



**Département de la Haute-Loire**

**Commune de**  
**COUTEUGES**



**Rapport de présentation**

Approuvé par délibération  
du conseil municipal  
en date du 12 Septembre 2003

Approuvé par  
arrêté préfectoral  
en date du 7 Novembre 2003

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	page 2
<b>ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT</b>	page 3
I - PRESENTATION GEOGRAPHIQUE	page 3
II - LE CADRE PHYSIQUE	page 5
III - CADRE SOCIO-ECONOMIQUE	page 6
<b>PRESENTATION DES OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE</b>	page 14
I - CONCLUSION DU DIAGNOSTIC COMMUNAL	page 14
II - LES CHOIX RETENUS ET LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	page 14
III - LES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE ET LA PRISE EN COMPTE DU SOUCIS DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	page 17
Perspectives de développement Prise en compte de l'environnement	
1 - Milieu agricole	
2 - milieu naturel et paysager	
3 - patrimoine et bâti	
IV - LA REGLEMENTATION DU ZONAGE	page 21



## ***INTRODUCTION***

La commune de COUTEUGES disposait d'un document d'urbanisme : carte communale portant Modalités d'Application du Règlement national d'urbanisme (M.A.R.N.U.) qui fut applicable pendant 4 ans à compter 3 octobre 1996. Ce type de document reste bien adapté à la collectivité, mais mérite quelques modifications pour tenir compte : des projets communaux d'envergure de nature à dynamiser le territoire communal et intercommunal, des réseaux, etc.. C'est la réflexion conjointe entre la collectivité, les différents services de l'Etat (D.D.E., D.D.A.F., S.D.A.P, la Chambre d'Agriculture de la Haute-Loire) qui a permis d'aboutir aux principes d'aménagement et d'urbanisation.

Le présent document est élaboré en vertu des lois :

- Solidarité et Renouveau Urbain (loi S.R.U.) du 13 décembre 2000 réformant le régime des M.A.R.N.U. qui deviennent des documents d'urbanisme pérennes (délai de 4 ans supprimé) appelées désormais « cartes communales ».
- Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (loi U.H.)

Ces nouveaux documents prévus par les lois S.R.U. et U.H. (article L 124.1 du code de l'urbanisme) restent relativement simples dans leurs objectifs, le but étant uniquement de délimiter les zones constructibles et les zones non constructibles, avec la possibilité de délimiter certains secteurs pour les problèmes de nuisances notamment. Les projets de cartes communales sont également désormais soumises à enquête publique.

Le présent projet de carte communale sur la commune de COUTEUGES a donc été élaboré à partir de l'étude des M.A.R.N.U. approuvés en 1996, revu et corrigé par la commune et les services de l'Etat pour être compatible avec les lois S.R.U et U.H.

Dans le cadre de l'élaboration, l'Institut national des Appellations d'origine a été consulté sur le projet et a émis un avis favorable le 14 janvier 2003.

L'enquête publique s'est déroulée du 15 mai 2003 au 17 juin 2003 à l'issue de laquelle aucune réclamation n'a été formulée.

# ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

## I - PRESENTATION GEOGRAPHIQUE

**Étymologie** Le nom de COUTEUGES serait dérivé du latin cultu signifiant lieu cultivé avec une déclinaison celtique signifiant clairière. Ce serait donc «la clairière cultivée».

### SITUATION

COUTEUGES, petite commune du canton de Paulhaguet, dont elle est distante de 3 km, est située dans le quart Nord-Ouest du département de la HAUTE-LOIRE et fait partie de l'arrondissement de BRIOUDE. COUTEUGES est distante de BRIOUDE de 18 km et du PUY-EN-VELAY de 48 km. Sa superficie est de 1 034 hectares.

COUTEUGES est limitrophe de Paulhaguet, Salzuit, St-Georges-d'Aurac, Cerzat, St-Privat-du-Dragon, Mazeyrat-d'Allier, Mazerat-Aurouze.

La commune fait partie de l'arrondissement de BRIOUDE et du canton de PAULHAGUET qui regroupe également les communes de :

- ST-DIDIER-SUR-DOULON
- FRUGIERE-LE-PIN
- VALS-LE-CHASTEL
- MONTCLARD
- ST-PREJET-ARMANDON
- DOMEYRAT
- COLLAT
- JOSAT
- CHASSAGNES
- LA CHOMETTE
- PAULHAGUET
- SAINTE-MARGUERITE
- MAZEYRAT-AUROUZE
- JAX
- SAINT-GEORGES-D'AURAC
- CHAVANCIAC-LAFAYETTE
- SAINTE-EUGENIE DE VILLENEUVE
- SALZUIT

Les 19 communes du canton de PAULHAGUET se sont regroupées en communauté : communauté de commune du pays de PAULHAGUET.



