



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



direction
départementale
de l'Équipement
Haute-Loire

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

COMMUNE DE

CEAUX D'ALLEGRE

CARTE COMMUNALE PARTIELLE

Approuvé par délibération
du conseil municipal
en date du 20.01.2006

Approuvé par
arrêté préfectoral
en date du 05.03.2006

Rapport de présentation.

1

PREAMBULE

L'article L 124-1 du code de l'urbanisme offre à la commune la possibilité d'élaborer une carte communale.

Cette élaboration est conduite par le Maire. Il s'agit d'une réflexion conjointe entre la collectivité, les différents services de l'Etat (D.D.E., D.D.A.F., Architecte des Bâtiments de France) et la Chambre d'Agriculture en vue de permettre à la commune de planifier à l'avance l'occupation future de son territoire ; elle permet également de s'affranchir de la règle dite de constructibilité limitée.

La carte communale est composée de :

- ⇒ la présente notice de présentation
- ⇒ d'un plan de zonage qui délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées
- ⇒ un plan des servitudes d'utilité publique
- ⇒ un rappel des prescriptions nationales d'urbanisme

La carte communale est soumise à enquête publique Celle-ci s'est déroulée du 5 octobre 2005 au 5 novembre 2005.

La présente carte communale **présente la particularité d'être partielle**, ne recouvrant que le site du bourg, ainsi que des hameaux de Serres et Chambarel. En dehors de ce périmètre (voir plan de zonage), **c'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique.**

SOMMAIRE

1^{ère} partie - Diagnostic et perspective de développement.

A - Localisation

B - Environnement - paysage

C - Bilan socio-économique

D - Perspectives de développement

2^{ème} partie - Présentation de la carte communale

A - Les Contraintes

. contraintes réglementaires

. servitudes d'utilité publique

B -- Les motifs justifiant son élaboration

C - Les choix retenus

3^{ème} partie - Les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement

A - sur le paysage

B - sur le milieu naturel

C - sur les transports

1^{ère} partie

DIAGNOSTIC et PERSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT

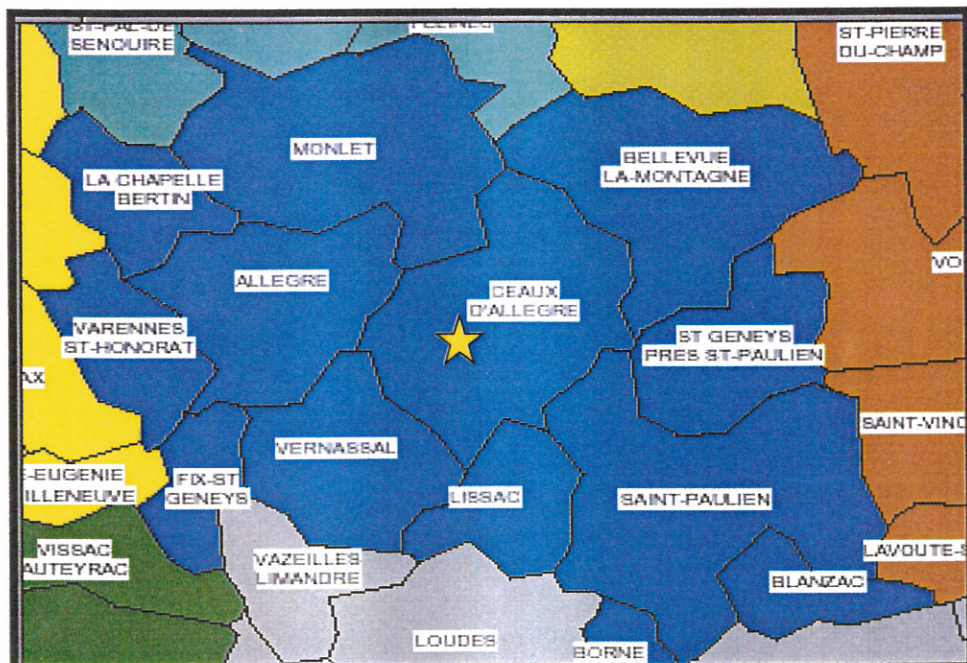
A - LOCALISATION

La commune de CEAUX-d'ALLEGRE est une commune au caractère très rural située à 25 km au nord-ouest du Puy-en-Velay. Elle appartient à la communauté de communes des « Portes d'Auvergne ». Sa superficie est de 3 241 ha.

