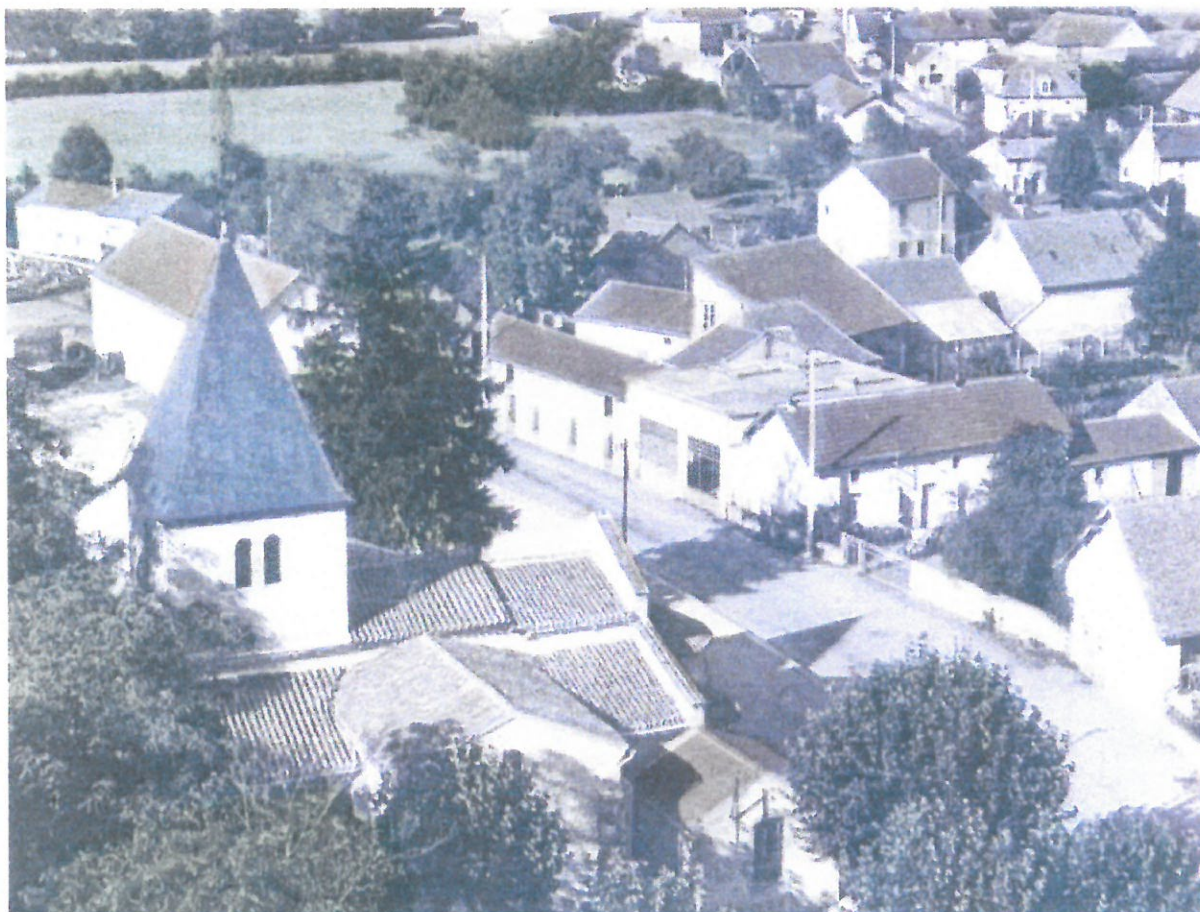




CARTE COMMUNALE

de Saint-Pont

RAPPORT DE PRESENTATION (a)

VU

Pour être annexé à mon arrêté en date

Moulins le

Le Préfet

4 Avril 2006

Pour le préfet
le secrétaire général

Pour le préfet
le directeur



mai 2005

Joan-Émile BÉDIER

M^{me} GERMAIN-AUGIER

SOMMAIRE

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

- I – La carte communale : un véritable document d’urbanisme opposable aux tiers p. 2
- II – Le site et le milieu naturel : une limite construite entre deux entités paysagères différentes p. 5
- III – La démographie et les facteurs socio-économiques : un certain équilibre entre les classes d’âges de la population mais une activité économique en récession p. 8
- IV – Le parc de logements et la construction : une demande soutenue dans la construction neuve mais un parc ancien de résidences principales p. 11
- V – L’architecture et l’urbanisme : de beaux éléments de patrimoine bâti pour une commune à deux façades p.13
- VI – Le réseau d’assainissement : une couverture cohérente pour le réseau collectif p. 20
- VII – L’activité agricole : vers la régression et la mutation p. 19

ANALYSE DU ZONAGE

- VIII - Pour un zonage simple, cohérent et équilibré p. 21

LA CARTE COMMUNALE : UN VERITABLE DOCUMENT D'URBANISME

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) donne aux cartes communales le statut d'un véritable document d'urbanisme approuvé conjointement par le conseil municipal et le préfet après enquête publique.