## II - LE CADRE PHYSIQUE

### *1 - Géographie, géologie, hydrologie, climat*

La commune de COUTEUGES couvre une superficie de 1 034 hectares dont 32 hectares environ de forêts. Son altitude est comprise entre 520 m et 750 m. L'altitude moyenne du bourg est de 550 mètres. La population est de 262 habitants en 1999, soit 26 habitants au km<sup>2</sup>, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne départementale (25 habitants au km<sup>2</sup>).

Les sols de la commune sont formés essentiellement de matériaux basaltiques constituant le vaste plateau du Devés. Le maar d'Alleret présente un appareil strombolien. Située en rebord de ce plateau volcanique, le nord de la commune présente des formations argilo-sableuses. Sur ces derniers repose la coulée basaltique. Ces formations fluviatiles sont connues sous le nom de sables à mastodontes. Les argiles sableuses ont été très longtemps exploitées pour servir à la fabrication de la tuile (Tuile de Paulhaguet).

*(Source carte géologique - Brioude ed. B.R.G.M.)*

A flanc de plateau, coulent les ruisseaux d'Espitavy et de Couteuges qui se jettent dans La Lidenne, elle-même affluent de la Senouire.

Le climat se caractérise par une période estivale chaude et sèche et par une période hivernale froide et humide. L'enneigement reste peu important.

### *2 - L'occupation du sol - le bâti*

L'occupation du sol est marquée par de vastes secteurs agricoles (cultures et prairies). Cette surface agricole utilisée sur la commune représente 814 ha soit 79 % du territoire communal. La forêt est composée essentiellement de feuillus et occupe peu d'espace : bois de la Côte d'Or. La vigne (qui représentait environ 3 ha en 1888) a disparu. L'espace est ponctué par des haies de feuillus : frênes dessinant des ambiances bocagères. Ces éléments sont importants aux abords des ruisseaux et occupent la ripisylve.

Le bâti reste très groupé : bourg, Espitavy, Bannat. Il est également composé d'anciennes fermes aux volumes importants : Amblard, Le Théron, Oussoulx, centre construit au début du 20<sup>ème</sup> siècle par l'état russe, est devenu un centre médical. Le secteur de la Tuilerie (ancienne fabrique de tuiles) est désormais affecté à l'activité industrielle, artisanale.

L'architecture du bâti est traditionnelle de la région du Brivadois : couvertures en tuiles rouges et façades animées par des éléments de briques, grès de Langeac, pierre de Volvic (génoises et encadrements). Elle se caractérise par :

- une architecture rurale qui laisse apparaître la diversité des matériaux.
- le développement de zones d'habitats pavillonnaires, notamment autour du bourg.
- des bâtiments agricoles, des constructions industrielles et artisanales.

Volumes traditionnels, implantations : les volumes sont traditionnels : modèle de la ferme bloc qui se retrouve dans les hameaux et dans le bourg.

Les maisons du bourg conservent une grande cohérence dans leurs volumes et leurs matériaux. La forme carrée et les toits à quatre pans, tels qu'il en existe dans les parties habitations des fermes est fréquente. Quelques grandes fermes isolées formant de petits écarts se trouvent au centre de domaines fertiles : Le Mazel, Abrial, le Théron, Coudert, Amblard.

Matériaux traditionnels : la présence de roches volcaniques, métamorphiques et sédimentaires amène une certaine diversité dans les appareillages de façades. Les micaschistes laissent apparaître des feuilletés parallèles et des reflets irisés, les grès de Langeac apportent des couleurs roses orangés et une texture fine.

Les ouvertures se distinguent par leurs encadrements : en pierre taillée (brèche volcanique, pierre de Volvic), en bois, en brique. Parfois plusieurs matériaux sont utilisés (bois et briques) et allient plusieurs techniques (arc en brique extérieur et linteau intérieur en bois, arc de décharge et linteau droit ou cintré).

Architecture contemporaine, bâtiments agricoles et industriels : Les constructions nouvelles se sont édifiées, plus particulièrement en périphérie du bourg où un lotissement a été aménagé par la commune. Les activités se sont essentiellement développées au lieu-dit « La Tuilerie » où l'usine CAROFRANCE, principale entreprise industrielle du bassin de Paulhaguet, marque le paysage. Les bâtiments agricoles récents comportent des volumes importants, ils sont annexés aux fermes traditionnelles.

Les vues sur le grand paysage : De la R.N 102, les vues permises sont assez exceptionnelles surtout dans le sens Le Puy-Brioude ou après Sainte Eugénie-de-Villeneuve, le paysage des plaines et limagnes est dévoilé dans son ensemble jusqu'aux grandes limagnes, à la chaîne des Puys, aux massifs du Cantal et du Cézallier. Le paysage découvert depuis la R.N. a effet de vitrine.