Le bourg est situé à une altitude de 901 m.

La commune de Ceaux-d'Allègre est bordée par les communes de :

- Bellevue-la-Montagne au nord-est
- Monlet au nord-ouest
- Allègre à l'ouest
- Vernassal au sud-ouest
- Lissac au sud
- St-Paulien au sud-est
- St-Geneys-près-St-Paulien à l'est

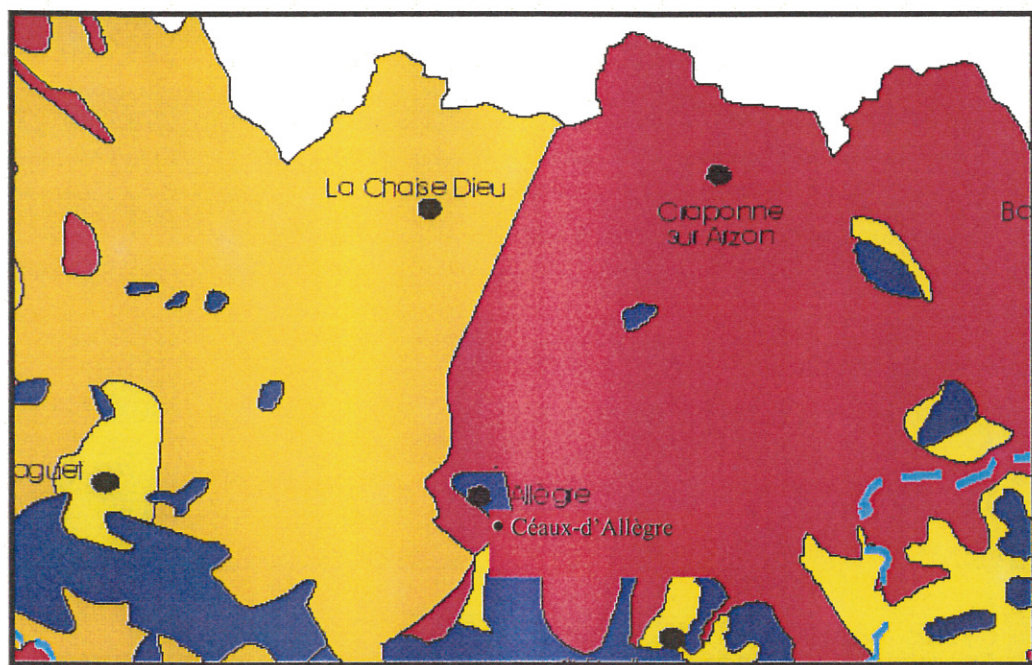


Elle est desservie par la RD 134 qui permet de joindre Bellevue-la-Montagne au nord-est (RD 906) ou Allègre au nord-ouest (RD 13).

B - ENVIRONNEMENT - PAYSAGE

La commune de Ceaux-d'Allègre fait partie des monts du Livradois-Forez, en limite du plateau volcanique du Velay, au pied du Mont Bar, volcan de type strombolien.

1) La géologie



LEGENDE

SOCLE CRISTALLIN

Granite

Roches métamorphiques

FORMATIONS VOLCANIQUES

Indifférenciées

FORMATION SEDIMENTAIRES

Tertiaire et quaternaire

Houiller

2) L'hydrologie

La commune de Ceaux-d'Allègre est arrosée par la Borne orientale et le ruisseau « le Courtailloux » qui se jette dans la Borne occidentale.

3) Le paysage

Sur une superficie communale de 3 241 ha, la superficie agricole utilisée est de 1 751 ha seulement, le reste étant occupé par la forêt. Le bourg de Ceaux-d'Allègre occupe une position dominante au-dessus du plateau volcanique d'où l'on aperçoit la chaîne du Mezenc.