En outre, le transfert de la compétence pour la délivrance des permis de construire est accordé aux communes qui le souhaitent après délibération expresse du conseil municipal.

La carte communale doit respecter les grands principes formulés dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

(...) les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, 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 du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou 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.

La carte communale est constituée de deux éléments :

- le rapport de présentation

Il analyse l'état de l'environnement et expose les prévisions de développement du territoire concerné,

Il explique les choix retenus par la délimitation des secteurs constructibles

Il évalue les incidences sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa mise en valeur.

- le document graphique

Il est opposable aux tiers (art. R. 124-1 du Code de l'Urbanisme).

Il détermine les zones où la construction est autorisée et celles où elle ne l'est pas.

Le document graphique devient opposable et délimite deux grandes catégories de zones:

-les zones constructibles (C)

-les zones naturelles dans lesquelles les constructions ne seront pas autorisées (N).

Les différentes étapes :

- Le projet est soumis à enquête publique par le maire
- Approbation par le conseil municipal
- Transmission du projet au préfet
- Approbation du préfet dans un délai de deux mois. Au delà son avis est réputé positif.
- Affichage pendant un mois de la délibération et de l'arrêté préfectoral en mairie.
- Mention de l'affichage dans un journal diffusé dans le département .

La carte communale approuvée prend effet dès le premier jour de l'affichage.

La carte communale doit être compatible avec les documents supra-communaux. Il s'agit, s'ils existent, du schéma de cohérence territorial, des schémas de secteurs, du plan de déplacements urbains, du programme local de l'habitat, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional (art.L.124-2 du Code de l'Urbanisme).

En outre, la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux crée un nouvel instrument de maîtrise foncière intitulé « périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains » avec droit de préemption. La délimitation de ces périmètres revient au département avec accord des communes concernées et enquête publique.

Enfin, la carte communale est pérenne dans le temps et révisable (art. R. 124-4 du code de l'Urbanisme).

LE SITE ET LE MILIEU NATUREL

Situation géographique et administrative

La commune de Saint-Pont fait partie des 320 communes de l'Allier, au sein de la région Auvergne.

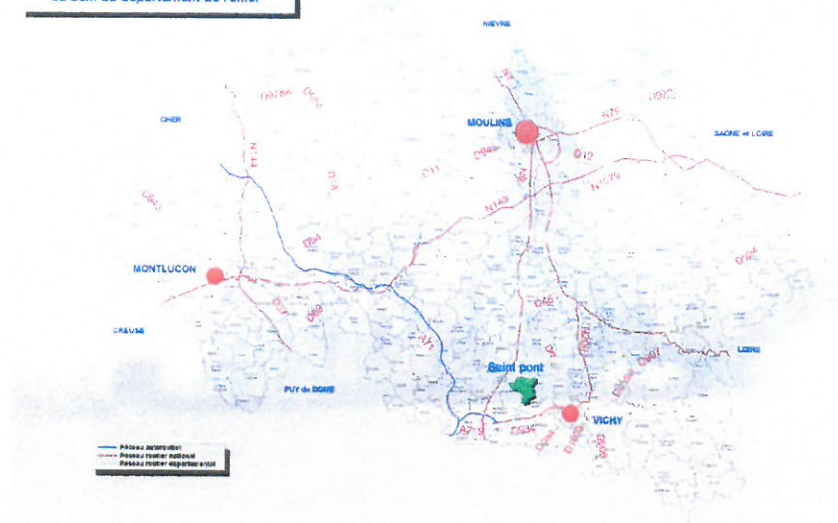
Elle se situe à l'Ouest du deuxième pôle urbain du département de l'Allier, à savoir l'agglomération de Vichy.

La commune de SAINT-PONT est rattachée au canton d'Escurolles et à l'arrondissement de Vichy. Son territoire est limité par les communes de Brout-Vernet au Nord, Vendat à l'Est, Espinasse-Vozelle au Sud-Est, et Escurolles au Sud-Ouest.

