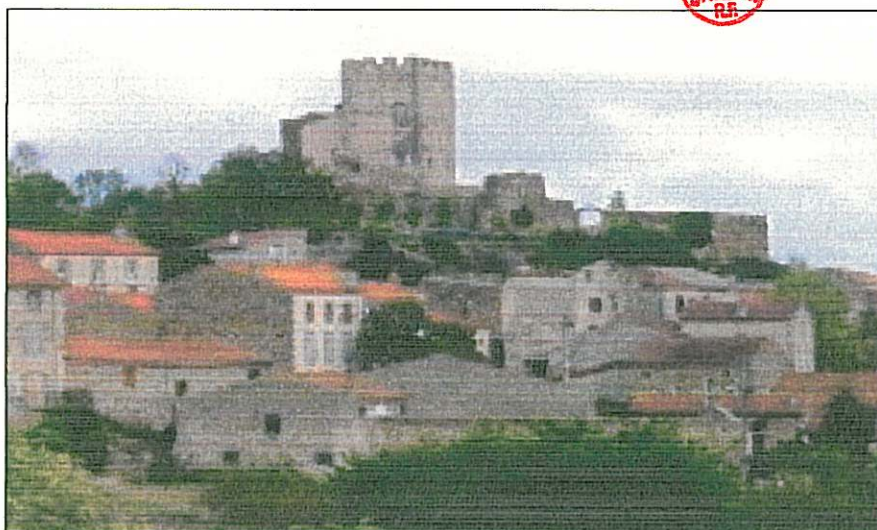


D E P A R T E M E N T D U P U Y D E D O M E

Reçu à la Sous-Préfecture
d'Issoire, le

1 6 NOV. 2005



C O M M U N E D E MONTAIGUT-LE-BLANC

C A R T E C O M M U N A L E R A P P O R T D E P R E S E N T A T I O N

Jean-Pierre HERAULT - ARCHITECTE DPLG - URBANISTE - 11 Bd de la Sous-Préfecture 63500 ISSOIRE
Collaboratrice : Caroline GOURDIN - PAYSAGISTE - 11 Rue Gambetta 63500 ISSOIRE

- Juin 2003 -
- Modifié Octobre 2004 -
- Modifié Décembre 2004 -
- Modifié Juillet 2005 -
- Modifié Octobre 2005 -

SOMMAIRE

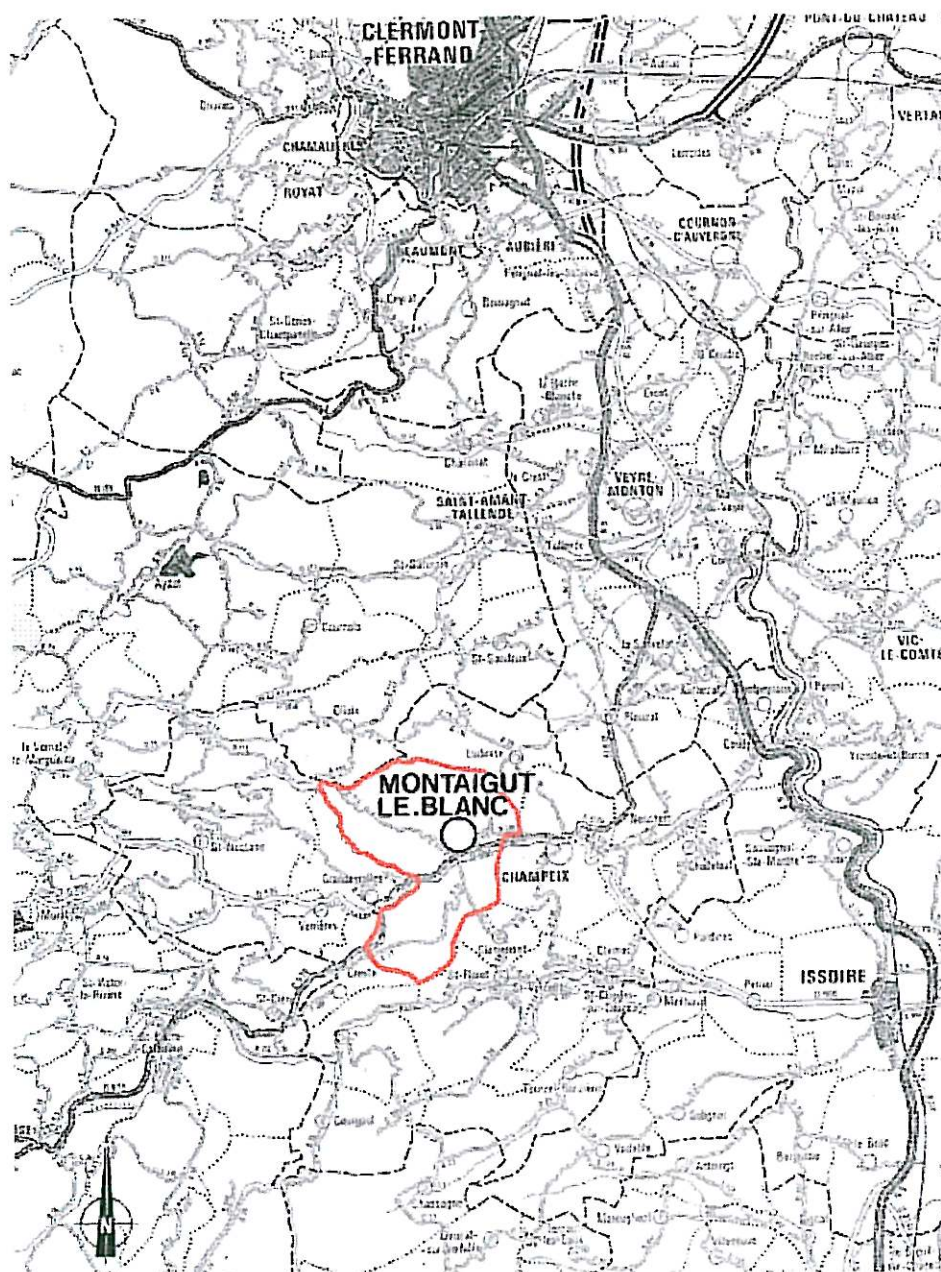
PREAMBULE	p.02
LE TERRITOIRE COMMUNAL	p.06
DONNEES PHYSIQUES ET GEOGRAPHIQUES	p.07
- Topographie et hydrographie.....	p.07
- Milieux naturels protégés.....	p.09
- Agriculture et boisement.....	p.10
- Paysage et enjeux environnementaux.....	p.12
LES FORMES D'URBANISATION	
- Les voies de communication	p.14
- Les formes urbaines.....	p.15
- Densité – Etat – Nature du bâti.....	p.16
DEMOGRAPHIE – ACTIVITES – HABITAT	
DEMOGRAPHIE	
- Evolution générale.....	p.27
- Caractéristiques de la population	p.28
- Renouvellement de la population	p.29
ACTIVITES	
- L'emploi : échanges domicile-travail.....	p.29
- Nature des activités	p.31
- Services et commerces	p.31
- Equipements	p.32
HABITAT	
- Evolution et composition du parc des logements.....	p.33
- Caractéristiques du parc	p.34
CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES	p.35
CONTEXTE DE L'ELABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE	p.37
OBJECTIFS ET CHOIX D'AMENAGEMENT	p.39
COMPATIBILITE AVECLES PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES EN MATIERE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	p.57
REGLES D'URBANISME APPLICABLES	p.59

Reçu à la Sous-Préfecture
d'Issoire, le

1 6 NOV. 2005



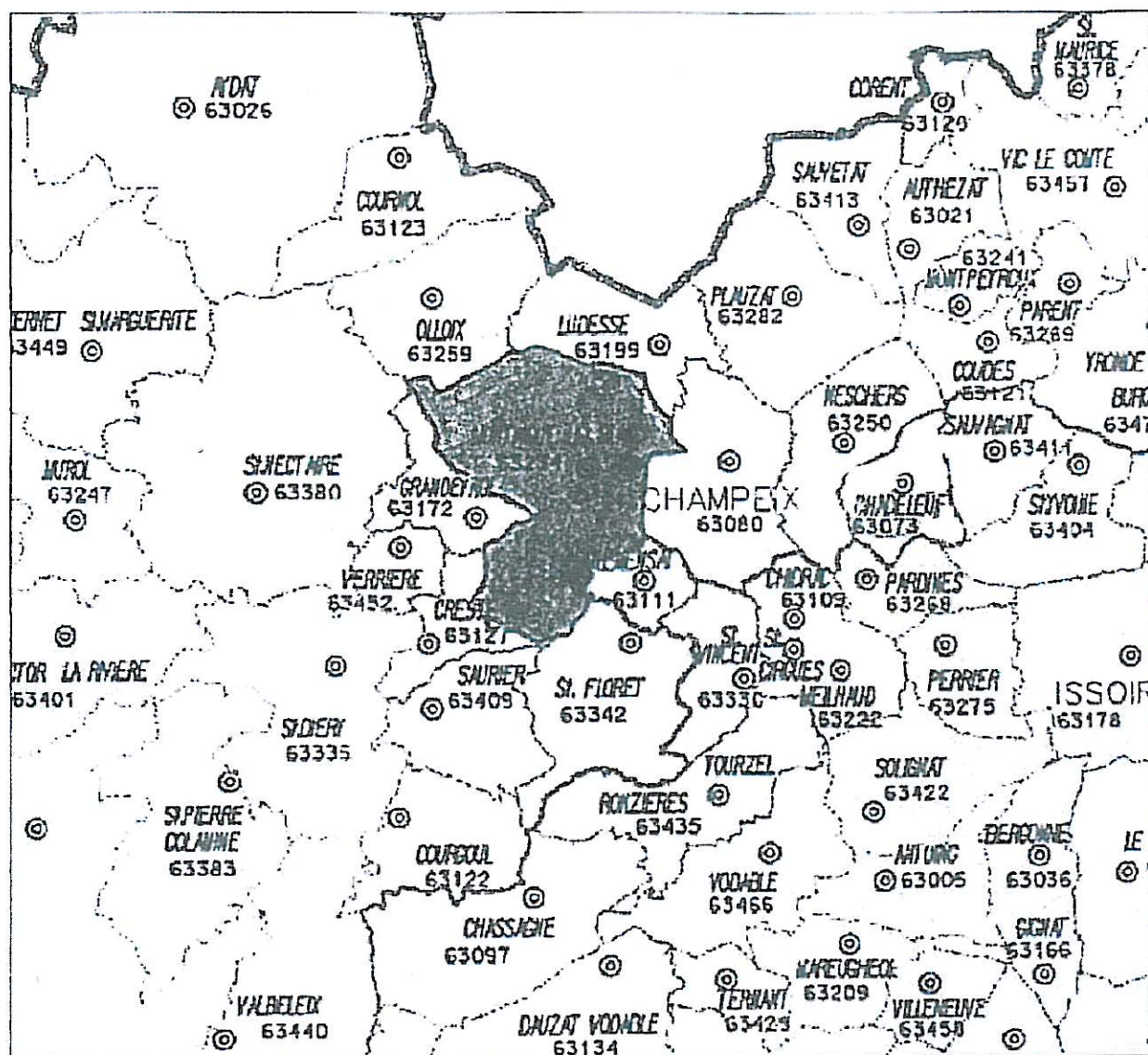
PREAMBULE



PLAN DE SITUATION

La commune de Montaigut-le-Blanc est située à 32 kilomètres au sud de Clermont-Ferrand sur la rive droite de l'Allier et à 15 kilomètres à l'ouest d'Issoire.
Son chef-lieu de canton est Champeix et elle fait donc partie de l'arrondissement d'Issoire.

La commune appartient à la Communauté de Commune Puy et Couzes.