4) L'urbanisation

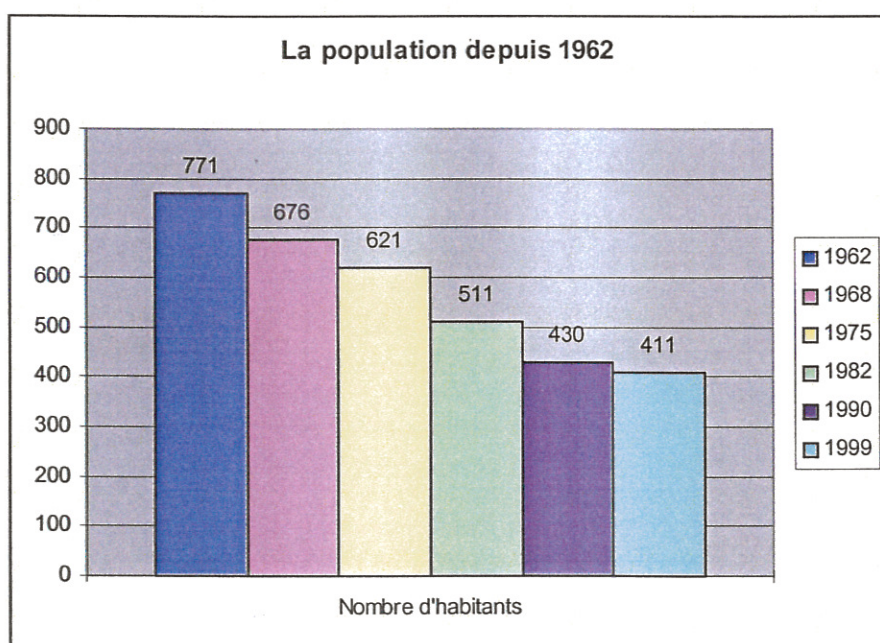
Hormis Serres et Maméas, la plupart des hameaux (Chambeyrac, Freycenet, les Vialles, la Redonde, Langlade, Duminiac, la Borie, Chambarel, Aubournac, le Verdier, Chadernac, la Ribeyre se situent à l'est de la RD 13. A l'origine, ils se sont installés à proximité des points d'eau, nombreux dans ce secteur cristallin. Les villages restent homogènes, en formation groupée ; le bâti est traditionnel, avec des toitures de couleur rouge.

La périphérie des villages est marquée aujourd'hui par des constructions récentes qui tranchent par leurs volumes importants (hangars agricoles, stabulations) ou leur couleurs de façade (crépi clair des habitations neuves).