Située quasiment à égale distance de Gannat et de Vichy, la commune de Saint-Pont a intégré la communauté de communes du bassin de Gannat. Celle-ci compte 15 autres communes.

Le territoire communal, d'une superficie de 1237 hectares, est de forme longitudinale selon un axe Nord-Sud. Le bourg est implanté au centre du territoire communal, à l'intersection de la route départementale 222 reliant Cognat-Lyonne à Broût-Vernet et de la route départementale 27 qui, elle-même relie la route nationale 209 à la route nationale 9.

Localisation géographique de Saint pont
au sein du département de l'allier



Bien que rurale, la densité de la commune atteignait 36 habitants au km² en 1999, alors que la moyenne des communes rurales de même taille était de 21 habitants au km².

Données paysagères

L'implantation de la commune de Saint-Pont marque une sorte de limite construite entre deux entités paysagères aux caractéristiques bien différenciées.

A l'Ouest, nous sommes dans les zones de grandes cultures de la Limagne de Gannat qui correspondent à la partie septentrionale de la grande Limagne. On observe de grandes perspectives et des points de vue sur des paysages très ouverts marqués seulement par les végétations de berges le long des cours d'eau (ici, le Châlon).

A l'Est, cette grande plaine sédimentaire vient butter sur un relief relativement marqué et sur lequel est implanté le village. Le long cordon bâti qui s'étire de la Chaume Bénite au Tétou en marque la limite construite. Cette position en belvédère offre depuis le village des points de vue sur le paysage et un horizon très lointain. A l'Est, le paysage est très différent et l'on retrouve celui plus traditionnel du bocage avec des haies encore assez denses.

La commune donne ainsi l'impression d'avoir deux façades, une façade avant bien exposée et particulièrement attractive et une façade arrière un peu délaissée. Ce phénomène est particulièrement sensible au niveau du bâti et de la qualité des constructions.

Dans ces conditions, toute construction nouvelle peut sensiblement modifier la perception générale du panorama.

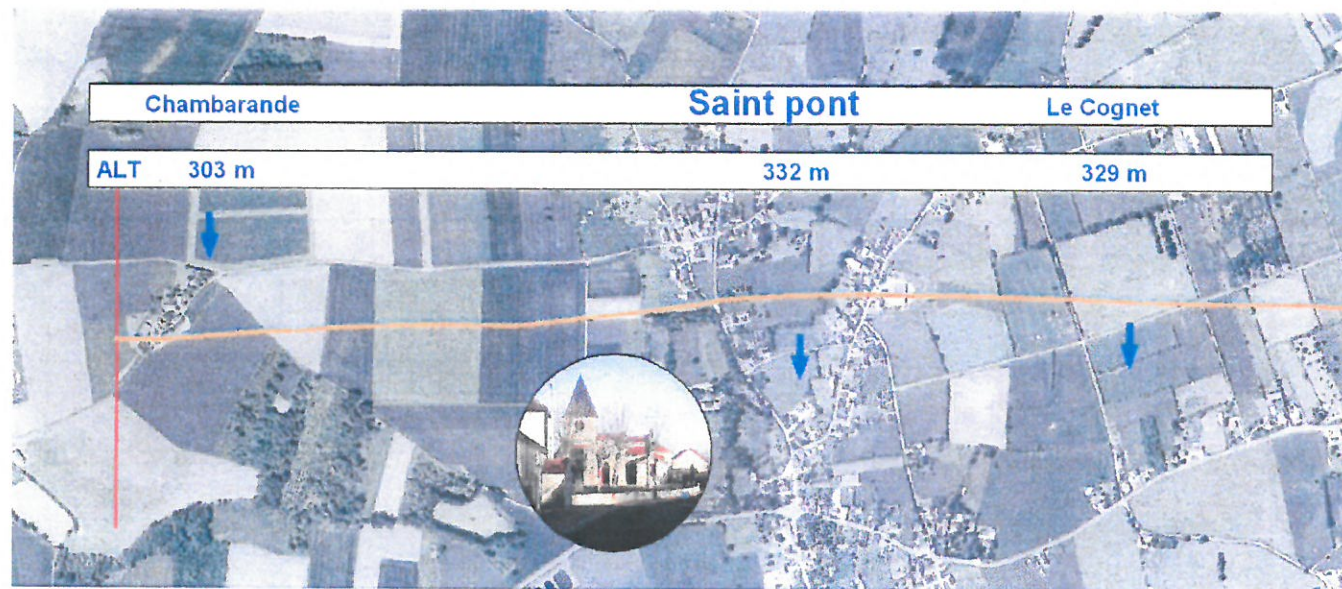


Présentation physique

La commune de Saint-Pont comporte un bourg et 4 hameaux (La Chaume Bénite, le Cognet, Les Rases, les Gaudons) implantés en rive droite d'un affluent de l'Andelot, le ruisseau Châlon. Ce cours d'eau s'écoule selon une direction Sud-Nord jusqu'au pied du bourg avant d'obliquer vers l'Ouest pour atteindre l'Andelot à la limite des communes d'Escurolles, Broût-Vernet et Saint-Pont.