### **III - LE CADRE SOCIO-ECONOMIQUE**

#### **1 - DEMOGRAPHIE ET HABITAT** (source RGP 1999) :

Dans un canton qui a connu un fort déclin démographique (le quart de la population perdu de 1962 à 1982), COUTEUGES a connu une période très stable de 1962 à 1975 mais connaît depuis une perte démographique importante qui est probablement liée à la crise économique que l'on connaît depuis ces années là :

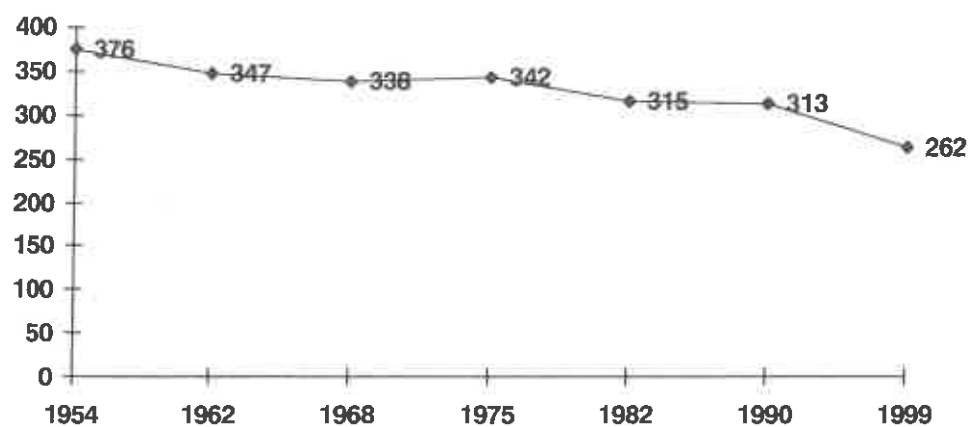
5 habitants en 13 ans (1962 - 1975)

27 habitants en 7 ans (1975 - 1982)

4 habitants en 8 ans (1982 - 1990)

51 habitants entre 1990 et 1999.

### EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE



### REPARTITION DE LA POPULATION, BOURG, HAMEAUX et ECARTS

	1982	1990
Le bourg	79	73
Abrial	3	2
Amblard	14	16
Bannat	33	33
Coudert	19	14
Gare St Georges	18	11
Espitavy	38	46
La Belleurie	4	4
Le Mazel	6	6
Le Moulin d'Alleret	8	6
Le Théron	5	6
Montplaisir	6	6
Oussoulx	12	16
Rives	32	28
Tuilerie	27	/
Plaisance	/	7
<b>TOTAL</b>	<b>304</b>	<b>263</b>

En 1999, on ne connaît pas cette répartition par lieu habité.

La population est très disséminée sur le territoire communal dont les principaux hameaux sont : La Tuilerie et Rives, Bannat, Espitavy, les Rives.

Si le nombre d'habitants du bourg-centre de Couteuges reste sensiblement le même (très légère augmentation), la population éparsée diminue constamment, notamment depuis ces dernières années.

La densité de population s'élève à 25 habitants au km<sup>2</sup>.

Le hameau de la Tuilerie s'est dépeuplé entre 1982 et 1999 du fait de la fermeture de la fabrique. Les salariés de l'entreprise Carofrance n'ont pas compensé le dépeuplement de ce village.

A noter qu'en période estivale, la population atteint environ 450 habitants.

Jusqu'en 1982, la population éparsée était voisine de 75 % de la population de la commune mais diminuait constamment. En 1999, elle est devenue très inférieure.

#### STRUCTURE SIMPLIFIEE DE LA POPULATION

Tranches d'âges	TOTAL			HOMMES			FEMMES		
	1982	1999	1999	1982	1990	1999	1982	1990	1999
<b>0 à 19 ans</b>	67	61	51	45	33	22	22	28	29
<b>20 à 39 ans</b>	111	80	52	58	41	25	53	39	27
<b>40 à 59 ans</b>	72	78	72	40	51	42	32	27	30
<b>60 à 75 ans</b>	87	53	52	31	26	28	36	27	24
<b>+ de 75 ans</b>	25	41	35	11	18	12	14	23	23
<b>TOTAUX</b>	342	313	262	185	169	129	157	144	133

On remarque que la population a tendance à vieillir et en 1982, 41,3 % des ménages étaient composés d'une ou deux personnes.

#### **2 - L' EMPLOI (source INSEE - Recensement Général Population)**

Le taux d'activité en hausse atteint en 1990 la valeur de 49,2 %. Ce phénomène est lié à la brutale régression des tranches inactives constituées par les moins de 20 ans et plus de 60 ans.

ANNEES	POPULATION TOTALE	ACTIFS	TAUX D'ACTIVITE
1975	342	124	36,3 %
1982	315	131	41,6 %
1990	313	102	32,6 %
1999	262	108	41,2 %

Le nombre d'actifs ayant un emploi est resté stable depuis 1975 jusqu'en 1999 ; mais il y a eu transfert d'environ 12 emplois au profit des femmes. La part des salariés est inchangée.