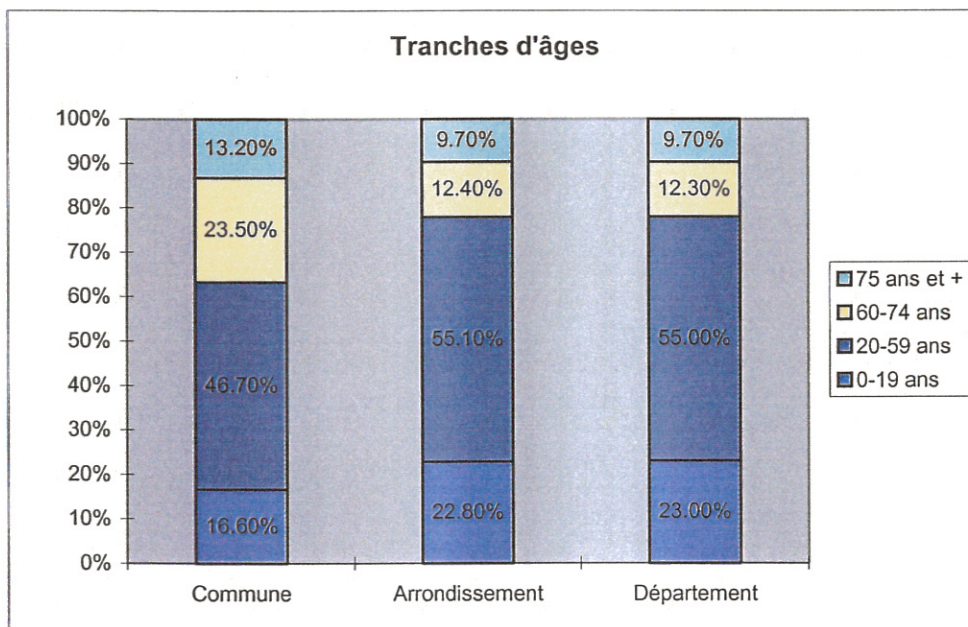
C - BILAN SOCIO-ECONOMIQUE

1) La population

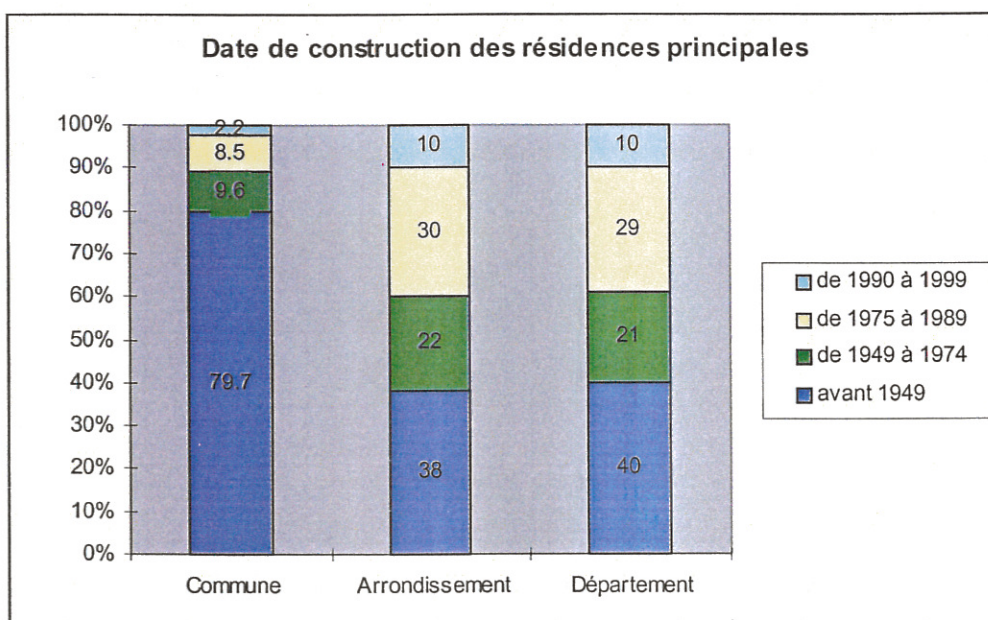
La population, au recensement de 1999 était de 412 habitants (218 hommes et 194 femmes), soit une densité de 12,5 habitants au km², ce qui est faible (la moyenne départementale est de 41). Elle est en baisse par rapport au recensement précédent. Depuis 1975, la commune a perdu 210 habitants. Cette baisse est due au vieillissement de la population.



La commune abrite beaucoup de personnes âgées. Les 54 habitants qui ont 75 ans ou plus représentent 13,2 % de la population alors que cette proportion est de 9,7 % seulement dans le département. A l'opposé, les 68 jeunes de moins de 20 ans ne représentent que 16,6 % de la population alors que la proportion est de 23 % dans le département.



La commune comprend 344 logements : 179 résidences principales et 112 résidences secondaires ou occasionnelles. Au moment du recensement, 53 logements étaient déclarés vacants. Le parc de logements est très ancien : 70 seulement ont été construits après la dernière guerre, soit une proportion de 20,3 % (contre 54,4 % dans l'arrondissement et 51,5 % dans le département).



La quasi totalité des résidences principales est constituée de maisons individuelles (97,2 %). La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement (84,4 % des ménages).