La topographie résultant de la géomorphologie locale peut être décrite selon trois zones :

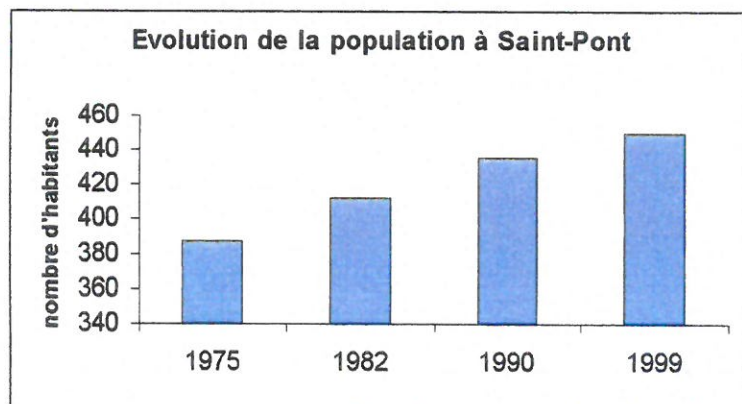
- Un plateau en rive droite du Châlon, dans les parties Est et Nord de la commune, avec un relief faiblement ondulé et des altitudes variant de 340 mètres à 330 mètres environ, où sont situés les secteurs d'habitat précités.
- Une zone de talus formant un axe Sud-Nord, parallèle à la rive droite du Châlon, formée par le substrat marno-calcaire. La pente moyenne est de 5 à 6%, entre les cotes 300 à 330 mètres.
- Un secteur en rive gauche du Châlon, formant la partie basse de la commune, avec un relief très peu marqué, les cotes topographiques variant de 290 à 300 mètres.



LA DEMOGRAPHIE ET LES FACTEURS SOCIO-ECONOMIQUES

Démographie

Sur le plan démographique, la commune de Saint-Pont est une commune de taille peu importante. Elle a vu sa population augmenter de 62 habitants entre 1975 et 1999.



Cet accroissement de population est atypique dans le département et s'explique par la situation de la commune en deuxième couronne de l'agglomération de Vichy.

Période	Taux de Variation	Naturel (1)	Migratoire (2)
1975-1982	+ 0,89%	- 0,36%	+ 1,25%
1982-1990	+ 0,68 %	- 0,33%	+ 1,01%
1990-1999	+ 0,35%	+ 0,05%	+ 0,30%

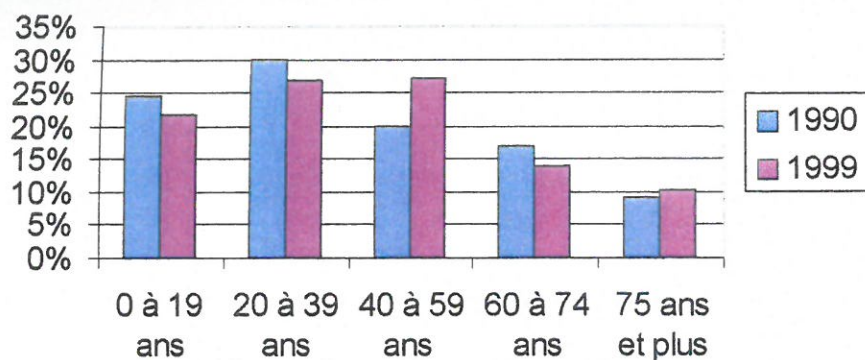
(1) excédent naturel : différence entre les naissances et les décès

(2) solde migratoire : différence entre les arrivées et les départs dans la commune.