Années	Actifs ayant un emploi			Salariés			Non salariés		
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total
1975	102	19	121	66	18	84			
1982	92	31	123	58	26	84	34	5	39
1990	65	30	95	40	21	61	25	9	34
1999	59	39	98	30	30	60	29	9	38

Le nombre d'actifs travaillant dans la commune même est en nette régression. Près de 61 % des actifs exercent leur emploi dans d'autres communes ou hors du département.

Notons la présence de l'usine CAROFRANCE : 155 emplois en 1994 sur le territoire communal au Nord en bordure de la RN 102, en limite avec la commune de PAULHAGUET.

### **3 - LE LOGEMENT (source INSEE - Recensement Général Population)**

#### **Evolution du parc :**

<b>Années</b>	<b>1962</b>	<b>1968</b>	<b>1975</b>	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>
Nombre d'immeubles	103	98	120	128		
Nombre de logements		115	121	127	126	104
Nombre de résidences principales	91	90	91	93	87	79
Nombre de résidences secondaires	13	9	10	15	20	19
Nombre de logements vacants		16	20	19	17	6

Entre les deux derniers recensements, le nombre total de logements a diminué et plus particulièrement le nombre des résidences principales. Les résidences secondaires restent stables.

L'opération programmée d'amélioration de l'Habitat engagée par la communauté de communes du Pays de PAULHAGUET de 1997 à 1999 a permis l'aménagement de 6 logements sur la commune.

#### *Epoque d'achèvement des logements*

- avant 1949 : 74
- 1949-1974 : 13 logements
- 1975-1981 : 4 logements
- 1982-1989 : 3 logements
- 1990 et après : 10 logements

L'aménagement d'un lotissement communal en 9 lots a permis la réalisation d'habitations. Ce lotissement s'est révélé très attractif et il n'y a plus de lot disponible.

Malgré la baisse démographique, le nombre de logements a augmenté, il s'agit de résidences secondaires dont l'effectif est en hausse continue depuis 20 ans, logements créés dans d'anciens bâtiments restaurés.

On compte un logement social (réalisé récemment par un privé).

Le nombre moyen d'occupants des résidences principales est toujours nettement plus élevé à Couteuges que la moyenne du département et même des communes de même importance.

### **4 - LA CONSTRUCTION ET LE FONCIER**

En moyenne 4 demandes par an.

En 10 ans, 55 demandes d'autorisation de construire ont été déposées, 60 % concernent des habitations (constructions, restauration, extensions), 13 % des bâtiments agricoles et 20 % des bâtiments industriels, artisanaux.

Avec en moyenne deux demandes de certificats d'urbanisme par an, la pression foncière est inexistante. Il y a par contre une forte rétention et les terrains qui se présentent sur le marché ne sont pas souvent les plus propices à la construction.

L'attractivité du bourg s'est confirmée avec la réalisation d'un lotissement et il existe une demande foncière constructible au bourg.

## **5- LES RESEAUX**

*La voirie* : le village, en bordure de la nationale 102, est à 18 km de BRIOUDE et 48 km de la Préfecture du PUY. Hormis ces deux kilomètres de route nationale qui traversent la commune au Nord-Est, plusieurs chemins départementaux intéressent la commune.

- la R.N. 102, route classée à grande circulation. Cet axe est voué à devenir de plus en plus roulant (mise à plusieurs voies, axes de dépassement, déviation, ronds points voire échangeurs). En 1999, on comptait 779 véhicules /jour entre Le Marcet et St-Georges-d'Aurac. La R.N. est classée en niveau de service N2 : intervention immédiate et continue pendant 19 heures par jour
- la R.D. 4 : depuis la nationale 102 au Nord du territoire communal, se dirige vers l'Ouest pour rejoindre LAVOUTE CHILHAC à 13 km environ.
- la R.D. 644 : c'est la route qui dessert COUTEUGES, traversant le territoire communal du Nord au Sud

Notons également la R.D. 56 à l'extrême Sud-Est de la commune qu'il traverse sur guère plus de 1 km. C'est la route qui depuis la nationale 102 dessert LANGEAC à une quinzaine de kilomètres. Enfin, la R.D.22 qui prend son embranchement sur la R.D. 4 à l'Ouest de la commune au lieu-dit « Le Théron » pour rejoindre ST ILPIZE.

Les voies communales irriguent le territoire communal, elles présentent des caractéristiques adaptées à la circulation.

### *La voie ferrée* :

- gare voyageurs de ST GEORGES D'AURAC à l'extrême Sud en limite de la commune, à moins de 4 km du bourg.
- gare marchandises et voyageurs de SALZUIT (au Marcet) à 3 km au Nord

*Alimentation en eau potable* : La commune est desservie par un réseau géré par le Syndicat des eaux du Brivadois.