De nombreuses résidences principales manquent de confort : 30 n'ont ni baignoire ni douche et 73 n'ont pas le chauffage central ou électrique.

Permis de construire délivrés

	ANNEES						
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Nombre	7	6	3	7	11	2	7

Sur ces 43 permis de construire, 17 concernaient la construction de logement neuf.

Après une forte augmentation en 2002, on note un tassement dû à la pénurie de terrains à construire et non à une diminution de la demande.

3) L'emploi

Parmi les 412 habitants de la commune, 169 personnes sont actives : 110 hommes et 59 femmes. Au moment du recensement, 23 de ces actifs cherchent un emploi et 146 travaillent. Parmi ces personnes qui ont un emploi, 55 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les 91 autres sont salariées. Une minorité de ces actifs exerce dans la commune ; 82 personnes vont travailler en dehors.

	Commune	Arrondissement	Département
Population active	169	42 498	91 821
hommes	110	23 215	50 953
femmes	59	19 283	40 868
Population active ayant un emploi :	146	37 680	81 934
■ salarié	91	29 762	65 507
■ non salarié	55	7 918	16 427
Chômeurs	23	4 710	9 668
Taux de chômage (%)	13,6 %	11,1 %	10,5 %

La commune ne compte aucune entreprise industrielle.

Quelques entreprises commerciales ou artisanales de proximité y ont leur siège : 1 entreprise de travaux publics, 1 entreprise de maçonnerie, 2 restaurants.

4) Sport, loisirs, tourisme

La commune est dotée d'une salle polyvalente.

Bien que très attrayante par la qualité de son patrimoine paysager (Mont Bar, abords des Bornes...) ou bâti (Château de Courbières, Maison Forte de la Borie...), l'activité de tourisme et de loisir reste limitée à :

- un camping de 35 places (2 étoiles) près duquel est installé un terrain de petits jeux (tennis, pétanque)
- 1 gîte d'étape de 19 places situé sur le GR 40
- 1 gîte de groupe
- 2 chambres d'hôtes
- 4 gîtes ruraux

5) L'agriculture

La forêt couvre environ 854 ha (résineux principalement)

L'activité agricole se caractérise essentiellement par l'élevage bovin (production laitière) et ovin. Le nombre d'exploitations a diminué de plus de la moitié depuis le recensement de 1979 ; la surface agricole utilisée a également subi une forte baisse. En revanche, la surface utilisée par chaque agriculteur est en moyenne de 37 ha alors qu'elle n'était que de 22 hectares en 1979. Le nombre de bovins est resté à peu près stable, alors que le nombre d'ovins et de volailles a diminué de façon conséquente.

	1979	1988	2000
nombre d'exploitations	46	45	34
surface agricole utilisée	1 872 ha	1 794 ha	1 751 ha
terres labourables	802 ha	809 ha	912 ha
dont céréales	552 ha	498 ha	411 ha
superficie fourragère principale	1 297 ha	1 273 ha	1 208 ha
cheptel bovin	1 257	1 372	1 405
dont vaches	975	1 045	861
volailles	1 324	1 210	415
ovins	1 203	1 441	1 249
effectif des chefs d'exploitation	75	60	49
dont 55 ans et plus	19	23	9



Le Bourg





Courbières



La Borie



Le Mont Bar



La salle polyvalente

2^{ème} partie

La carte communale

A - LES CONTRAINTES

1) Les contraintes réglementaires

Le dossier de carte communale comprend un document intitulé « prescriptions nationales » qui reprend les dispositions réglementaires qui s'imposent à la commune lors de la définition des zones constructibles :