SOURCE INSEE - RGP 75-82-90-99

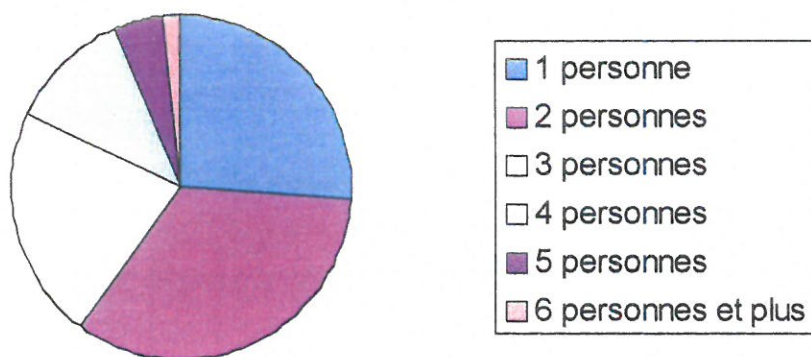
Depuis 1975, le solde migratoire est positif. Le solde naturel, négatif en 1982 et en 1990, redevient positif en 1999 avec 43 naissances contre 41 décès.

Structure de la population par âge



L'indice de jeunesse, rapport entre la population de plus de 60 ans et celle de moins de 20 ans, s'établit à 0,90 en 1999 (0,95 en 1990). Ces chiffres sont plutôt favorables au regard de l'indice de jeunesse de l'Allier (0,70), ce qui traduit un certain équilibre au sein de la commune.

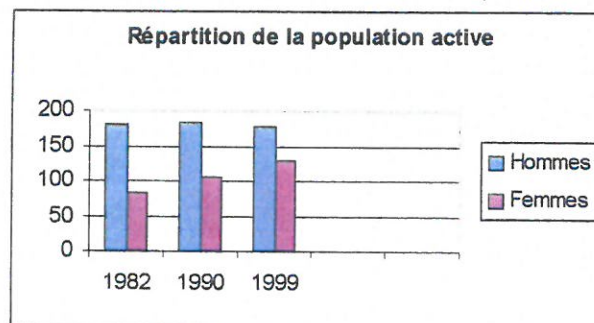
Structure des ménages



En 1999, les ménages constitués d'une seule personne représentaient 26% des ménages de la commune. A l'autre extrême, les ménages qui comptent au moins six personnes représentaient 1,6% de la totalité des ménages communaux.

Données socio-économiques

Lors du recensement de 1999, 209 actifs étaient dénombrés sur la commune ; on en dénombrait 184 en 1982 et 193 en 1990.



La vocation de Saint-Pont est essentiellement résidentielle puisque seulement 15,3% des actifs travaillent dans la commune.

Recensement des équipements et activités implantées à Saint-Pont

Equipements publics :

La mairie , l'église, une salle polyvalente et une classe d'école primaire.

L'école de Saint-Pont fait partie d'un RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal). Elle accueille, en 2004, 20 enfants de CM2 provenant de 6 communes (Le Mayet d'Ecole, Espinasse-Vozelle, Monteignet, Saint-Pont, Saulzet et Escurolles).

Commerçants et artisans :

Ebéniste d'art	Le Cognet
Pension pour chiens et chats	Domaine de l'alliat
Conseil en génie climatique	Le Bourg

Associations communales

La vie associative est importante sur la commune de Saint-Pont. On ne recense pas moins d'une dizaine d'associations très éclectiques qui maintiennent la vitalité du bourg (l'Astragale, le Club de l'âge d'or, les Habitants des Rases, le tennis club etc...).

LE PARC DE LOGEMENTS ET LA CONSTRUCTION

Le logement

Au recensement de 1999, le parc de logements de Saint-Pont est composé de 211 unités dont 188 résidences principales, 13 résidences secondaires et 10 logements vacants.

Comparé au recensement de 1990, on observe une très légère augmentation dans le parc de logements (+3), une baisse infime des logements vacants (-1), une baisse des résidences secondaires (-9).

Les résidences principales sont constituées en totalité (100%) de maisons individuelles ou fermes occupées à 83,5% par les propriétaires.

Le parc locatif représente 12,2% et est entièrement privé.

Concernant l'âge du parc des résidences principales, on note que 58,2% datent d'avant 1948. A titre de comparaison, pour cette même période, au niveau départemental, le parc est de 50,7%.

Entre 1990 et 2002, seulement 11 logements ont été réalisés.

PARC de LOGEMENTS	1982	1990	1999		Indicateur moyen pour les communes de même taille
résidences principales	144	175	188	89,10%	78,04%
résidences secondaires	35	22	13	6,16%	11,49%
logements vacants	13	11	10	4,74%	10,47%
TOTAL LOGEMENTS	192	208	211	100 %	100 %

La construction

Commune située en deuxième couronne de l'agglomération de Vichy, Saint-Pont voit le rythme de la construction s'accélérer : 21 certificats d'urbanisme et 9 permis de construire ont été déposés en 2002, contre respectivement 3 et 2 en 2001.