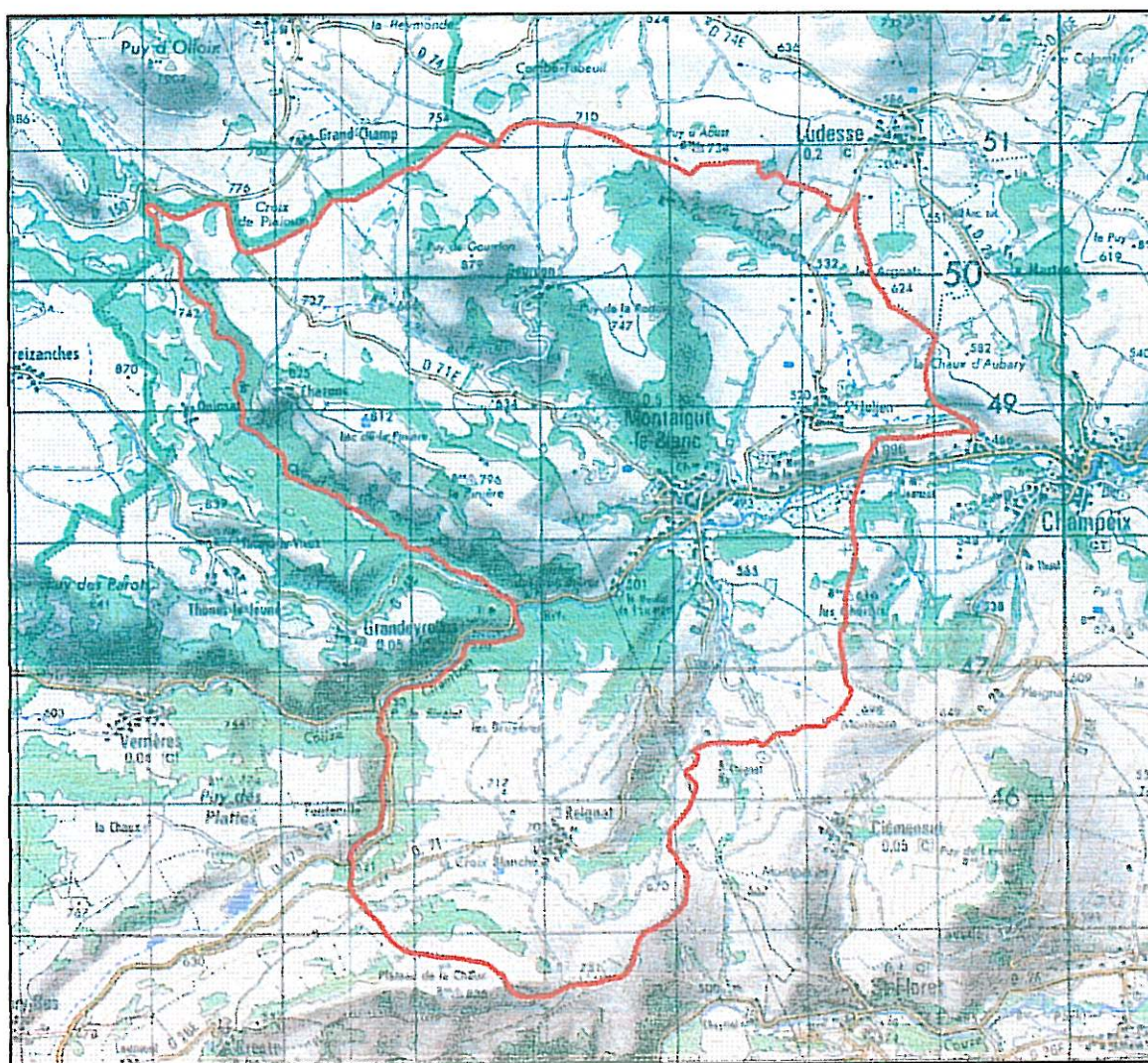
CARTE ADMINISTRATIVE

Les communes limitrophes de Montaigut-le-Blanc sont les suivantes :

- Champeix à l'est
- Ludesse et Olloix au nord
- Grandeyrolles à l'ouest
- Crest au sud-ouest
- Saint-Floret au sud
- Clémensat au sud-est.

L'urbanisation communale se découpe en quatre parties principales :

- le bourg de Montaigut-le-Blanc
- Le hameau de Saint-Julien ; à 1.5 km au nord-est de Montaigut-le-Blanc
- Le hameau de Reignat ; à environ 3 km au sud
- Le hameau de Gourdon ; à 3.5 km au nord-ouest



LES LIMITES DE LA COMMUNE

Les élus de Montaignut-le-Blanc ont décidé d'établir une nouvelle carte communale pour répondre à une demande grandissante en matière de logements et pour anticiper et encourager le développement économique.

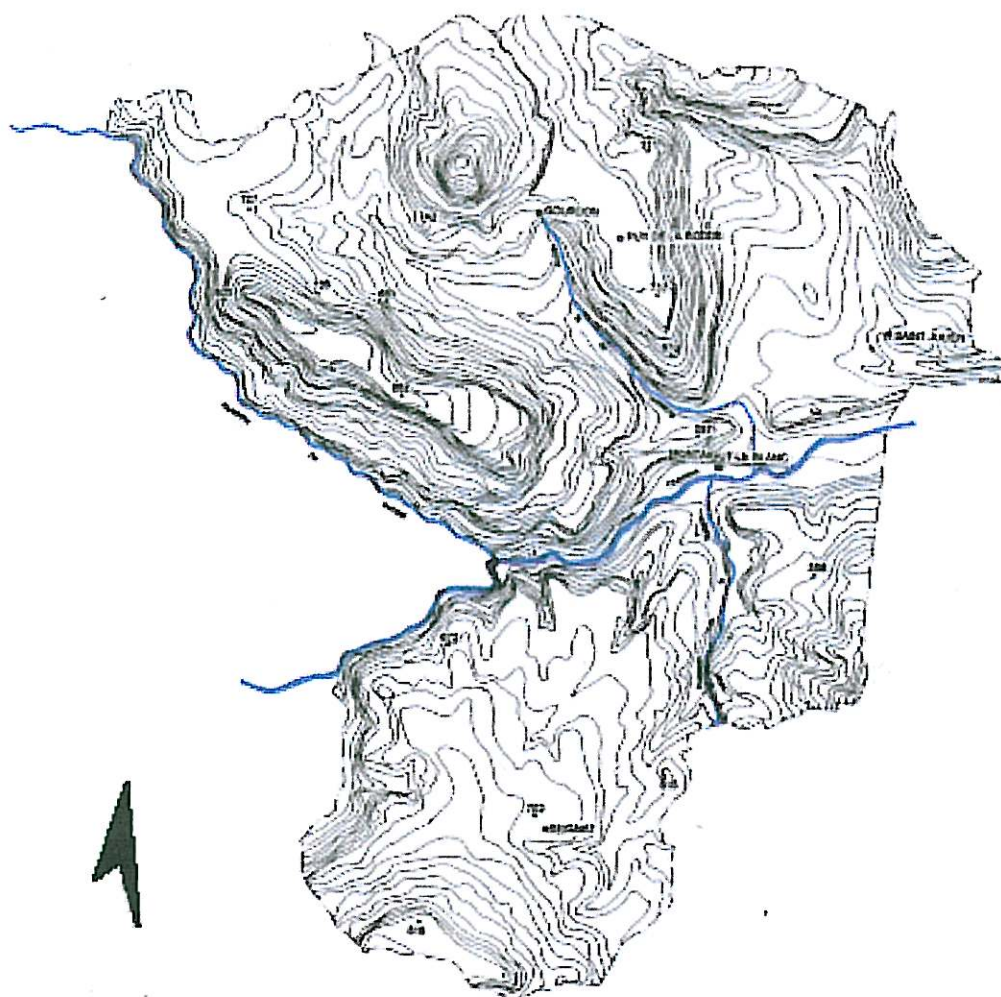
Une telle réflexion permet d'appréhender les zones qui vont s'ouvrir à l'urbanisation dans le respect de la composition paysagère actuelle, et en cohérence avec les réseaux (adduction d'eau, EDF, téléphone, assainissement) et leurs contraintes.

Cette démarche devrait en outre permettre la valorisation du patrimoine naturel et bâti de la commune.

LE TERRITOIRE COMMUNAL

DONNEES PHYSIQUES ET GEOGRAPHIQUES

TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE



CARTE TOPOGRAPHIQUE

Le territoire communal est situé sur une large coulée basaltique qui surplombe les zones sédimentaires de la Limagne d'Issoire. Ce pays coupé est marqué par une série d'enrochements dus à des failles ainsi que des vallées coupant transversalement ces reliefs.

Sur une superficie de 2 226 hectares et d'une altitude maximum de 879 mètres au puy de Gourdon, la commune de Montaignut-le-Blanc présente un relief très accidenté mêlant vallons et puys.

Les reliefs du nord et du Sud de la Couze Chambon s'opposent, tandis qu'à l'Est de Montaigut-le-Blanc la topographie moins marquée laisse place peu à peu à la plaine et aux grands plateaux. C'est ainsi que Montaigut-le-Blanc est considéré comme une porte de la Limagne. S'enroulant en gradins successifs autour d'un piton rocheux, le bourg de Montaigut-le-Blanc culmine à 500 mètres d'altitude. Les gorges rocheuses granitiques de la Couze Chambon dénotent les accidents géologiques et hydrologiques de la commune.

On recense deux puys importants sur la commune, au Nord de Montaigut-le-Blanc et proches l'un de l'autre :

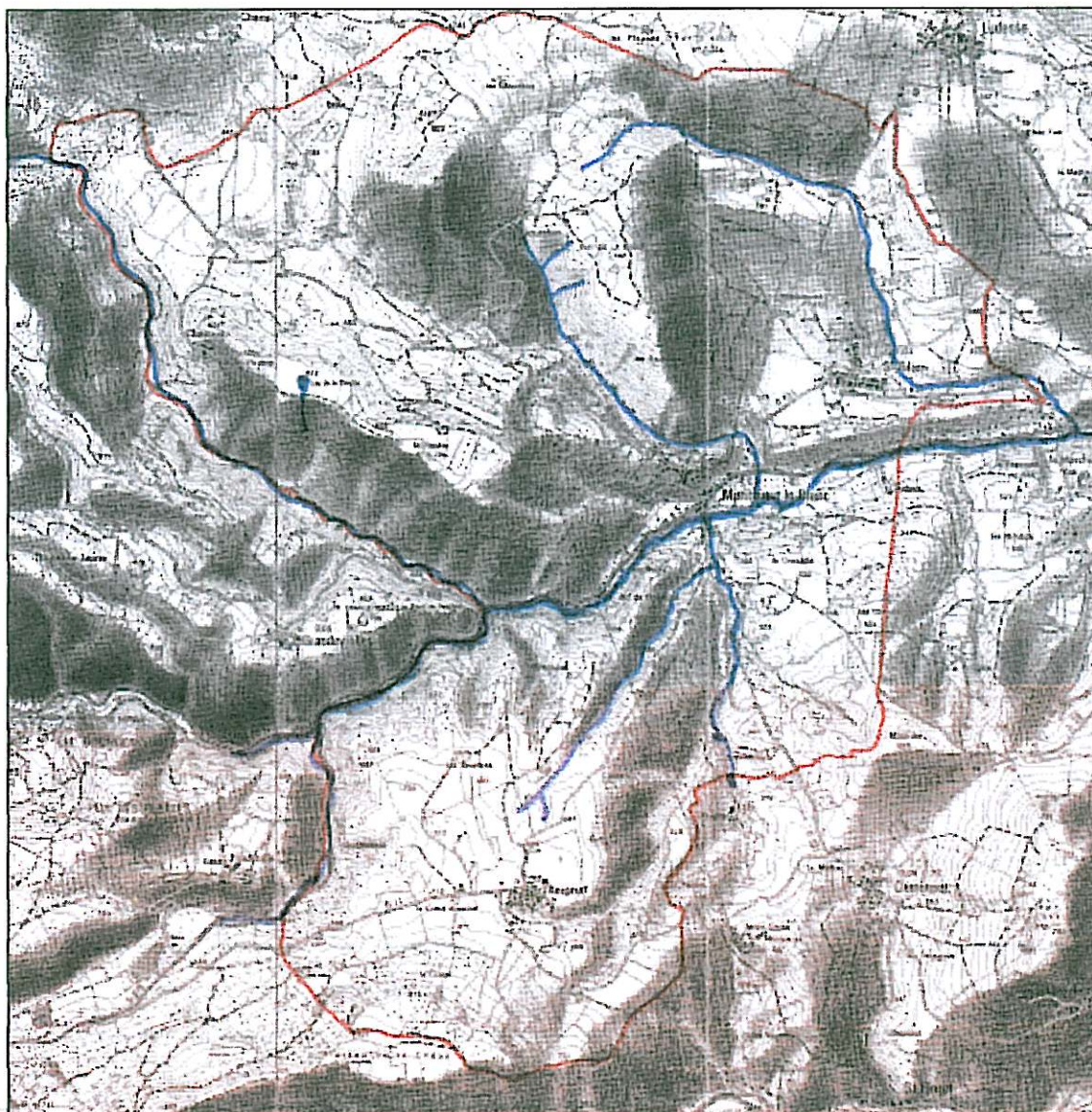
- le Puy de Gourdon (879 mètres)
- le Puy de la Rodde (747 mètres)

Sur le plan hydrologique, le territoire communal est structuré par plusieurs cours d'eau se rejoignant à proximité du bourg de Montaigut-le-Blanc :

- La Couze Chambon (*rivière de deuxième catégorie*)
- Le ruisseau de la Rodde
- Le ruisseau de la Saigne
- Le ruisseau de Quinsat (*à l'ouest en limite communale*)

Trois réservoirs d'eau ont été implanté sur la commune, au Nord-Ouest de Montaigut-le-blanc, au Sud-ouest de Reignat et au Nord de Saint-Julien.

On remarque également la présence de plusieurs plans d'eau de faible superficie sur l'ensemble de la commune dont le lac de Pinière, au Nord –Ouest de Montaigut-le-Blanc, à 812 mètres d'altitude.



CARTE DE HYDROGRAPHIE

Le vallon de Quinsat et le Pont du Rivalet, à l'ouest de Montaignut-le-Blanc, représentent des milieux écologiques variés qui ont donné lieu à la délimitation de plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques, Floristiques et Faunistiques (Z.N.I.E.F.F.).

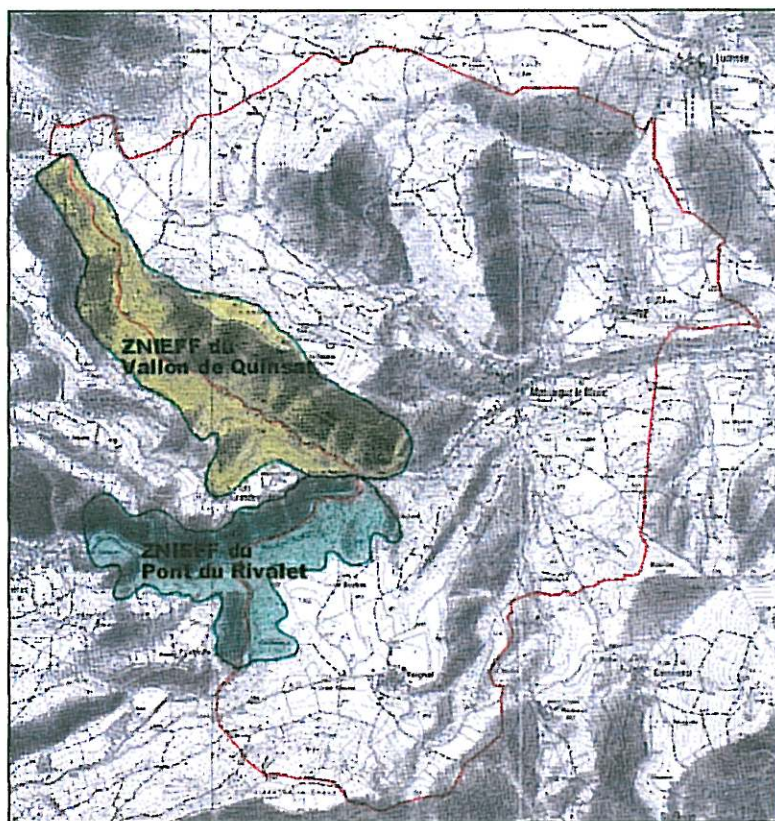
On remarque que le versant sud est le plus souvent couvert de pelouses gagnées par la friche et d'importants lambeaux de chênaie pubescente tandis que le versant Nord abrite des forêts très hétérogènes.