- **la loi du 9 janvier 1985 dite « loi Montagne »** qui fixe les conditions d'utilisation et de protection de la montagne (maintien des terres agricoles, protection des paysages, obligation de concevoir l'urbanisation en continuité des bourgs et hameaux existants)
- **la loi du 18 janvier 1985 dite « loi d'aménagement »** qui fixe les grands principes d'aménagement
- **La loi du 13 janvier 1991 dite « loi d'orientation pour la ville »** qui a pour but une meilleure répartition du logement social et une diversité de l'habitat
- **la loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau »** qui amorce une importante rénovation du dispositif réglementaire de la gestion des ressources en eau
- **la loi du 31 décembre 1992 dite « loi sur le bruit »** qui a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les nuisances sonores
- **la loi du 8 janvier 1993 dite « loi paysage »** qui édicte de nouvelles dispositions en matière de protection et de mise en valeur des paysages, notamment au niveau des documents d'urbanisme qui doivent prendre en compte la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.
- **la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement** qui édicte de nouvelles dispositions notamment au niveau de la prévention des risques naturels et de gestion de la protection des espaces naturels (voir rédaction du nouvel article L 111.1.4 du code de l'urbanisme).
- **la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999** relative aux règles d'éloignement à appliquer aux bâtiments d'habitation ou à usage professionnel par rapport aux bâtiments agricoles.

- **la loi « solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000** qui édicte des principes fondamentaux s'imposant aux documents d'urbanisme. Elle institue le principe de développement durable comme règle sous tendant l'élaboration du projet d'aménagement de la commune et pose la règle de constructibilité limitée (article L 122.2 du code de l'urbanisme, applicable au 01.01.2002) en ce qui concerne les communes situées à moins de 15 km de la périphérie d'une agglomération de 15 000 habitants (définition INSEE).
- **la loi « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003** qui favorise le développement durable des communes rurales et relève à 50 000 habitants le seuil d'application de la règle de construction limitée.
- **la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005** qui apporte diverses modifications à la loi Montagne

2) Les servitudes d'utilité publique

La commune de Céaux-d'Allègre est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique :

Code	Nom	Identifiant	Service responsable
AC1	Servitude de protection des monuments historiques	Eglise inscrite à l'inventaire des monuments historiques le 30 décembre 1988 Maison Forte de la Borie-Chambarel (Inv. M.H. : 2/06/1976) Château de Courbières (Inv. M.H. : 21/06/1994)	SDAP 2, place du Greffe 43000 LE PUY-EN-VELAY
AS1	Servitudes attachées à la protection des eaux potables	Source des 5 fontaines Source de Bar Source du Pinet	D.D.A.S.S. 8, rue de Vienne 43000 LE PUY-EN-VELAY
T1	Servitude relative aux chemins de fer	Ligne Darsac-Ambert	S.N.C.F.
I4	Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques	Ligne 63 KV Bellevue-Le Puy-Loudes	Centre de distribution mixte EDF-GDF Cours Victor Hugo 43000 LE PUY-EN-VELAY
PT2	Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	Liaison hertzienne Réseau du Puy Tronçon St-Jean-de-Nay / Sembadel	Direction régionale aviation civile France Télécom Direction du Réseau National 23, avenue Didier Daurat 31706 BLAGNAC Cédex
PT3	Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques	Câble Les Vialles/La Redonde Fibre optique La Chaise-Dieu – Allègre-Le Puy	France Télécom Pôle Optique 10, avenue Charras 63962 CLERMONT-FERRAND Cedex 9

B- LES MOTIFS JUSTIFIANT L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE ET LES CHOIX RETENUS

1) Les motifs

La commune souhaite s'affranchir de la règle de constructibilité limitée, surtout en ce qui concerne le bourg, pour faire face à la pression foncière, les souhaits des constructeurs potentiels ne s'exerçant pas toujours sur des parcelles situées en continuité avec le bâti existant. La commune voudrait pouvoir mettre à la disposition des constructeurs éventuels des terrains appropriés afin d'éviter leur évansion vers Allègre ou St-Paulien.

2) Les choix retenus

Compte tenu de la demande très ciblée géographiquement, il n'a pas été jugé nécessaire de délimiter des zones constructibles dans tous les villages. Seul le bourg, Serres et Chambarel ont fait l'objet d'une étude.

La carte communale comprend 2 types de zones :

- ⇒ les zones U (comme Urbaines) normalement constructibles,
- ⇒ les zones N (comme Naturelles) pour protéger les espaces naturels et agricoles en application des lois d'aménagement et d'urbanisme citées dans le préambule.