*Assainissement* : le bourg et le secteur de La Tuilerie sont équipés d'un réseau d'assainissement aboutissant à des installations de traitement des eaux usées. Prochainement, dans le cadre de la mise en œuvre d'un schéma général d'assainissement, les hameaux de Bannat, d'Espitavy, et le secteur de la Gare de St-Georges d'Aurac (en concertation avec les communes voisines) vont être desservis par un réseau d'assainissement.

*Elimination des déchets* : Le SICTOM ISSOIRE-Vieille-Brioude assure le ramassage.

Electricité-Téléphone : La commune est desservie par des réseaux pour lesquels des servitudes ont été instituées

Gaz : le secteur de la Tuilerie est alimenté.

l'intercommunalité

La commune fait partie :

- de la communauté de communes de PAULHAGUET.
- du Syndicat mixte d'Aménagement Touristique du Haut-Allier
- du SICTOM Issoire-Vieille-Brioude

## **6 - LES ACTIVITES ECONOMIQUES**

l'agriculture (source Recensement Général Agriculture)

	Nombre d'exploitations	S.U. * S.Ut *	Terres labourées	Surface en herbe	Effectifs nombre de familles	salariés permanents	Bovins	Ovins	Porcs
1970 1971	38	994 942	323	617	157	5	607	1 412	125
1978 1979	24	836	408	418	89	1	592	879	97
1988	20	942	409	532	71	2	914	475	c (1)
2000	16	1 031	434	596	56	1	930	684	c (1)

\* S.U. : Surface Utile

\* S.Ut : Surface Utilisée. Il s'agit de superficies qui sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des terres. Ces données ne peuvent pas être comparées à la superficie totale de la commune

(1) résultat confidentiel non publié

La commune est située dans la zone d'appellation d'origine contrôlée de la lentille verte du PUY. Lors du recensement en 2000, 51 hectares ont produit la céréale.

Les industries

A la Tuilerie, entreprise CAROFRANCE fabrication de carrelage céramique.

commerces - services - artisanat (source Inventaire communal)

- 1 boulanger-épicer bar-tabac-journaux (magasin vers St Georges d'Aurac Gare et tournée 2 fois par semaine sur territoire communal)
- 1 ferme-auberge (sur la RN 102)
- 1 réparateur mécanique générale et agricole + vente à la Tuilerie (casse-auto)

A noter le passage d'un boucher-charcutier deux fois par semaine et d'un crémier une fois par semaine.

#### équipements publics

- 1 classe unique avec cantine pour le primaire (public) (16 à 18 élèves à partir de 4 ans 1/2),
- Mairie,
- Salle polyvalente réalisée en 1987,
- Eglise

#### services médicaux

- Etablissement hospitalier spécialisé d'Oussoulx (50 lits) avec une infirmière diplômée pour soins à domicile :

- \* centre pneumologique
- \* convalescence cancéreux.

#### tourisme - hébergement

- Gare ferroviaire de voyageurs à 4 km (ST GEORGES D'AURAC GARE).
- Chasse : 992 ha dont 952 ha ACCA, 40 ha privés.
- Pêche : 12 km de ruisseau classés 1ère catégorie.



# **PRESENTATION DES OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE**

## **I - CONCLUSION DU DIAGNOSTIC COMMUNAL**

### **1) LE CONSTAT**

COUTEUGES est une petite commune rurale essentiellement agricole. Sa situation par rapport aux infrastructures routières et ferroviaires devrait lui permettre de bénéficier de retombées économiques et touristiques plus importantes. La position du bourg devrait attirer résidents et touristes.

Quelques tendances de développement :

- bonne tenue de l'agriculture par rapport au reste du département,
- maintien de la population et attrait de résidents en période estivale,
- projet de mise en valeur du bourg et aménagement d'un lotissement
- une activité industrielle et artisanale

### **2) AXES DE DEVELOPPEMENT**

A partir de ce constat, des objectifs de développement peuvent se dégager :

- réactiver le bourg, et les hameaux en permettant l'accueil de nouveaux habitants et de résidents secondaires,
- développer le secteur de la Tuilerie afin de permettre le développement des activités et l'installation de nouvelles entreprises
  - protéger et renforcer les activités agricoles,
  - poursuivre la protection du patrimoine bâti de la commune et mettre en valeur le paysage notamment à partir de la RN 102.

## **II - LES CHOIX RETENUS ET LES OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE**

A partir des axes de développement ainsi dégagés, la carte communale de COUTEUGES doit satisfaire les objectifs ci-après :

- définir les zones d'extension équipées en continuité du bourg et des hameaux tout en respectant les caractéristiques d'implantation et la configuration des zones bâties existantes,
- définir une zone destinée à l'accueil d'activités industrielles ou artisanales, notamment l'installation de la plate-forme logistique de CAROFRANCE
- Protéger les exploitations agricoles existantes et les parcelles exploitées tout en libérant pour la construction quelques terrains rapprochés du bâti existant.