Grâce à la proximité de Gannat et de Vichy, la commune est devenue résidentielle pour des personnes travaillant en dehors, notamment dans ces deux villes.

L' ARCHITECTURE ET L'URBANISME

Le patrimoine culturel

L'histoire :

L'origine du nom de la commune vient du nom latin *Pontius*.

Des outils de silex et haches de pierre polie parsèment le sol de la commune, mais ce sont les romains qui laissent l'empreinte la plus importante. De nombreux vestiges de leur installation sont découverts dans la plaine. Outre les habituels tessons, des tuyaux de drainage, une médaille d'Hadrien et même un four à poterie sont découverts.

Deux seigneuries, La Motte Vodot et La Motte Audin, naissent au cours du Moyen-Age, au Sud du village actuel, bientôt suivies par celles de La Lécholle et de La Chausse Courte, à la limite de la commune de Broût-Vernet.

L'église, sur le rebord du plateau, fixe un noyau de population dès le Xe siècle .

Au moment de la Révolution, le marquis de La Rouzière, seigneur de Cognat, député de la noblesse aux Etats Généraux, démissionne et émigre à l'étranger.

Le XIXe siècle est celui des constructions au sein de la commune comme l'agrandissement de l'église en 1833, puis la route qui relie Vichy à Escurolles. A l'époque, un four à chaux fonctionne encore avec le calcaire local.

Le patrimoine religieux

L'église Saint-Maïeul et Saint-Pont : (Xe, XIIe, XVIIIe, XIXe siècles)

Dépendant de l'importante abbaye bénédictine de Menat, diocèse de Clermont-Ferrand, l'église est érigée sur un plan romain. Différents agrandissements et remaniements viennent modifier l'aspect initial : pour répondre aux besoins d'une communauté qui s'accroît, une sacristie est construite au XVIIIe siècle et, au XIXe siècle, l'architecte Bonneton dirige deux campagnes de travaux (1842 et 1845-1846). Il place une travée supplémentaire à l'ouest de la nef, et adosse deux chapelles latérales sur les murs gouttereaux nord et sud, formant une illusion de transept. L'architecte prend alors bien soin de respecter le style roman primitif. En 1851, le clocher octogonal est remplacé par un autre, de plan carré.



L'église de Saint-Pont a été inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 26 décembre 1980.

D'autres éléments architecturaux non négligeables :

Le château (XVIIe – XVIIIe siècles) : Il compte plusieurs cheminées des époques Louis XV et Louis XVI, en bois, pierre et marbre. Il est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 26 novembre 1990.

Saint-Pont offre également d'autres éléments architecturaux de valeur, même s'ils ne sont pas répertoriés à l'inventaire national :

- Le château de Bellevue (XIIe – XIXe siècle)
- les communs du château de La Léholle (XVIIIe siècle)
- Un pigeonier (XVIIIe-XIXe siècle)



Le château de la Lécholle



Un pigeonnier



Le château de Saint Pont



l'habitat traditionnel à Saint-Pont

Les secteurs « urbanisés » de la commune se situent principalement autour du bourg au centre de la commune . Il existe néanmoins quelques hameaux en périphérie : les Gaudons, les Rases.

Les constructions anciennes ou présentant un caractère d'intérêt architectural sont essentiellement situées à proximité du centre bourg.

Outre les deux éléments majeurs que sont l'Eglise et le Château, on trouve les maisons traditionnelles des deux typologies locales : toitures pentues, faitage parallèle à la rue et toiture faible, faitage en général perpendiculaire à la rue.

L'assainissement communal est régi par un arsenal juridique très important.

Il en est ainsi de la loi sur l'eau de 1992 qui exige des communes de se doter d'un schéma directeur d'assainissement. Elle impose aux communes de :

- définir le zonage des techniques d'assainissement (collectif ou non collectif)
- prendre en charge les dépenses liées au collectif (investissement ou fonctionnement)
- prendre en charge les dépenses liées au contrôle des assainissements non collectifs

L'ensemble de ces prestations doit être assuré sur tout le territoire communal pour le 31 décembre 2005.

Article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales :

- Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien ;

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

La commune de Saint-Pont est située sur un relief plat, avec un sol imperméable où des eaux restent en surface en permanence.