*
* *

LES ZONES U

Ce sont les zones normalement constructibles suivant les règles habituelles du code de l'urbanisme conformément aux lois d'aménagement et d'urbanisme. Elles englobent les bourgs et villages existants et les terrains voisins dont l'urbanisation ne gêne pas les activités agricoles ni ne porte atteinte au caractère des paysages. Les terrains prévus pour accueillir le lotissement d'habitation sont également classés en zone U.

Les constructions et installations de quelque destination que ce soit y sont autorisées ainsi que les lotissements.

*
* *

LES ZONES N

Ce sont les zones naturelles à protéger :

- * soit pour leur valeur agricole ou la protection des activités agricoles environnantes
- * soit pour leur aspect naturel, paysager, la valeur du site, l'impact visuel,

A l'intérieur des zones N, peuvent être autorisées (sous réserve des autres dispositions du code de l'urbanisme) :

- * les constructions nécessaires aux exploitations agricoles,
- * les ouvrages techniques (pylônes, bâtiments, châteaux d'eau, lagunage, etc...) nécessaires à des équipements collectifs (PTT, EDF, TDF, etc...),
- * l'aménagement des immeubles existants ; l'agrandissement mesuré de ces immeubles pourra être autorisé lorsqu'il s'agira de maisons d'habitation et lorsque les travaux auront pour objet d'améliorer les conditions d'habitabilité ou de salubrité sans qu'il y ait création de logements nouveaux,
- * les constructions et installations nécessaires à des équipements incompatibles avec le voisinage des zones habitées (activités polluantes) et l'extension mesurée des constructions et installations existantes,
- * les carrières.

*
* *

3^{ème} partie

Les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement

A - SUR LE PAYSAGE :

Le projet initial de la commune était de créer un lotissement au lieu-dit « Liste longue ». Ce projet a été abandonné car cet emplacement, de par sa situation dominante au-dessus du bourg, aurait eu un impact néfaste sur le paysage. L'option d'une extension du bourg vers l'ouest (entre la RD 134 et la voie communale du Pinet) a donc été privilégiée.

B - SUR LE MILIEU NATUREL

1) Protection de l'environnement

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont de taille modeste et ne sont pas destinées à des constructions de type industriel ou artisanal. Elles n'engendreront donc aucune nuisance. Toutes ces zones sont situées aux distances réglementaires par rapport aux exploitations agricoles existantes dans le respect du règlement sanitaire départemental et de la législation sur les installations classées.

2) Assainissement

Toutes les zones constructibles du bourg sont desservies en assainissement collectif.

C - SUR LES TRANSPORTS

Les migrations domicile-travail sont très importantes : plus de la moitié des actifs travaillent en dehors de la commune où ils résident (principalement à Allègre, St-Paulien ou Le Puy). L'installation de nouveaux ménages risque de renforcer cette tendance.

	dans la commune de résidence	dans une autre commune du même département	hors du département
nombre d'actifs travaillant	64	75	7
pourcentage d'actifs travaillant	43,8 %	51,4 %	4,8 %

Les déplacements s'effectuent surtout en voiture particulière. L'équipement en automobile des habitants de la commune est proche de la moyenne départementale : 23 ménages n'en ont pas. La proportion de ménages ayant au moins une automobile est de 87,2 % (contre 82 % dans le département).

Un ramassage scolaire est organisé par la commune.

Une liaison par car (ligne La Chaise-Dieu – Le Puy-en-Velay) permet aux habitants qui le désirent de se rendre au Puy-en-Velay (tous les jours).

D - SUR LA SECURITE ROUTIERE

Le zonage a été établi de façon à ce qu'aucune sortie supplémentaire ne soit créée sur la RD 13, au niveau du bourg de Serres pour ne pas accroître les risques d'accident. Une sortie unique située sur la parcelle cadastrée section F n° 1895 (ex 1819) est autorisée pour desservir à la fois la parcelle n° 1993 et la parcelle n°1899 (voir accord du propriétaire en annexe).