- Favoriser la restauration et l'aménagement des bâtiments existants en vue de l'habitation.
- Inciter une qualité en matière d'architecture. Sur le bourg et le long de la RN 102
- protéger les paysages et les vues intéressantes depuis la RN 102.

A ce titre, la commune de COUTEUGES, adhérente au Syndicat Mixte d'Aménagement touristique du Haut-Allier (S.M.A.T. du Haut-Allier) devra respecter les principes de la Charte Architecturale et Paysagère.

La carte communale doit notamment tenir compte en particulier :

- des risques (inondations, glissements de terrain, éboulements, etc
- des nuisances existantes (bruits, odeurs),
- des conditions de sécurité des accès (sécurité routière) notamment sur la RN 102,
- des conditions de desserte et d'équipements (accès suffisants, desserte en AEP et électricité, possibilités d'assainissement, sécurité incendie).
- de la nécessité de lutter contre l'urbanisation dispersée, de protéger les espaces agricoles et forestiers et de préserver l'environnement.

Par ailleurs, la carte communale doit tenir compte :

- *des servitudes d'utilité publique instituées sur la commune par les services de l'Etat,*

- des servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques - câble Paulhaguet-Espitavy et câble fibre-optique (tronçon Issoire-Le Puy)
- des servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques : réseaux basse et moyenne tension - ligne 63 kv Brioude -Langeac
- des servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz
- des servitudes relatives aux Chemins de Fer : ligne St Georges d'Aurac - Arvant.
- des servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier (située sur la commune de St-Privat-du-Dragon)
- des servitudes attachées à la protection des eaux potables et résultant de l'instauration des périmètres de protection des eaux potable (puit de Bannat)

- *des dispositions particulières du code de l'urbanisme.* A ce titre, l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme est applicable aux zones situées le long de la RN 102.

*“ Article L 111.1.4 - En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de*

*soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

*- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,*

*- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,*

*- aux bâtiments d'exploitation agricole,*

*- aux réseaux d'intérêt public.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.*

*Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ”.*

Enfin, les informations suivantes devront faire l'objet d'attentions particulières lors de travaux exécutés à proximité des sites archéologiques :

- site de la maison du maire et au bourg de COUTEUGES
- site La Tuillière



### **III - LES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE ET LA PRISE EN COMPTE DU SOUCIS DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR**

#### **PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**

##### **1 - Le bourg**

Au Nord-Ouest entre le bourg et le cimetière : présence d'une grande parcelle d'un seul tenant actuellement à vocation agricole. Ce grand terrain contigu au bourg conviendrait parfaitement pour la réalisation éventuelle d'opérations importantes (lotissement, habitations groupées...) après aménagement cohérent et en concertation avec la commune.

Cette parcelle est desservie par les différents réseaux publics.

Au Nord-Est, quelques bâtiments bordés au Nord par un vaste secteur agricole qu'il convient de protéger. A l'Est, la présence d'une exploitation agricole conduit à ne pas définir de zones constructibles afin de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de ne pas suggérer des problèmes de cohabitation.

Au Sud-Est, les mêmes constatations s'imposent et par conséquent les mêmes conclusions qu'au Nord-Est.

Au Sud-Ouest, un secteur s'est urbanisé après réalisation du lotissement communal. Ce secteur est attractif et il est à privilégier pour l'extension urbaine du bourg et pour la construction d'habitation .

Compte Tenu de ce constat, est définie une zone U englobant :

- le bâti ainsi que des terrains délimités en continuité immédiate de ce bâti et du lotissement récent,
- une parcelle entre le lotissement et un petit écart
- Une petite zone U est également définie entre cet écart et le cimetière

La définition de ce zonage sur le bourg avec prises en compte de l'environnement, du site, de la topographie devrait permettre une urbanisation en continuité du bâti existant.

##### **Les équipements du bourg :**

- Eau potable : desserte satisfaisante pour le bâti existant mais absence de réseau le long de la voie communale 4, indispensable pour alimenter les parcelles constructibles.
- Voirie : desserte générale du bourg satisfaisante pour permettre l'urbanisation des zones définies.

- Assainissement : le bourg est équipé d'un réseau d'assainissement et en partie par un réseau d'eau pluviale.

Une Zone d'aménagement différé est instituée sur le bourg afin de permettre à la commune l'acquisition d'immeubles en vue de développer le logement et d'assurer la mise en valeur du bourg.

