser et valoriser le bâti traditionnel, développer les hameaux structurants, correctement desservis et proches du bourg. Le PLU doit aussi préserver les hameaux riches en patrimoine bâti et les trames bocagères qui leurs sont associés.

➤ Stopper l'hémorragie démographique

Le projet doit permettre de limiter le déséquilibre démographique qui s'est installé au profit du bourg afin d'irriguer et d'optimiser la gestion du territoire (réseau routier, activité agricole...)

➤ Permettre la rénovation mais aussi l'adaptation du patrimoine bâti traditionnel afin d'assurer sa sauvegarde.

Le charme des hameaux repose souvent sur leur patrimoine bâti traditionnel celui –ci cependant répond parfois mal aux exigences contemporaines, autoriser les changements de destinations et l'aménagement de ces bâtiments permet d'en assurer la sauvegarde.

➤ Maintenir la vocation agricole

Un hameau, c'est par définition un lieu de vie et un lieu où s'exerce une activité agricole,

Cependant, les conflits d'usage issue de cette mixité incite à limiter le contact entre ces usages et les lois récentes accentuent cette séparation. Lorsque qu'une activité agricole domine ou pré-existe rien ne doit être entrepris qui remette en cause la pérennité de cette exploitation, cela est vrai aussi bien pour les bâtiments que pour les terres à forte valeur agronomique.

Pour autant, après s'être assuré de la pérennité des exploitations agricoles, et pour se prémunir des conflits d'usage qui pourraient découler de la mixité ; mais aussi afin de maintenir un « espace de respiration » garantissant des opportunités de développement futur pour les hameaux, une bande inconstructible pour les bâtiments d'élevage sera systématiquement recherchée autour des hameaux.