L'étude du schéma directeur d'assainissement de la commune de Saint-Pont réalisé en 1996 proposait des orientations techniques vers des solutions collectives pour les zones urbanisées.

A l'issue de cette étude, une lagune et une tranche du réseau ont été réalisés en 1999/2000. Il s'agit d'un équipement collectif qui concerne principalement la Rue d'Eau ainsi qu'une partie du Bourg.

Actuellement, un nouveau projet d'assainissement est en cours d'étude. Il concernera la rue des Rases et la rue de la Forêt. A ce jour aucune solution technique n'a été retenue pour ce projet.

L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité économique de la commune est dominée par l'activité agricole.

Cette dernière connaît au niveau communal, à l'instar de ce qui se passe à l'échelle nationale, une profonde mutation et doit faire face à des crises conjoncturelles de grande ampleur.

La commune de Saint-Pont se situe dans la petite région naturelle du Val d'Allier en zone vulnérable (nitrates et qualité des eaux superficielles). Elle se caractérise par deux zones agronomiques de potentialités très différentes : le plateau à très faible potentialité et la crête où la potentialité est très forte.

Sur la commune de Saint-Pont, la mutation de l'activité agricole s'est traduite ces dernières années par une forte baisse du nombre d'exploitations professionnelles. En effet, en l'espace de vingt ans, entre 1979 et 2000, leur nombre est passé de 19 à 7.

Nombre d'exploitations)

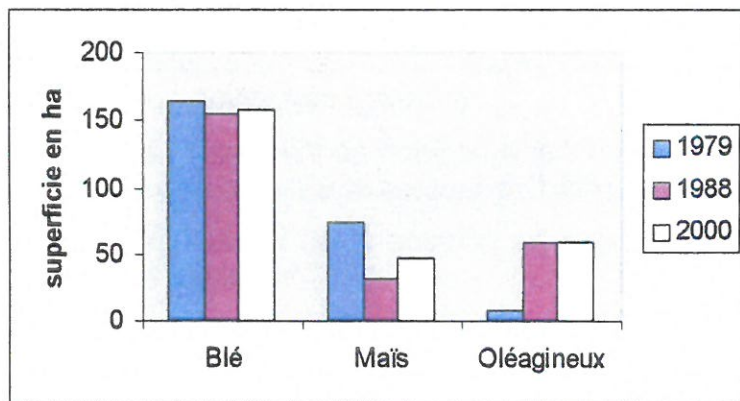
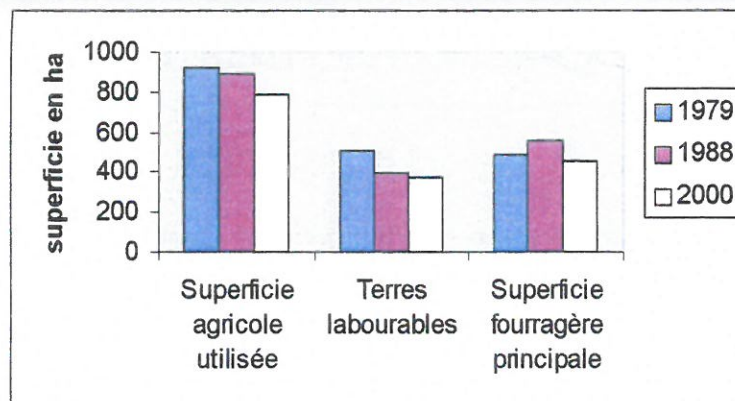
	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	19	11	7
Autres exploitations	35	25	19
Toutes exploitations	54	36	26

Les exploitations agricoles sont principalement situées dans des hameaux. Il convient de noter que 3 exploitations professionnelles sont situées dans le bourg.

Evolution de la Superficie Agricole Utilisée moyenne (en ha)

	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	37	57	98
Autres exploitations	6	11	5
Toutes exploitations	17	25	30

Cette diminution du nombre d'exploitations a eu comme principale conséquence l'augmentation de la superficie agricole utilisée moyenne qui est passée de 37 ha en 1979 à 98 ha en 2000.



En terme de production agricole les céréales, notamment le blé, continuent à occuper une superficie importante du territoire communal. Depuis une dizaine d'années les oléagineux dépassent quant à eux la production de maïs.

Il convient de souligner la vocation céréalière ancienne de cette zone agricole.

L'évolution du cheptel pour la période 1979 – 2000 montre une baisse générale et continue. En effet, le rythme de baisse a touché pratiquement tous les types de cheptels. Seul le cheptel porcins, en raison de la présence de la porcherie « des Gaudons » inverse cette tendance : alors que l'on recensait 873 têtes en 1979, on en recensait 1365 en 2000.