## **2 - Le secteur de la Tuilerie**

En limite des communes de PAULHAGUET et SALZUIT, le secteur de la Tuilerie (qui par toponymie définissait un lieu d'activités) comporte l'importante usine CAROFRANCE ainsi qu'une casse auto. Dans la continuité de cette zone à vocation d'activités, à la demande de la communauté de communes du pays de PAULHAGUET, qui souhaitait réaliser une zone industrielle destinée à accueillir l'extension de l'activité CAROFRANCE et permettre l'installation de nouvelles activités, une zone constructible comportant les parcelles section A n° 34,36, 275 et section AO n°6, réservée spécifiquement à des activités industrielles, artisanales a été définie entre l'usine CAROFRANCE et la R.N. 102.

Cette zone a été définie en vertu de l'article L 145-3 du code de l'urbanisme qui stipule : « Sous réserve de l'adaptation, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et des installations ou équipements d'intérêt publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs et villages existants.....ou **à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, de zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées.** »

Par ailleurs, les terrains étant situés en bordure immédiate de la R.N. 102, route à grande circulation, le projet doit respecter les dispositions de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme (loi Barnier), à savoir un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la R.N. Cependant cet article stipule que cette interdiction de construire ne s'applique pas dès lors « **qu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites....** »

L'étude réalisée par le Cabinet SYCOMORE a reçu un avis de :

- la chambre d'Agriculture qui a émis un avis favorable
- la Direction départementale de l'Agriculture et de la Forêt qui a émis un avis favorable
- l'institut national des appellations d'origine qui a émis un avis favorable.

**Dans sa séance du 19 octobre 2001, la commission des sites, perspectives et paysages a émis un avis favorable au projet. Il figure en annexe du présent document d'urbanisme. L'autorisation de lotir a été délivrée par arrêté préfectoral du 15.02.2002.**

**Une zone U spécifique (US) est définie, elle englobe notamment le bâti existant (activité CAROFRANCE, casse-auto et les parcelles section A n° 34,36, 275 et section AO n°6.**

Le secteur de la Tuilerie est desservi par un réseau d'assainissement qui aboutit à un décanteur-digesteur. Les effluents traités sont rejetés dans la Senouire.

## **2 - Bannat**

- L'établissement d'un périmètre de protection du puits de captage d'eau potable situé au Nord-Ouest du hameau entre RD 644 et voie ferrée suggère une inconstructibilité des parcelles situées dans les périmètres immédiats et rapprochés (secteur Nord et Ouest du hameau).

- Contraintes agricoles : présence de 2 exploitations agricoles : stabulation et terrains qu'il convient de préserver.

- Dessertes : Le village va être prochainement desservi par un réseau d'assainissement aboutissant à un dispositif de traitement des eaux usées. Le secteur est desservi en eau potable.

**Zonage : zone U englobant le bâti existant et quelques parcelles à l'Est et au Sud.**

## **3 - Espitavy**

- A l'extrême Ouest, présence de deux exploitations agricoles à protéger,

- Au Nord, présence du ruisseau d'Espitavy dont il convient de protéger les abords (site, passage des pêcheurs, inondations...),

- A l'Est, présence d'un chemin pouvant servir de limite naturelle à ne pas dépasser (côté Nord de la voie communale 3) et de deux maisons (côté sud de la voie communale 3) qui constituent la limite actuelle du développement du bourg. Eviter l'éirement du hameau d'Espitavy et du bourg de COUTEUGES, l'un en direction de l'autre, le long de la voie communale N° 3, afin de conserver l'identité de chacun des deux pôles, d'une part, et ne pas favoriser un habitat dispersé le long de la voie communale n° 3, nuisible aux activités agricoles fortement présentes tout le long, aux sites et aux paysages, et pouvant créer un déséquilibre préjudiciable (non-intégration de ces résidences au reste des villages).

- Au Sud, la présence de haies et les limites parcellaires des terrains effectivement desservis et non enclavés définissent la zone constructible.

- Dessertes : Le village va être prochainement desservi par un réseau d'assainissement aboutissant à un dispositif de traitement des eaux usées. Le secteur est desservi en eau potable.

**Zonage : zone U englobant le bâti existant et quelques parcelles en continuité.**

## **•- SECTEUR DE COUDERT**

- vers le château, nécessité de protéger ce « site » et aucune construction neuve indépendante ne peut être admise.

- Le long de la route départementale, ne pas étendre l'urbanisation le long de cette voie pour des raisons de sécurité (multiplication des accès, courbes). Il y a donc lieu de limiter la zone constructible de part et d'autre des accès et constructions existantes.

- Présence d'une exploitation agricole

- Dans la partie haute de ce secteur, il convient de limiter la zone constructible pour ne pas implanter des constructions plus hautes que la maison récente qui a été réalisée au Nord-Ouest du secteur, l'impact visuel de cette construction étant déjà très fort.