Avec plus de 300 espèces recensées, la flore est très diversifiée. On peut notamment y trouver des espèces méridionales protégées au niveau régional, telles que l'ail jaune (*Allium flavum*, Famille des LILIACEES), la Carline à feuilles d'acanthé (*Carlina acanthifolia*, Famille des ASTERACEES), mais également des espèces des groupements pionniers sur basalte.

Au niveau faunistique, plusieurs animaux sont répertoriés dont la présence de la loutre, et sur le plan ornithologique, ce secteur connaît également une grande diversité avec 77 espèces d'oiseaux dont 6 d'intérêt communautaire.

Il existe également sur ce territoire communal un projet de site NATURA 2000, Les Gîtes de Chauve-souris du Pays des Couzes. Ces sites comportent 16 espèces d'animaux dont sept d'intérêt communautaires. La fiche Natura 2000 établit une synthèse des sites de la commune :

« Le site est composé essentiellement de cavités souterraines ainsi que d'un bâtiments et ponts. Ces gîtes sont situés dans le bourg de Montaignut ou dans ces alentours (Saint-Julien). Les caves sont constituées de gîtes situés dans le bourg ainsi qu'un ensemble de 190 cavités à Saint-Julien. Par ailleurs, une maison abrite une colonie de chauves-souris à son entrée dans les linteaux ainsi que l'Eglise qui accueille une colonie de grands rhinolophes. Trois anciens ponts traversant le ruisseau de Quinsat, et du Fasteyroux sont ainsi intégrés à ce site. »

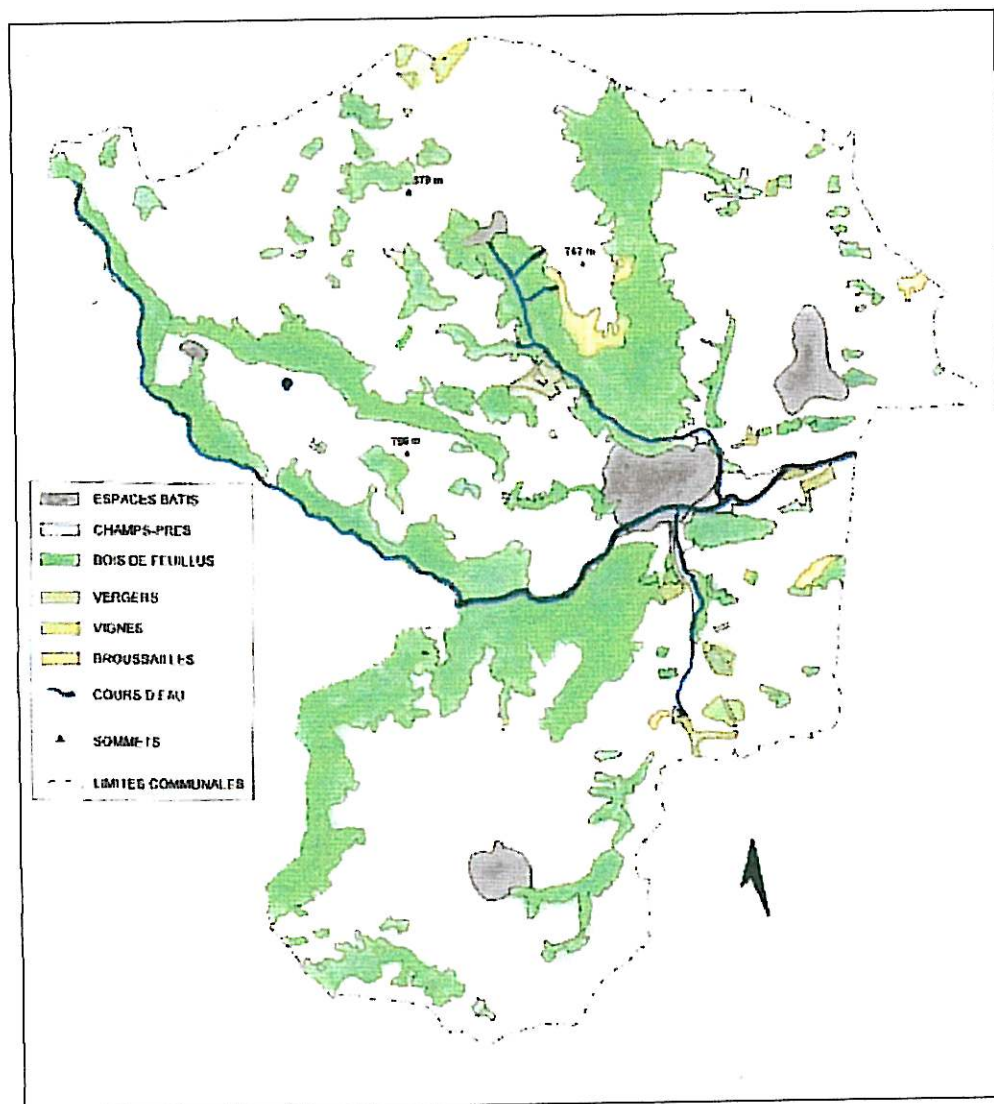


CARTE DES MILIEUX NATURELS PROTEGES

AGRICULTURE ET BOISEMENT

La commune s'étend sur 2 226 hectares dont 815 en superficie agricole utilisée.

Le nombre des exploitations a progressivement chuté. En effet, on comptait 32 exploitations en 1988, contre 25 au dernier recensement agricole de 2000.



L'OCCUPATION DU SOL

Sur la carte ci-dessus, on lit aisément que le territoire communal se partage essentiellement entre des terrains boisés et l'agriculture qui ne représente que 36.5 % de la superficie communale. Celle-ci est principalement tournée vers la culture des céréales, des plantes fourragères et, de quelques vignes et vergers, ainsi que vers l'élevage des bovins et ovins.

La carte d'occupation des sols laisse doré et déjà entrevoir les caractéristiques paysagères de la commune et les différentes vues que l'on peut s'attendre à y trouver.

PAYSAGES ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les configuration géographiques et topographiques du territoire donnent un caractère bien spécifique à la commune.

A l'est, le bourg de Montaigut-le-Blanc traduit géographiquement une dualité entre plaine et montagne, pour lesquelles la vallée principale de la Couze Chambon sert de charnière.



PHOTO 1

Montaigut-le-Blanc, nous offre alors plusieurs paysages :

Paysage de cours d'eau, où les ruisseaux ont sculpté des vallons plus ou moins profonds. Généralement, la partie inférieure du vallon est couverte d'une forêt de feuillus ou de conifères, le ruisseau est alors difficilement accessible.

Paysage de coteaux, certains très abruptes sont boisés depuis longtemps comme ceux entre Montaigut-le-Blanc et Verrières. D'autres restent structurés par des terrasses aux formes amples et souples.

Paysage de plateaux, d'une altitude moyenne de 500 à 700 mètres, ces plateaux dominent la vallée de la Couze. Reignat et Saint-Julien occupent ces plaines-plateaux. Les paysages donnent ainsi aux villages d'apparaître comme une île au milieu des labours et des cultures.

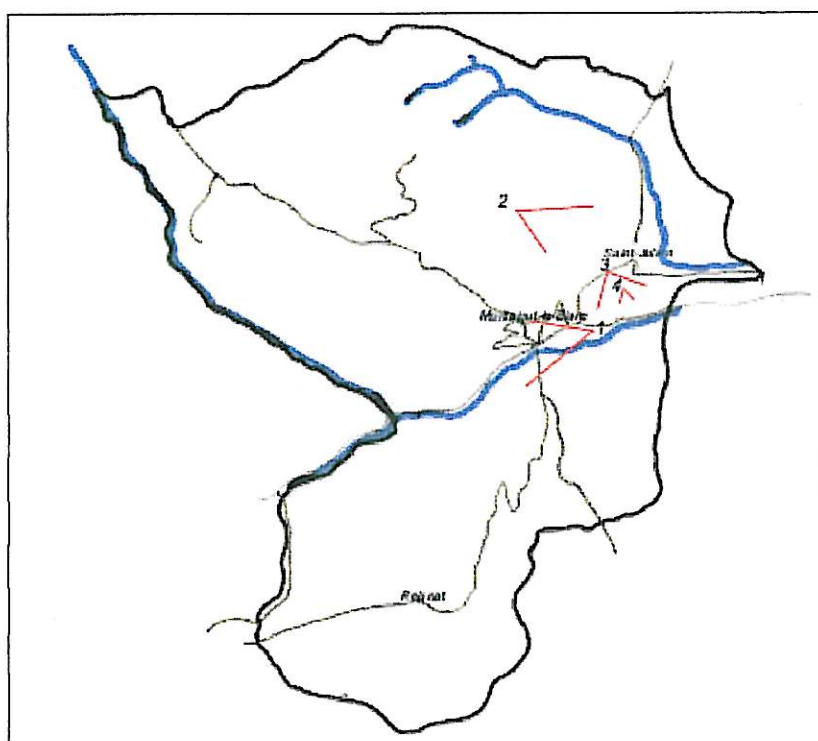


PHOTO 2

Une des caractéristiques de la commune de Montaigut-le-Blanc, reste les caves à vins et à fromages s'alignant à flanc de coteaux, au nord, face à la plaine de Saint-Julien. Chaque entrée inclut la même unité : celle d'un appareillage de pierres diverses (grès, calcaire, basalte, granit et autres...). Ces caves évoquant la culture et l'histoire des lieux, apportent un motif emblématique de l'identité de Montaigut-le-Blanc et de ses paysages.



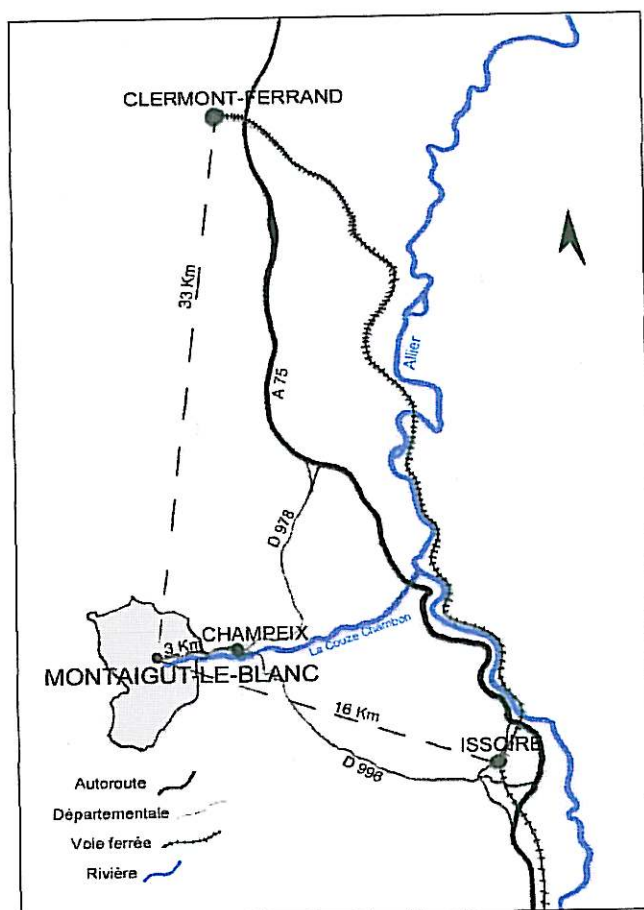
PHOTO 3 ET 4



LOCALISATION DES PRISES DE VUE

LES FORMES D'URBANISATION

LES VOIES DE COMMUNICATION



LES VOIES DE COMMUNICATION

Le bourg de Montaigut-le-Blanc est situé à l'intersection de la D 996 et de la D 71. A proximité, on recense ainsi différents types de voies, à différentes échelles pour différents types de fréquentation.

- **L'autoroute** : la bretelle d'autoroute la plus proche est située à 18 kilomètres avec l'échangeur de Sauvagnat-Sainte-Marthe (N°9). Il s'agit de l'autoroute A 75 reliant Clermont-Ferrand à Montpellier.

- **Les départementales** : les deux départementales les plus fréquentées de la commune sont le D 996 reliant Issoire aux stations de ski de Super Besse et du Mont-Dore, et la D 630 rejoignant Plauzat.

- **Les chemins et dessertes locales** : souvent en limite des zones urbanisées et dispersés sur le territoire communal, ils permettent d'accéder aux propriétés, lieux-dits situés à l'écart du bourg.



Les masses bâties sont réparties de façon très nette sur le territoire : au centre de la commune on retrouve le bourg de Montaigut-le-Blanc, un peu plus au nord-est le hameau de Saint-Julien et au sud celui de Reignat.