Principe d'aménagement du territoire communal

Hameaux



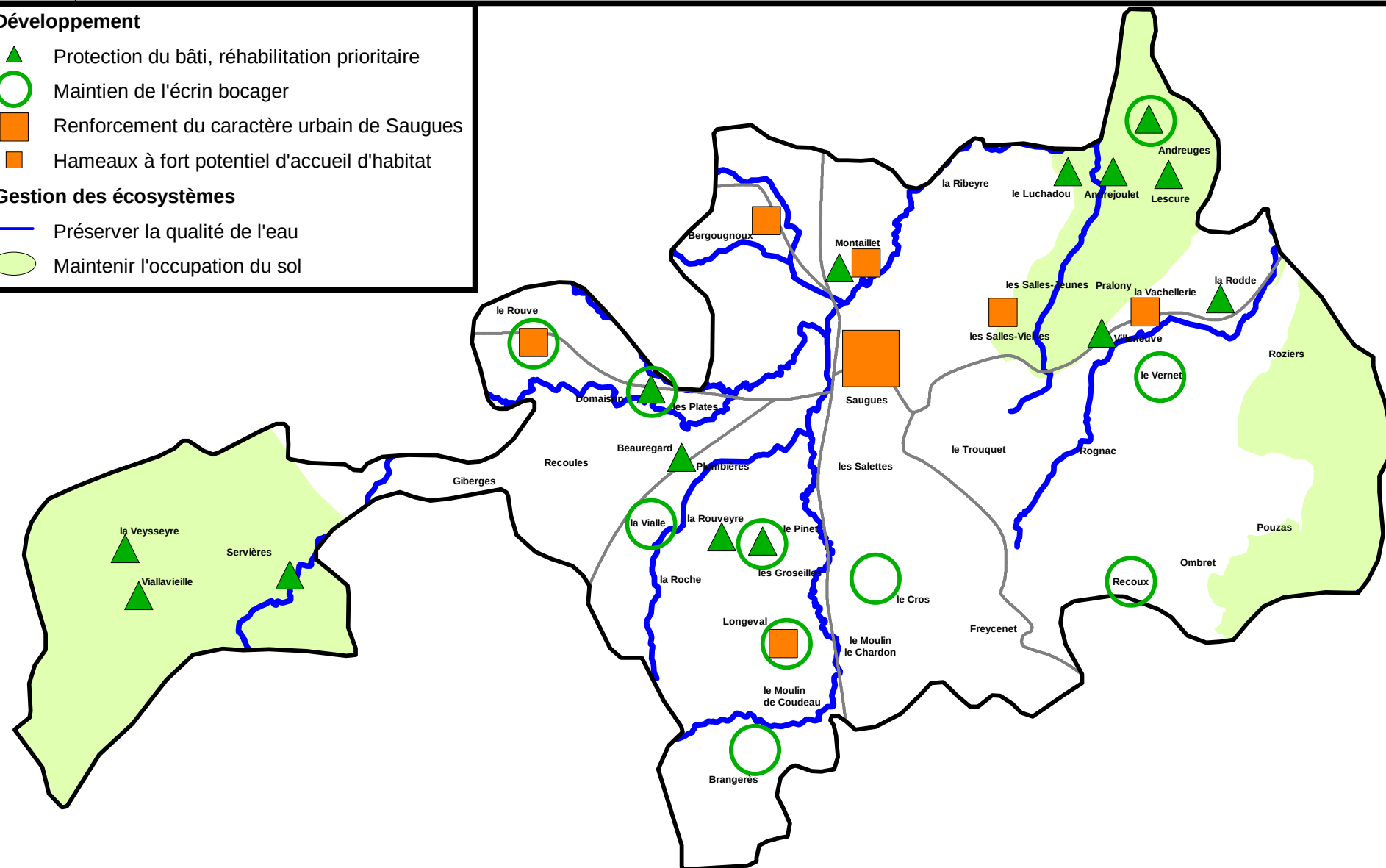
Novembre 2006

Développement

-  Protection du bâti, réhabilitation prioritaire
-  Maintien de l'écrin bocager
-  Renforcement du caractère urbain de Saugues
-  Hameaux à fort potentiel d'accueil d'habitat

Gestion des écosystèmes

-  Préserver la qualité de l'eau
-  Maintenir l'occupation du sol



BOURG DE SAUGUES

Objectif général :

Affirmer le caractère urbain du village de Saugues, maintenir la « masse critique » de services et économique qui porte l'attractivité et la pérennité du chef-lieu. Quelques grands principes s'imposent pour atteindre cet objectif :

➤ **Préserver l'âme et l'identité de Saugues :**

Certains lieux, certains bâtiments constituent l'âme et l'esprit des lieux et tout doit être fait pour les préserver de toute atteinte pouvant affecter leur valeur esthétique, affective et patrimoniale, la part la plus profonde de l'identité du bourg en dépend.

➤ **Maîtriser le foncier :**

L'accomplissement de cet objectif est conditionné avant tout par un enjeu d'urbanisme qui constitue une priorité absolue à savoir la résorption des dents creuses ;

Accompagner la ville en maîtrisant les contraintes de la mixité urbaine :

Le caractère urbain passe par la variété des usages et la mixité urbaine, cette mixité doit être encouragée tout en palliant aux inconvénients que constituent les conflits d'usage, la banalisation et la dépréciation paysagère qui accompagne parfois cette mixité.