(source RGA 2000)

POUR UN ZONAGE SIMPLE, COHERENT ET EQUILIBRE

Au vu du diagnostic territorial et de la confrontation de l'ancien zonage à la réalité et aux évolutions souhaitées pour la commune, un nouveau zonage a été élaboré.

Le souci principal qui a guidé l'élaboration de ce nouveau zonage est que celui-ci soit cohérent avec les besoins réels de la commune et ne souffre pas d'arbitraire dans les délimitations des zones constructibles.

Pour y parvenir, plusieurs points ont servi à la séparation entre zone constructible et zone naturelle, avec comme objectif le développement harmonieux du territoire communal en conciliant les besoins de développement urbain de la commune aux exigences de préservation du milieu naturel, des terrains agricoles et des prescriptions du législateur notamment avec la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains).

Le zonage prend notamment en compte le faible nombre de logements vacants sur la commune qu'il convient d'opposer au besoin grandissant de logements sur le secteur de Vichy-Gannat.

Il tient compte également de la position en belvédère du bourg qui est un élément très qualitatif en terme de paysage et qu'il convient donc de ménager

Cette position en belvédère qui pourrait inciter à un développement en longueur du bourg, a, au contraire, incité les élus à initier une densification en profondeur du bourg pour éviter le mitage que l'on peut retrouver dans certaines communes voisines.

Le zonage défini prend en compte le projet de lotissement communal situé sur un terrain de 8000 m² situé au cœur du bourg, autrefois réservé au stade communal, à ce jour désaffecté.

La zone constructible sur la route de Vendat est volontairement limitée à la partie actuellement urbanisée afin de limiter les accès sur la route départementale.

Les principes essentiels du zonage :

- ☐ Assurer le développement équilibré du bourg, en renforçant son rôle de pôle central de la commune.
- ☐ Eviter d'ouvrir de nouveaux fronts d'urbanisation notamment le long des voies. Il s'agit de freiner le développement linéaire de l'urbanisation au profit d'une meilleure densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation. Le souci urbanistique se couple là d'un souci d'économie des finances locales en évitant de nouveaux investissements en infrastructure.
- ☐ Ménager l'espace agricole et assurer la continuité de l'activité des sièges d'exploitation.

* PLAN DES ZONES

Sur l'ensemble de la commune, deux types de zones ont été délimités :

☐ La zone C dite **zone constructible**.

Elle correspond aux parties constructibles du **Bourg** et de trois secteurs de la commune « **les Rases** », « **la Chaume Bénite** » et « **Les Gaudons** ».

La zone du **Bourg et de la Chaume Bénite** dispose d'une surface constructible totale de **58,28 ha.** ; Le secteur des « **Rases** » dispose d'une surface constructible de **15,75ha** , celui des « **Gaudons** » de **10,80ha**.

Le potentiel foncier dégagé dans les zones constructibles est d'environ 30 hectares rendant ainsi possible la réalisation de 250 constructions.

☐ La zone N dite **zone naturelle**.

Elle correspond aux secteurs à vocation agricole prédominante de la commune.

LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La préservation et la valorisation du patrimoine et des qualités paysagères du territoire ont guidé les élus tout au long de l'élaboration de la carte communale.

Ainsi, et conformément à l'article R. 124-2 du code de l'urbanisme, les objectifs de développement de la commune s'appuient sur les caractéristiques naturelles et paysagères du territoire dans une perspective globale d'aménagement durable.

La présente carte communale, compte-tenu de la faible superficie du territoire communal qu'elle ouvre à l'urbanisation (2,5%) n'a pas d'incidence ou d'effet notable sur l'environnement.

La définition des zones aptes au développement de la construction a été guidée par la prise en compte de plusieurs facteurs :

Capacité des réseaux :

La présence d'une voirie adaptée, des réseaux d'eau et d'électricité sont une condition nécessaire, mais non suffisante à la détermination de la constructibilité d'un terrain.

Présence de contraintes :

Elles constituent des limites à la construction.

Elles sont soit naturelles :

- Qualité des sols
- Relief plat
- localisation de la lagune

soit artificielles :

- nécessité d'éviter le phénomène d'urbanisation linéaire dans le bourg et les villages en privilégiant la densification du tissu existant
- présence d'établissements agricoles générant des nuisances pour le voisinage
- Recherche d'un équilibre entre pérennité de l'entreprise agricole et développement de l'habitat