La population de la commune est donc essentiellement rassemblée sur le bourg-même de Montaigut-le-Blanc. Ce dernier possède un tissu bâti au centre très dense lié au contexte rural, ancien et historique. On trouve cependant, en périphérie une urbanisation plus diffuse et récente.

Dans les secteurs qui se sont construits durant les dernières décennies, les habitations n'ont pas la même typologie que dans les parties les plus anciennes. Les types d'implantation sont en effet constitués par une maison au milieu de sa parcelle, ce qui n'est pas sans incidences sur le paysage ni sur les surfaces urbanisées.



URBANISATION RECENTE SUR SAINT-JULIEN

DENSITE DU BATI

Dans les trois bourgs principaux et dans les zones d'urbanisation les plus récentes, la hauteur moyenne des habitations est R + 1 elle s'accompagne d'une volumétrie assez simple, alors que dans le bourg les bâtiments atteignent souvent R + 2 et sont mitoyens.

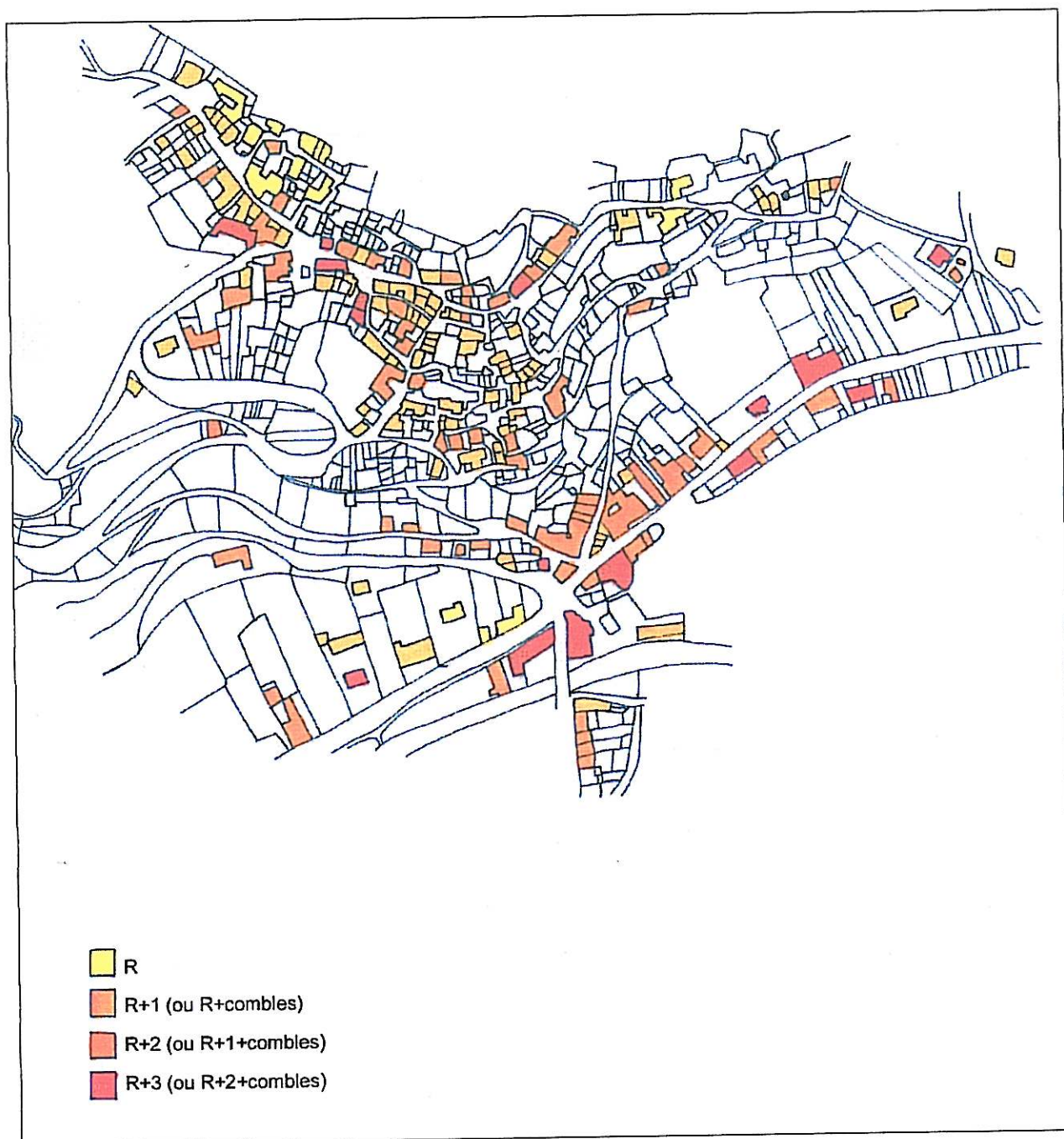
ETAT DU BATI

La majorité de l'état du bâti est bon. Cet effet est augmenté par la construction d'habitations neuves ou encore les réhabilitations dans les bourgs. On remarque cependant, un certain nombre de bâtiments en mauvais état surtout dans le bourg de Reignat.

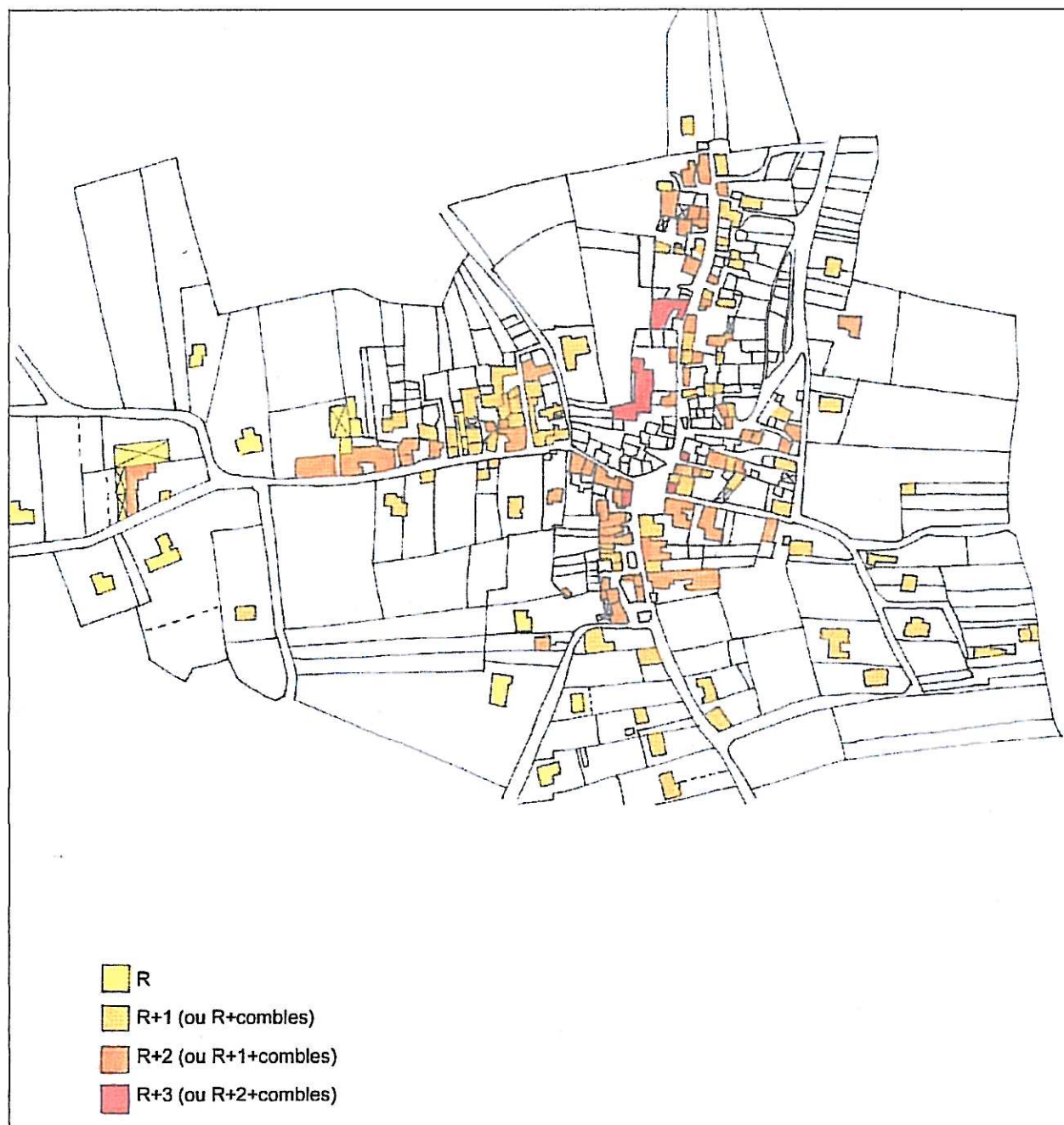
NATURE DU BATI

La nature des bâtiments est essentiellement de l'habitation suivi par des bâtiments de service comprenant les garage, les granges, les hangars...