**Le zonage retenu est la définition d'une zone U conforme à ces impératifs de protection.**

## **6 - SECTEUR OUSSOULX**

Présence d'une exploitation agricole à protéger

**Zonage : Limiter la zone constructible à la propriété du Centre Médical pour leur permettre d'éventuelles nouvelles constructions.**

## **7 - SECTEUR LA GARE** (en limite avec Cne de St-Georges-d'Aurac)

Sur la commune de COUTEUGES, d'éventuelles constructions pourraient s'implanter le long de la voie communale sans trop s'éloigner et en continuité avec l'existant.

A l'arrière de cette zone, présence d'une grande parcelle agricole à protéger et plus au Sud, carrefour de chemins départementaux.

**Zonage : petite zone U englobant le bâti et quelques terrains en continuité.**

## **8 - AMBLARD**

L'écart est actuellement constitué :

- par des bâtiments de ferme (habitation + stabulation et dépendances).
- par un ancien corps de ferme de caractère avec élément d'architecture : Tour - pigeonnier, menaçant ruine.

**Une zone U est délimitée prenant en compte ce dernier bâtiment et une partie de parcelle dans la continuité du bâti. Une distance supérieure à 100 m est maintenue entre la limite de cette zone et la stabulation.**

### **PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**

#### Milieu agricole :

L'agriculture étant l'activité principale de la commune, la délimitation des zones constructibles (cf. Pages précédentes) repose sur la préoccupation majeure d'éviter l'atteinte à l'activité agricole et de ne pas enclaver les exploitations.

#### Milieu naturel et paysager :

- La protection des ruisseaux et de leurs berges : ruisseaux de COUTEUGES, d'ESPITAVY et de LIDENNE ou notamment à ESPITAVY la limite de la zone constructible a été arrêtée en retrait du ruisseau.

- Protection des vues à partir de la R.N. 102

- Il est à noter la production d'une étude paysagère pour la zone d'activités de «La Tuilerie ». Cette étude annexée au présent dossier de carte communale a permis de concevoir le plan de masse du lotissement industriel aujourd'hui réalisé. Cette étude comporte également un règlement qui devra être obligatoirement respecté pour les constructions à venir.

- Protection des paysages en limitant les zones constructibles en dessous des lignes de crêtes (zone d'activités et zone U de Coudert). Les paysages naturels vierges sont protégés.

#### Patrimoine et bâti :

- Protection du Château de COUDERT qui n'est pas couvert par un rayon de protection des Monuments Historiques.

**L'ensemble de ces milieux a été classé en zone N.**

## **IV - LA REGLEMENTATION DU ZONAGE**

Le territoire de la commune est divisé en zones de l'intérieur desquelles le règlement national d'urbanisme s'applique comme suit :

### **Zones U**

Ce sont les terrains considérés comme constructibles. Dans ces zones, les projets de construction doivent néanmoins respecter les dispositions des articles du règlement national d'urbanisme, notamment celles relatives à la voirie, aux accès, aux réseaux, à l'implantation, à la hauteur, à l'aspect extérieur ... Articles R 111.1 à R 111.27 du code de l'urbanisme à l'exception des dispositions des articles R 111.14 et R 111.15 relatifs à la protection de la nature, de l'environnement, de l'activités agricole et à la lutte contre l'urbanisation dispersée qui ne peuvent être opposées à une demande de permis de construire ou certificat d'urbanisme.

Les zones U ont vocation à recevoir toute construction ou installation susceptible de s'insérer dans le contexte bâti environnant sous réserve qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage et l'environnement, des nuisances ou des dangers. Ce sont les zones privilégiées pour le développement de l'habitat, des petits commerces, activités non nuisantes, etc...

**ZoneUS** est réservée pour les activités nuisantes, industrielles et artisanales. Les constructions à usage d'habitation, non liées à une activité de la zone y seront interdites car susceptibles d'être exposées à des nuisances graves (article R 111.3.1 du code de l'urbanisme). Dans ces zones, les projet de construction doivent respecter les dispositions du règlement national d'urbanisme, notamment celles relatives aux accès, réseaux, implantations, aspect extérieur, etc... ainsi que toutes les autres réglementations afférentes à la destination de la construction (règlement sanitaire départemental, sécurité des établissements recevant du , accessibilité, etc...) .

La zone US définie pour la commune se situe en bordure de la R.N. 102 et dans un secteur de paysages ouverts. L'aménagement et les constructions projetés devront présenter un traitement paysager et une qualité architecturale. Dans cette zone les prescription contenues dans l'étude jointe en annexe seront strictement respectées.

## 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,
- soit parce qu'elles présentent des risques tels que inondation, affaissement, éboulement, etc ...

Dans ces zones peuvent toutefois être autorisées, sous réserve du respect du règlement national d'urbanisme (article R 111.1 à R 111.27 du code de l'urbanisme) :

- 1) L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- 2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole et forestière, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- 3) Les construction et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Les articles pour information R 111.1 à R 111.27 du code de l'urbanisme sont reproduits dans le document « Prescriptions nationales et particulières ».