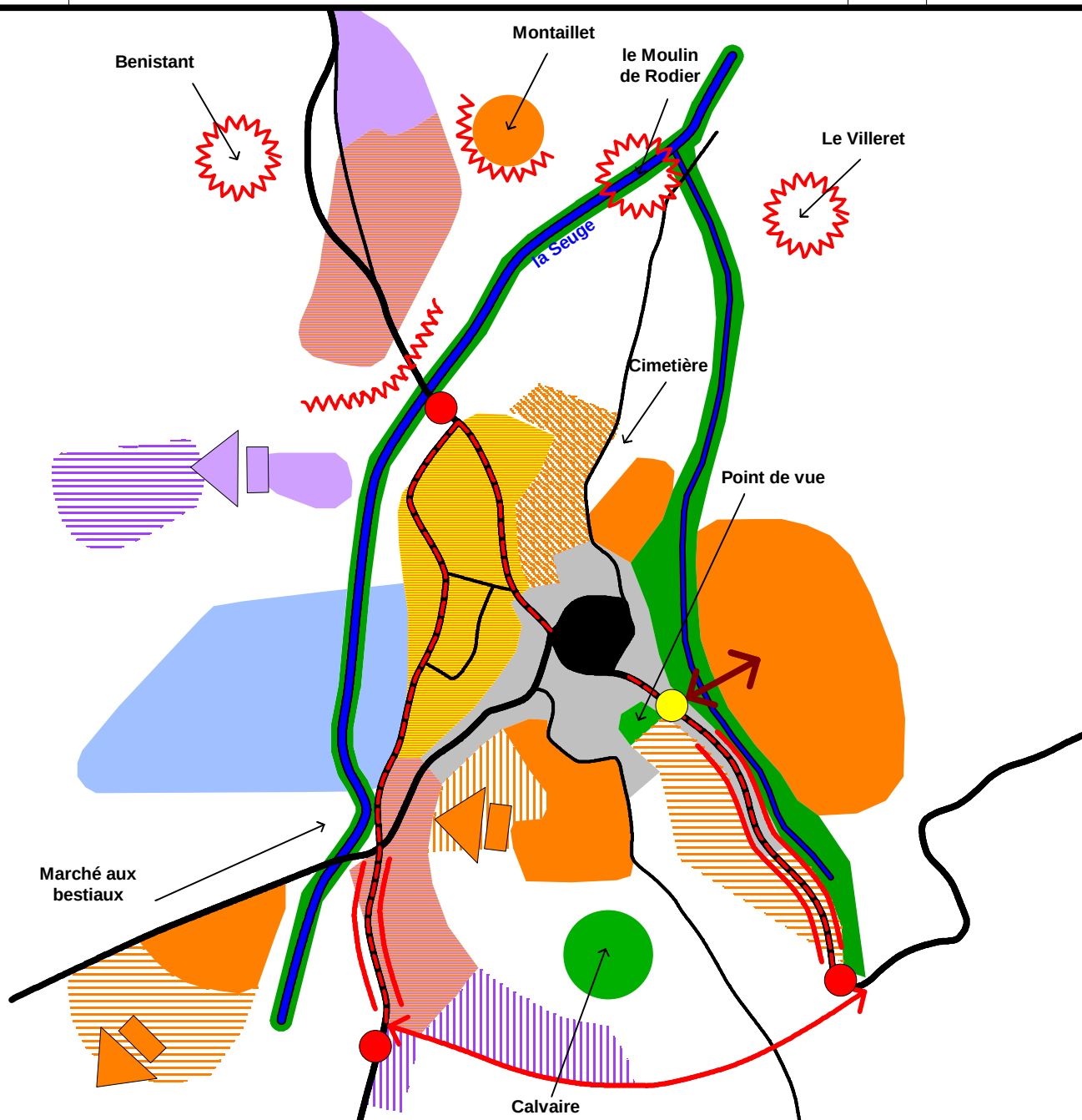
➤ **Permettre le renouvellement urbain et porter un projet améliorant la qualité de vie :**

La ville évolue et la société actuelle impose une évolution qualitative des quartiers qui, pour demeurer attractifs, doivent s'adapter et se renouveler. Le projet de PLU doit permettre les rénovations urbaines, les aménagements publics susceptibles d'améliorer la fonctionnalité et l'attractivité de certains quartiers.

➤ **Anticiper le développement économique et résidentiel de la commune :**

Investir des sites nouveaux pour l'implantation résidentielle et d'activités constitue un objectif majeur de tout projet d'urbanisme, en choisissant des sites à fort potentiel, tout en proposant une gestion économe de l'espace, la commune permet aux projets nouveaux de se concrétiser. Enfin, une offre variée en conditions d'aménagement ou en situation et expositions des terrains permet de toucher un maximum de projet et de poursuivre dans la variété des types d'activités et d'accueil qui fait la force de la commune.

Permettre dans un contexte rural et agricole la préservation, la rénovation et la restauration du bâti (ainsi que des annexes qui leurs sont liées) afin de préserver ce patrimoine bâti sans gêner l'activité agricole.



Traitement des zones anciennes

-  Maintien du caractère "écran" du coeur de bourg
-  Requalification, aménagements urbains
-  Lotissements
-  Zone d'activités
-  Affirmer la vocation urbaine (habitat / activités)
-  Affirmer la vocation urbaine (habitat / commerces)
-  Renforcement du pôle sportif et de services
-  Secteurs sauvegardés
-  Maintien d'une rupture
-  Lien à créer

Création de zones ex-nihilo

-  Urbanisation résidentielle classique
-  Zone de densité intermédiaire entre centre ancien et périphérie
-  Urbanisation résidentielle respectant le versant
-  Zone d'activités industrielles
-  Zone d'activités compatibles avec le voisinage des habitations

Aménagements majeurs

-  Entrée de ville
-  Entrée de ville
-  Pôle de services et commercial quartiers est
-  Reconduire le pseudo alignement

ENVIRONNEMENT

Impact du projet de PLU

LE PADD devra veiller à ne pas être incompatible avec les grands enjeux de protection de l'environnement.

Chaque zone constructible devra être évaluée au regard des impacts sur l'environnement (impact de l'imperméabilisation des sols...).

Des critères de suivis devront être mis en place avec des seuils pour apprécier les évolutions positives et/ou négatives.

Les données devront parvenir en mairie de manière normalisée.