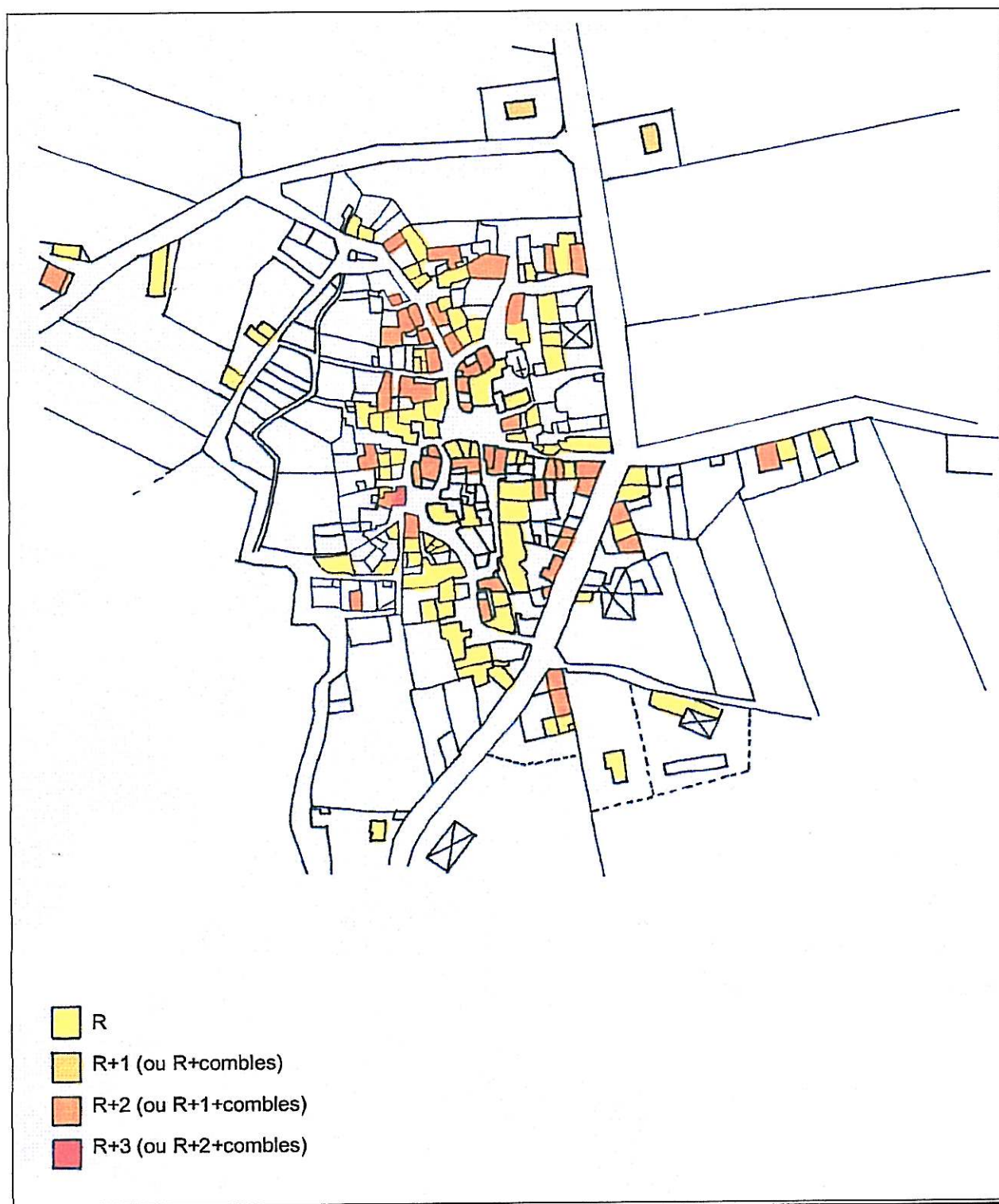
DENSITE DU BATI - MONTAIGUT-LE-BLANC



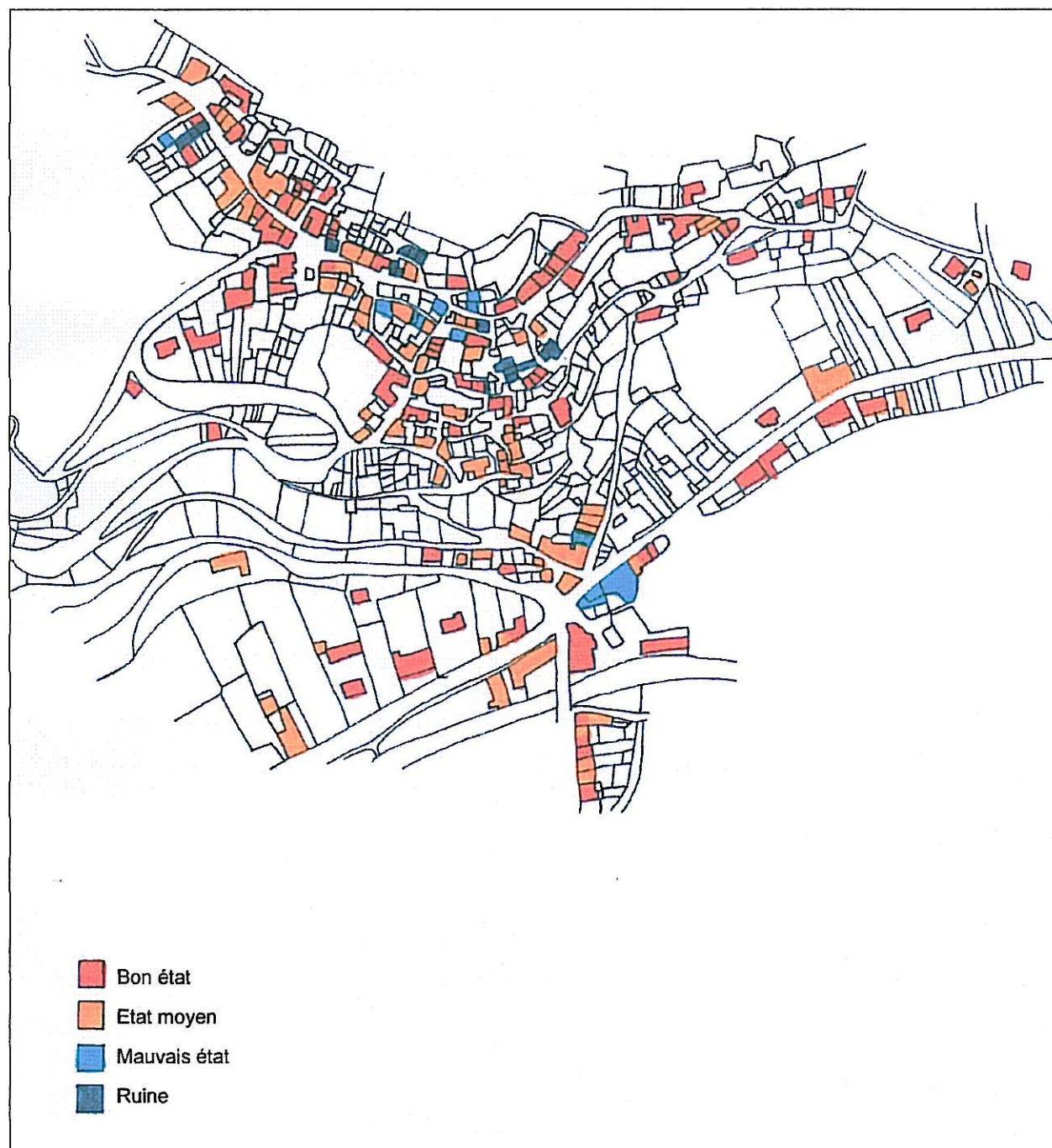
DENSITE DU BATI - SAINT-JULIEN



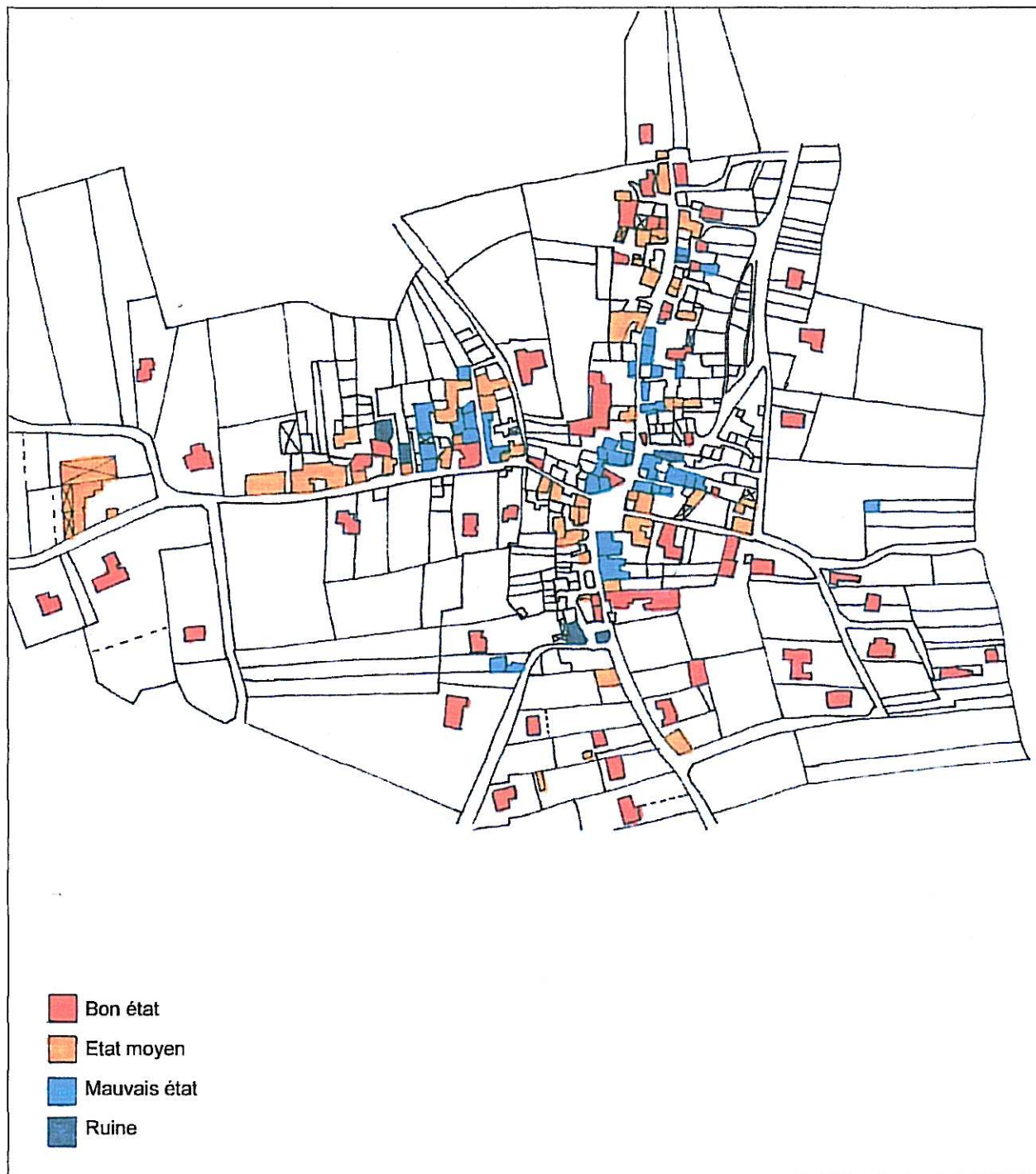
DENSITE DU BATI - REIGNAT



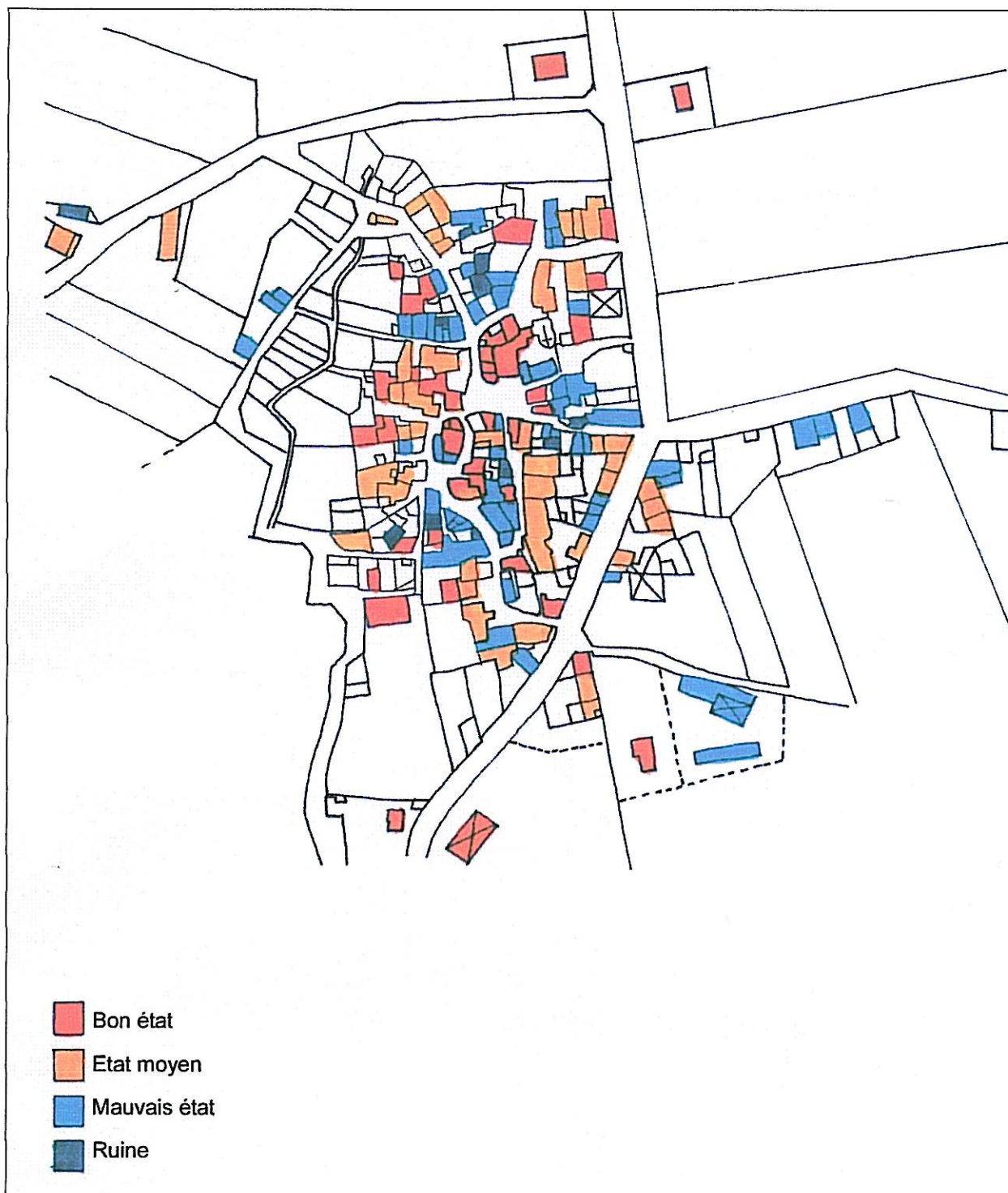
ETAT DU BATI - MONTAIGUT-LE-BLANC



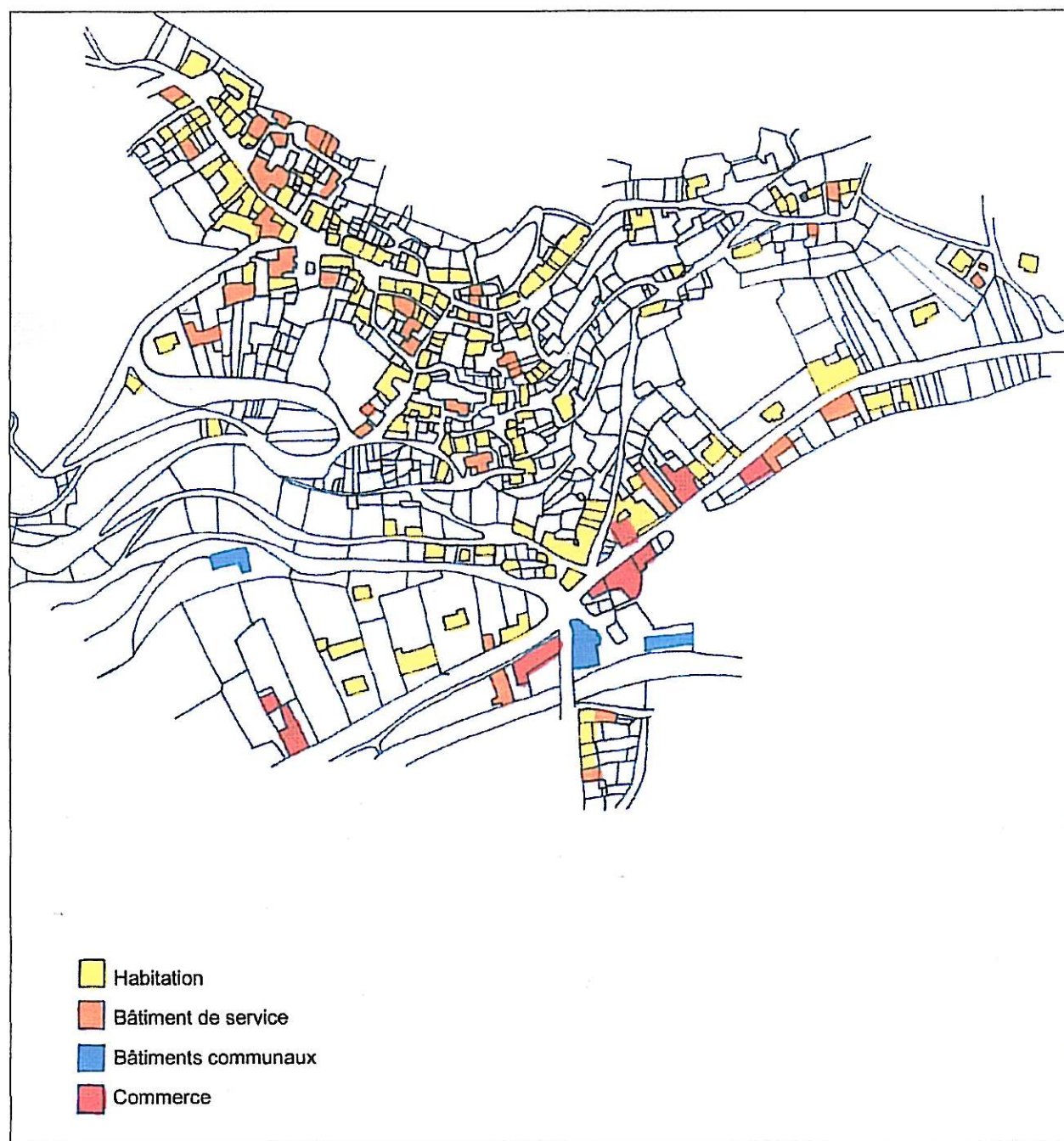
ETAT DU BATI - SAINT-JULIEN



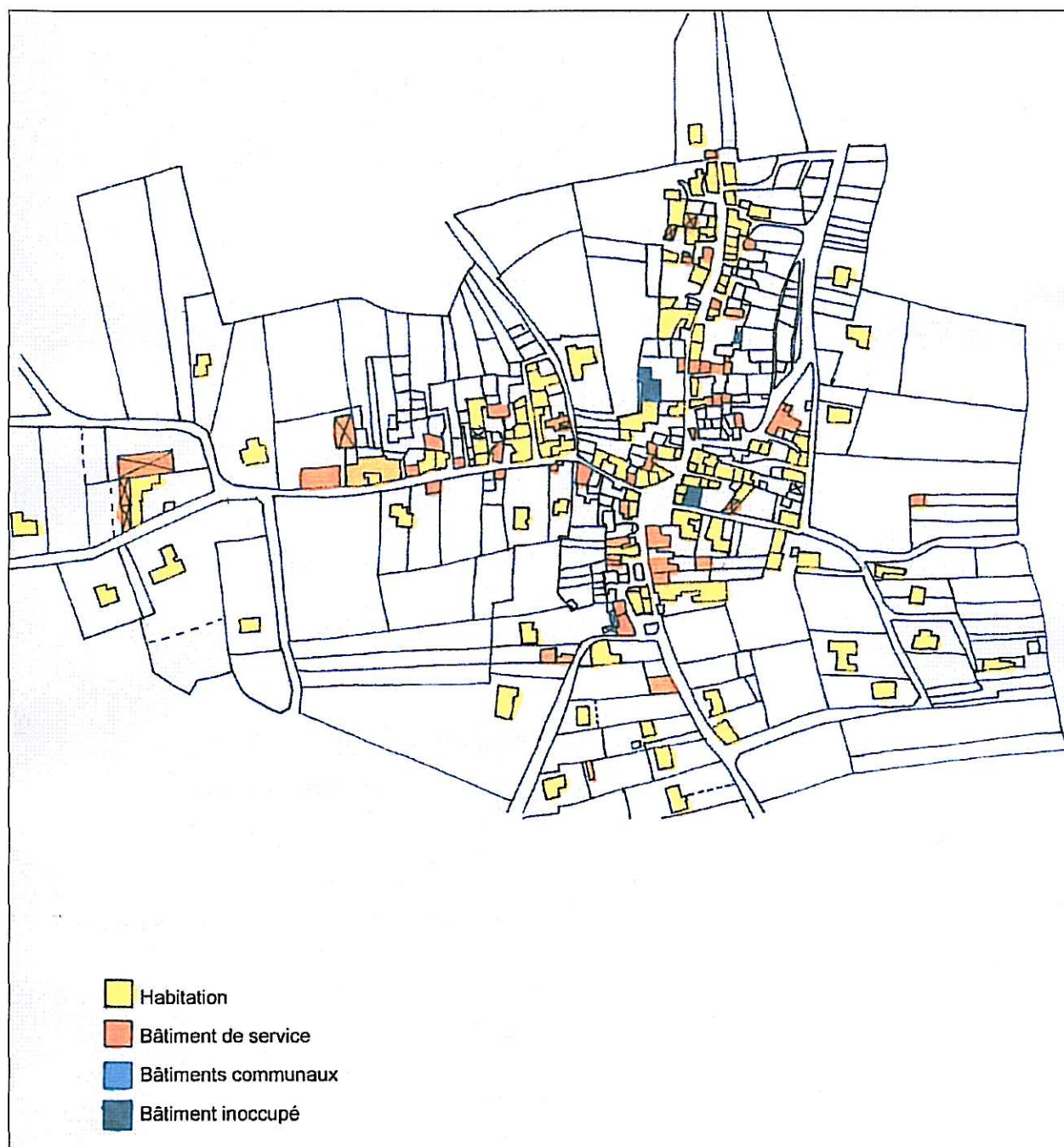
ETAT DU BATI - REIGNAT



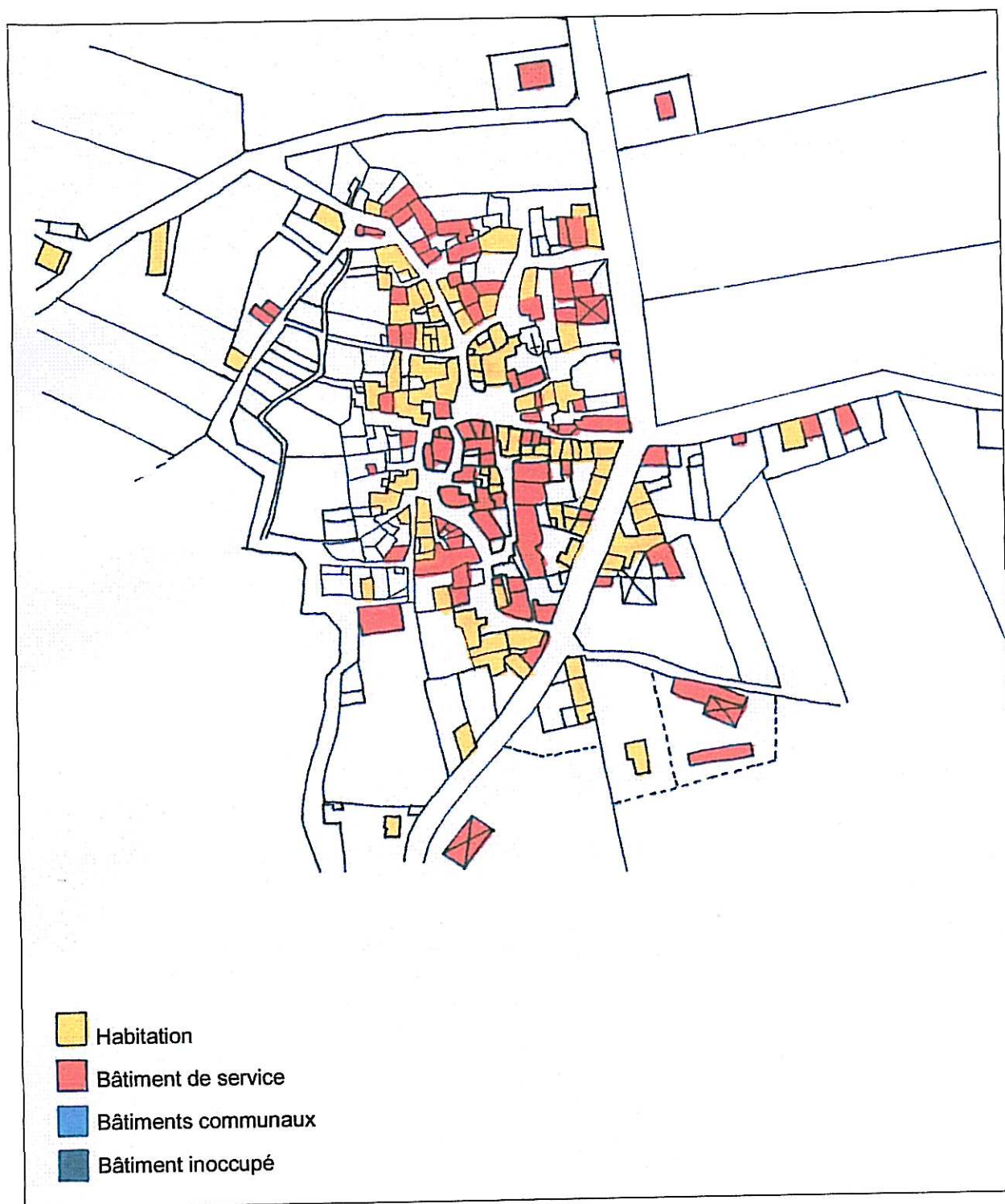
NATURE DU BATI - MONTAIGUT-LE-BLANC



NATURE DU BATI - SAINT-JULIEN



NATURE DU BATI - REIGNAT



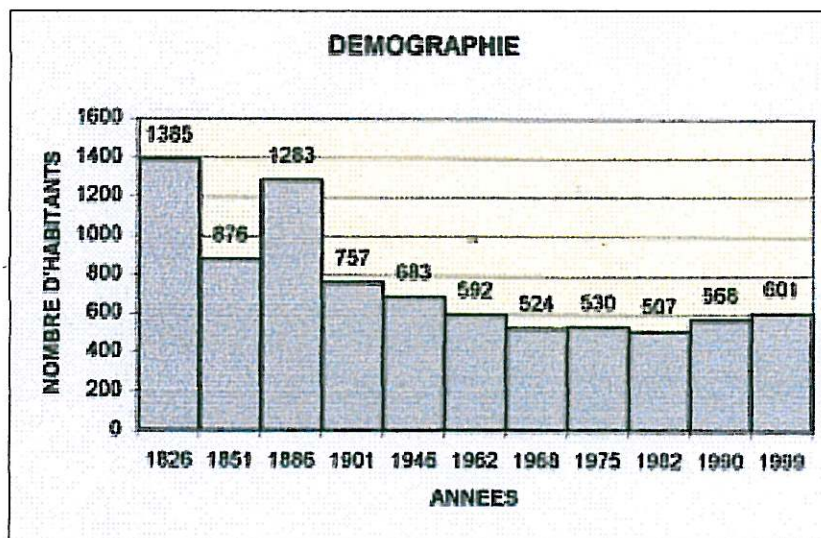
DEMOGRAPHIE – ACTIVITES – HABITAT

DEMOGRAPHIE

(Source INSEE)

EVOLUTION GENERALE

Ci-dessous, le tableau de l'évolution démographique de la commune de Montaignut-le-Blanc depuis 1826 jusqu'au dernier recensement de 1999.



La commune a vu sa démographie soudainement chuter deux fois, la première en 1851 avec 876 habitants contre 1385 en 1826, la deuxième en 1901 avec 757 habitants contre 1283 en 1886. Soit une baisse de 45 % entre 1826 et 1901.

Puis la courbe de population est restée décroissante jusqu'en 1982.

On peut en revanche observer une augmentation de population entre 1982 et 1990, qui semble se confirmer au dernier recensement de 1999, faisant ainsi passer la population de 507 habitants en 1982 (niveau le plus bas du diagramme) à 601 en 1999, soit une hausse de 18 % en 17 ans.

Cette augmentation, progressive, doit être prise en compte au sein de la réflexion sur les zones d'ouverture à l'urbanisation du territoire communal.

Ci-dessous le tableau de la variation de la population sur les trois derniers recensements :

Variation de la population	1982	1990	1999
Commune de Montaignut-le-Blanc	507	568	601
Canton de Champeix	5 144	5 337	5 572
Département du Puy-de-Dôme	594 205	598 213	604 266

Ce tableau nous indique que la variation communale suit la variation du canton et celle du département depuis 1982.

Tableau de la variation annuelle de la population de Montaigut-le-Blanc sur les trois derniers recensements :

Variation annuelle	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux de variation annuel de la population	- 0.63	+ 1.43	+ 0.63
Taux de variation annuel dû au mouvement naturel	- 0.98	- 0.23	- 0.40
Taux de variation annuel dû au solde migratoire	+ 0.36	+ 1.66	+ 1.03

Négatif entre 1975 et 1982, le taux de variation annuelle de la population est en revanche positif depuis cette dernière année. Le solde migratoire positif depuis 1975 et même supérieur à 1 depuis 1982, explique cette augmentation de population malgré un mouvement naturel négatif. Si la commune est attractive, elle enregistre pour ces périodes davantage de décès que de naissances.

CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

Ci-dessous le tableau d'évolution de la population par âge et par sexe (en 1999) :

	Moins de 19 ans		20 à 39 ans		40 à 59 ans		60 à 74 ans		75 ans et +	
	H	F	H	F	H	F	H	F	H	F
Montaigut-le-Blanc	71	67	81	78	91	81	46	45	17	24
Canton de Champeix	679	602	755	672	775	731	419	465	162	312
Puy-de-Dôme	67 592	65 065	85 151	84 811	82 739	82 522	39 933	47 596	17 398	31 415

Les différentes tranches d'âges sont toutes représentées et s'équilibrent relativement bien. Par rapport à d'autres communes rurales, c'est une chance pour Montaigut-le-Blanc d'avoir de tels chiffres pour la catégorie des moins de 19 ans mais également pour les tranches d'âges où la population est encore active.

Les nouveaux arrivants, en majorité de jeunes actifs, contribuent à ralentir l'âge moyen de la population.

La commune a une densité de population de 27 hab/km². A titre indicatif, la densité du département est de 76 hab/km², et la densité nationale est d'environ 109 hab/km².

RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION

Ci-dessous, le tableau d'évolution de la population :

Année	Variation annuelle en %	Taux de natalité en 0/00	Taux de mortalité en 0/00	Variation de population
1975-1982	-0.63	7.11	16.95	-23
1982-1990	+1.43	11.25	13.59	+61
1990-1999	+0.63	9.53	13.53	+33

On remarque que la période la plus favorable pour la commune est celle entre 1982 et 1990. En effet, la variation annuelle est positive et supérieure à 1, les taux de natalité et de mortalité sont presque équilibrés.

La commune de Montaigut-le-Blanc a depuis 1975, toujours connu un nombre de décès supérieur au nombre de naissances.

Toutes ces données cumulées, montrent que la population s'accroît, et que donc la demande de logements et de terrains existe bel et bien. Les demandeurs sont alors d'éventuels futurs résidents, susceptible de conforter les tendances mais aussi d'accentuer les problèmes d'infrastructures, à moyen et court terme (zones constructibles, largeur des voies, assainissement...), la carte communale trouve en partie sa justification aux vus de ces chiffres.

ACTIVITES**L'EMPLOI : ECHANGES DOMICILE - TRAVAIL**

Ci-dessous le tableau d'évolution de la population active (Hors militaires du contingent)

Année	Population active totale	Population active ayant un emploi	Chômeurs	Travaillant dans la commune
1982	214	192	22	91
1990	238	209	29	93
1999	280	252	28	58

Le nombre des actifs résidents sur la commune augmente régulièrement à chaque recensement. En 1982, ils étaient 214 à résider sur la commune de Montaigut-le-Blanc contre 280 en 1999, soit une hausse de 66 actifs en 17 ans. Le nombre de chômeurs reste relativement stable, il varie entre 22 et 29. En revanche, le nombre d'actifs travaillant sur la commune a baissé brutalement en 1999 (en passant de 93 en 1990 à 58 en 1999). Cette diminution brutale peut s'expliquer par la baisse d'activité au sein de la commune (fermeture des commerces, départ en retraite des agriculteurs ou artisans).

Le nombre d'actifs exerçant leur profession sur la commune étant inférieur au nombre total d'actifs, bon nombre d'entre eux doivent effectuer ce que l'on appelle des « migrations pendulaires » entre leur domicile et leur lieu de travail.

En 1999, 280 actifs résident sur la commune. Parmi eux, 28 sont au chômage, et sur les 252 ayant une situation, 58 travaillent sur la commune de Montaigut-le-Blanc.

Ci-dessous, donné à titre indicatif, le tableau des répartition des actifs habitants sur la commune de Montaigut-le-Blanc mais travaillant dans une autre commune, en 1999 :

Nombre	Destination	Pourcentage
44	Clermont-Ferrand	23%
32	Issoire	16.5%
23	Saint-Nectaire	12%
15	Besse en chandesse	8%
12	Champeix	6%
68	Autres communes de moins de 25 km	34.5%

La grande majorité des actifs exerce leur profession dans un rayon de plus de 25 kilomètres autour de Montaigut-le-Blanc.

Ces actifs travaillant sur Clermont-Ferrand ou encore Issoire, décident actuellement de déplacer leur domicile plus loin afin de trouver des conditions de vie plus agréables et saines.

Certains actifs viennent également d'autres communes pour travailler sur celle de Montaigut-le-Blanc. 11 proviennent de Champeix, le reste de communes à moins de 20 kilomètres autour de Montaigut-le-Blanc.

NATURE DES ACTIVITES

Ci-dessous le tableau de répartition des établissements par activité et par taille (en 1999) :

Activité	Total	En pourcentage	Salariés	Non salariés
EA : Agriculture, sylviculture, services annexes	20	7.7	4	16
EB : Ind. Agricoles et alimentaires	20	7.7	16	4
EC : Ind. des biens intermédiaires	32	12.3	32	0
EG : Energie	4	1.5	0	4
EH : Construction	28	10.8	20	8
EJ : Commerces	48	18.5	24	24
EK : Transports	12	4.6	12	0
EL : Activités financières	6	3.1	6	0
EN : Services aux entreprises	12	4.6	12	0
EP : Services aux particuliers	20	7.7	20	0
EQ : Education, santé, action sociale	36	13.8	36	0
ER : Administration	20	7.7	20	0
TOTAL	258	100 %	202	56

On remarque que le secteur le plus important est celui du commerce avec 18.5 % du total des activités suivi de l'éducation, la santé et l'action sociale avec 13.8 %. L'agriculture, la sylviculture et les services annexes, ne regroupe que 20 personnes et 7.7 % des activités de la commune.

SERVICES ET COMMERCES

Montaigut-le-Blanc bénéficie des commerces de premières nécessités (boulangier, boucher...) ainsi que de différents services (mairie, médecin, poste,...).

On recense sur la commune plusieurs commerces et services :

- un peintre – sculpteur
- une entreprise de pose de revêtement des sols
- une entreprise de maçonnerie
- une entreprise de vente de carrelage
- une entreprise de charpente
- un déménageur
- un architecte
- un garage de réparation
- une boulangerie pâtisserie
- une fromagerie
- une boucherie charcuterie
- du hôtels (dont un avec restaurant)
- deux restaurants
- un médecin

La commune accueille également, pour le tourisme des chambres d'hôtes.

La commune est dotée d'une école primaire, d'une Mairie, de deux salles de fêtes, d'une église d'un cimetière, d'un terrain de rugby, d'une piscine, d'un camping.

EQUIPEMENTS

Réseau d'assainissement

Réseau d'eau potable

HABITAT

EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DES LOGEMENTS

	Population	
	1982	1999
Montaigut-le-Blanc	258	272
Saint-Julien	139	207
Reignat	73	80
Autres hameaux	37	42
TOTAL	507	601

TABLEAU DE REPARTITION DE LA POPULATION DES ECARTS

On remarque une hausse de la population dans tous les bourgs et hameaux avec une plus importante concernant Saint-Julien.

	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 et après
1999	302	34	18	29	44
1990	254	43	12	37	-

TABLEAU DE REPARTITION DES LOGEMENTS PAR EPOQUE D'ACHEVEMENT

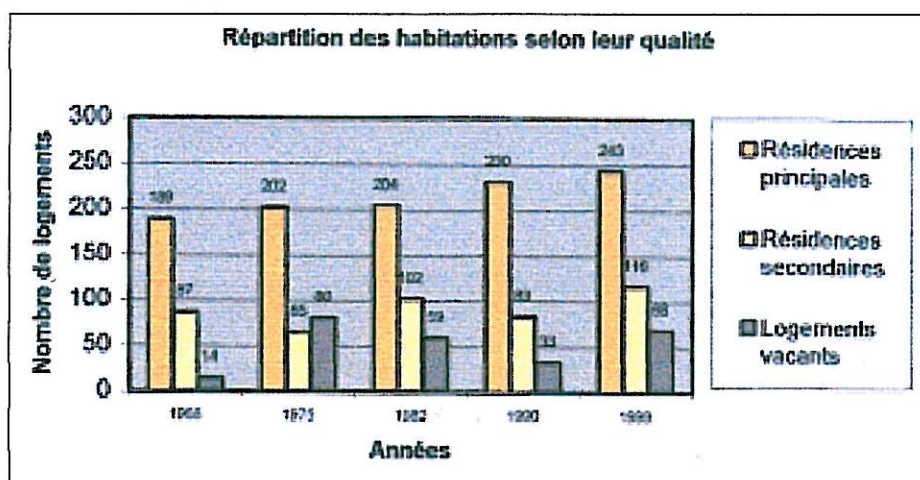
La grande majorité des logements du parc ont des dates de constructions antérieures à 1949. 44 constructions neuves sont recensées entre 1990 et 1999, mais nous avons noté quelques constructions encore plus récentes qui n'avaient pas pu être comptabilisées lors du dernier recensement de 1999.

On enregistre 34 réalisations entre 1949 et 1974 soit une durée de 25 ans, et donc 1.36 constructions par an contre 29 entre 1982 et 1999 soit 4 par an.

On trouve en revanche un nombre non négligeable de constructions anciennes réhabilitées ou en travaux au centre du bourg.

CARACTERISTIQUES DU PARC

Ci-dessous le tableau de répartition des habitations principales, secondaires et des logements vacants :



Entre 1968 et 1999, le nombre total de logements est passé de 290 à 427 soit une hausse de 137 logements en 30 ans. La hausse la plus forte enregistrée est entre 1990 et 1999, où l'on est passé de 346 à 427 logements. Le nombre de résidences principales, très nettement supérieur à celui des résidences secondaires et des logements vacants enregistre une hausse constante.

Le nombre de résidences secondaires et de logements vacants augmentent également et restent les nombres les plus élevés depuis 1968, avec 116 résidences secondaires et 68 logements vacants.

Les données du tableau ci-dessus restent assez encourageantes : on constate en effet que le nombre de résidences principales est en constante augmentation et que celui des logements vacants reste assez stable.

CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

Dans le cadre de la participation de l'Etat à l'élaboration des cartes communales, les services ont fait connaître les différentes servitudes d'utilité publique qui s'imposent à la commune de montaignut-le-Blanc.

Code	Intitulé	Acte qui l'a instituée	Service responsable
A 5	<u>Canalisations d'eau et assainissement</u> Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement	Eau : conventions amiables passées entre le SIVOM d'ISSOIRE et les propriétaires des terrains traversés Assainissement : conventions passées entre la commune et les propriétaires des terrains traversés.	Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt RN 89 BP 43 Marmilhat 63370 LEMPDES
AC1	<u>Monuments historiques</u> Servitudes de protection des monuments historiques	- Château-Fort (en totalité) - Fortification d'agglomération : Porte de ville - Inscription par arrêté du 19 janvier 1926	Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine 29 Avenue de la Libération 63000 CLERMONT-FERRAND
I4	<u>Electricité</u> Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Diverses lignes 20 KV Arrêté particulier à chaque ouvrage Ligne 63 KV Enval – Super Besse – Montaignut-le-Blanc (Construction en 1953)	Service responsable : Direction Départementale de l'Equipeement (DEE) Service exploitant : EDF-GDF Services Clermont-ferrand 1 rue de Châteaudun 63000 CLERMONT-FERRAND CEDEX 9 Service exploitant : RTE-TERRA Groupe exploitation transport Auvergne 14 Bld Gustave Flaubert BP 363 63010 CLERMONT-FERRAND CEDEX 1 Service responsable : Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement 43 rue Wailly 63038 CLERMONT-FERRAND CEDEX 1

PT2	<u>Télécommunications:</u> Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	Liaison hertzienne Clermont-Ferrand – Montpellier- Tronçon Durtol- St Hérent (Date d'institution de la servitude non connue)	TELEDIFFUSION de France Unité d'Aubière 83 avenue Jean Noellet BP 145 63173 AUBIERE CEDEX
PT3	<u>Télécommunications :</u> Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques	Câble régional RG N° 63-25 Champeix – St-Diery Divers câbles : - Liaisons Chez Lageix – Chignat - Liaisons Champeix – Saint-Julien - CD 28 - Bourg de Saint-Julien - Chemin des caves	France TELECOM URRA 52 rue de la Parlette 63962 CLERMONT-FERRAND CEDEX 9

CONTEXTE DE L'ELABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE

La commune de Montaigut le Blanc a opté depuis 1990 pour une Carte Communale. Cette Carte Communale a déjà été modifiée en 1992 puis en 1994. Depuis cette dernière modification l'évolution de la population s'est amplifiée, de nouveaux résidents sont venus s'installer ce qui nécessite une nouvelle adaptation de la Carte.

L'objectif ne vise pas obligatoirement de créer des zones d'extension mais de faire un point précis sur les potentialités offertes par la Carte existante, c'est ainsi que le hameau de Saint-Julien qui possède de nombreux terrains à bâtir inoccupés ne verra pas de modification du tracé des zones constructibles.

Cette nouvelle Carte Communale devra prendre en compte le respect des règles d'éloignement imposées par l'article 105 de la Loi d'Orientation agricole depuis le 9 juillet 1999, ce qui ne va pas sans poser de problème pour la délivrance des autorisations de construire. Il a donc semblé utile de réfléchir à une traduction des projets d'aménagement de la commune, respectant les principes d'équilibre entre développement de l'habitat et protection des espaces agricoles et des paysages.

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, en date du 13 décembre 2000, a conféré à la Carte Communale un véritable statut de document d'urbanisme. La commune, dotée d'un tel document, deviendra compétente en matière d'autorisation d'occupation du sol, sauf si le Conseil Municipal en décide autrement.

OBJECTIF ET CHOIX D'AMENAGEMENT

Le Conseil Municipal a lancé l'élaboration de cette Carte Communale pour répondre aux objectifs suivants :

- Déterminer des zones d'extension possibles aux bourgs de Montaignut-le-Blanc, Reignat, et Saint-Julien en fonction des viabilités existantes et futures, sans porter atteinte à ses qualités paysagères.
- Favoriser un développement en relation avec les équipements existants.
- Permettre les extensions mesurées des bourg dans le respect de l'activité agricole, céréalière, importante sur la commune, et des contraintes paysagères.
- Réfléchir à l'implantation d'équipements communaux supplémentaires.
- Valoriser le parc de logements et d'infrastructures existants pour améliorer le cadre de vie et ainsi mieux répondre aux demandes des nouveaux habitants.
- Préserver et mettre en valeur son patrimoine architectural et naturel.

Dans le cadre des objectifs mentionnés ci-dessus nous allons développer successivement les propositions concernant les villages choisis par le Conseil Municipal.

SAINT-JULIEN

Lors de la préparation d'un document à soumettre à l'enquête publique nous avons écrit dans ce rapport :

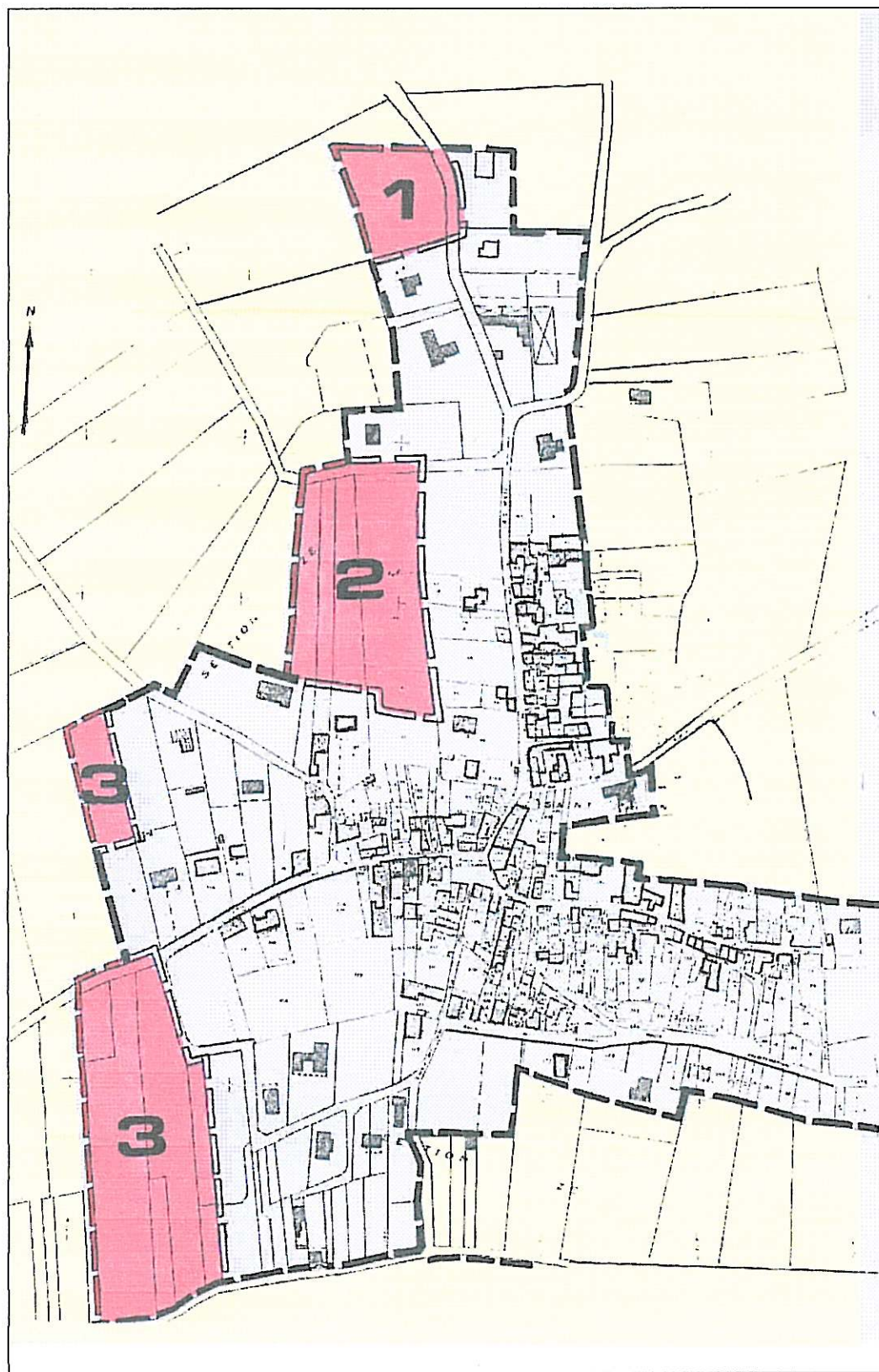
« Les zones d'extension possibles de l'urbanisation de Saint-Julien sont au nombre de trois :

1. au Nord le long de la RD 630 au lieu-dit CHABANAS
2. toujours au Nord du bourg mais plus près du centre à l'Ouest de la RD 630
3. à l'Ouest du bourg dans la plaine où se développe une urbanisation récente dans un secteur limité au Sud par la route « des caves »

Toute l'évolution du bourg est prévue sur sa frange Ouest sur toute la hauteur de son développement actuel Nord/Sud.

Aucune extension ne semble souhaitable à l'Est du bourg essentiellement pour tenir compte de la topographie du site d'une part et de la structure des ensembles bâtis qui forment des blocages d'autre part. L'ensemble de ces deux éléments rend pratiquement impossible la desserte de nouveaux terrains à bâtir ainsi que leur raccordement au réseau public.

Afin de reprendre en détail ces différentes zones de développement et en justifier le choix nous nous proposons de développer une analyse succincte de chacune de nos propositions. »



ST-JULIEN – LOCALISATION DES 3 ZONES D'EXTENSION

Les pointillés noirs correspondent aux limites conservées de l'ancienne Carte Communale
 Les pointillés blancs correspondent aux limites supprimées
 Les pointillés rouges correspondent aux nouvelles limites de la nouvelle Carte Communale

Suite à la réunion publique du 12/02/04 et à l'enquête publique qui suivit dont les conclusions furent consignées par le rapporteur en date du 26/04/04, l'équipe Municipale a fortement révisée à la baisse le projet d'extension du bourg de Saint-Julien.

Elle a tenu compte des arguments développés dans les différents courriers et la pétition concernant le bourg de Saint-Julien, arguments résumés dans le rapport de M. J.P. Zen (commissaire enquêteur) :

En règle générale, les habitants tiennent à conserver l'identité du village de Saint-Julien et à protéger son aspect originel. Ils considèrent que Saint-Julien est un ancien village de vigneron authentique et qu'il continue à afficher une identité agricole.

Les habitants sont opposés à l'implantation de lotissements. De plus, à proximité, se trouve le site des caves (133 caves) qui est très connu en France et qui doit être protégé.

L'agrandissement du périmètre constructible dans ce secteur des caves leur semble en opposition avec la préservation d'un patrimoine architectural et paysager historique très important (lettre n° 12 annexée au registre d'enquête).

Le Président de l'association d'Etudes et de Protection des Chiroptères déclare : « que le site des caves présente un habitat essentiel à l'existence des populations des chiroptères surtout en période d'hibernation mais également en période estivale. Des constructions dans ce site pourraient rapidement mettre en péril la survie des chauve-souris. »

Par ailleurs, les habitants considèrent que les terrains situés en zone 2 (teintée en bleu au plan ci-joint) ne sont pas de nature à être urbanisés pour les raisons suivantes :

- ⇒ terrains enclavés,
- ⇒ accès et circulation difficiles,
- ⇒ création obligatoire de l'ensemble des V.R.D., E.D.F., France Telecom, réseaux d'eau et d'assainissement.

De plus, on constate que de nombreux terrains situés en zone constructible sont encore disponibles.

EN CONCLUSION

Pour toutes les raisons précitées, j'émet un avis défavorable à l'extension dans le périmètre de la Carte Communale, des terrains situés en Zone 3 « site des caves » ainsi que pour les terrains situés en Zone 2. ... »

Comme il avait été déjà mentionné de nombreux terrains à construire se trouvent à l'intérieur des limites de la Carte Communale précédente :

Voir plans ci-après

« Dans une logique de développement visant à conserver une très grande cohérence d'aspect du bourg en évitant tout « débordement » il aurait semblé utile de n'ouvrir de nouvelles zones à construire qu'une fois que toutes les « poches » constructibles aient été résorbées mais dans ce domaine, il n'est pas du tout évident de concilier la théorie et la pratique car cette démarche ne peut devenir une réalité qu'à condition que les propriétaires impliqués l'acceptent. Compte tenu de la demande pressante pour que des terrains à bâtir soient mis sur le marché d'une part et compte tenu de l'immobilisme des propriétaires fonciers pour débloquer une situation où bon nombre de terrains constructibles sont figés il a été décidé d'étendre la zone constructible. »

Il avait été décidé d'étendre la zone constructible. Cette décision est totalement abandonnée en espérant que les terrains actuellement constructibles seront ouverts à la construction... et surtout... que les futurs habitants de Saint-Julien choisiront en priorité d'acheter et de réhabiliter une maison ancienne plutôt que de se porter acquéreur d'un terrain à bâtir. Il est indéniable que ce village possède réellement des atouts esthétiques évidents et une remise en valeur de l'ensemble du bâti semble être la solution la plus souhaitable à condition bien sûr que ces restaurations ou réhabilitations se fassent avec goût comme cela a été le cas pour certaines réalisations récentes.

L'ensemble des terrains constructibles mentionnés ci-dessus figurent sur les deux cartes ci-après.

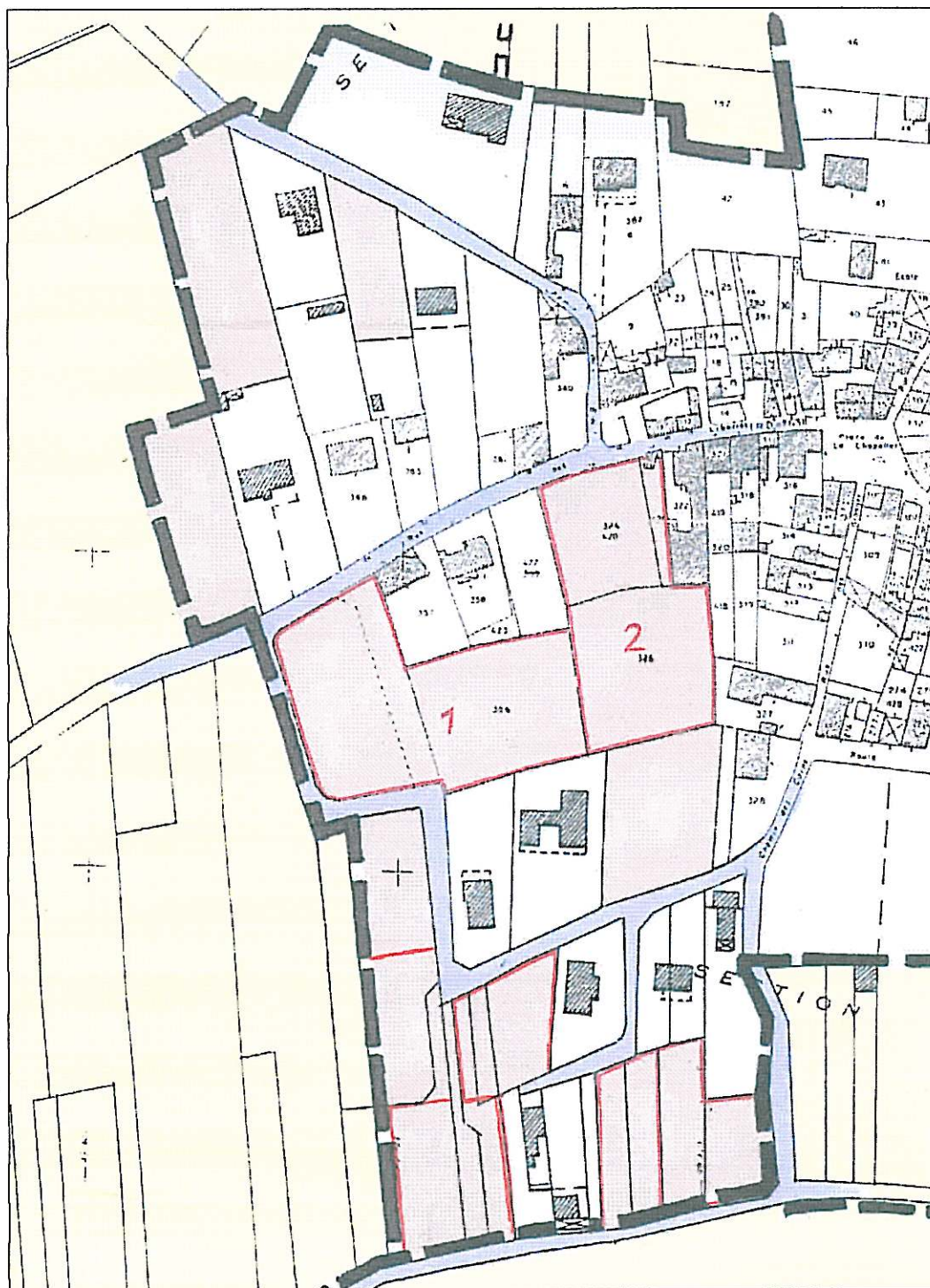
Sur les cartes des pages suivantes, un découpage des terrains (en rouge) permet de simuler le nombre de parcelles constructibles qui pourraient être mises sur le marché.

Ce découpage tient compte des tendances actuelles en matière de recherche de surfaces moyennes à bâtir, il tient compte également de la dimension des parcelles d'origine, de leur forme ainsi que de leur accessibilité.

Pour certaines parcelles repérées par les chiffres 1 et 2, il est tenu compte de la volonté des propriétaires de constituer un regroupement de terrains en une seule propriété.

En bref, l'idée de ce découpage est de déterminer par une simulation en cohérence avec l'évolution récente du bourg, une estimation des potentialités offertes en constructions nouvelles, soit 16 constructions possibles. En aucun cas cette configuration doit être considérée autrement. Elle n'est qu'une hypothèse de calcul.

44



ETAT DES LIEUX

Sur les dessins :

- en mauve figurent les voiries existantes
- les parties en beige représentent les terrains constructibles mais actuellement libres,
- les traits en rouge correspondent à une simulation de découpage en parcelles constructives.
- Le point d'interrogation permet de repérer une parcelle sans accès

MONTAIGUT

1/ RAPPEL DES CONCLUSIONS DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

«

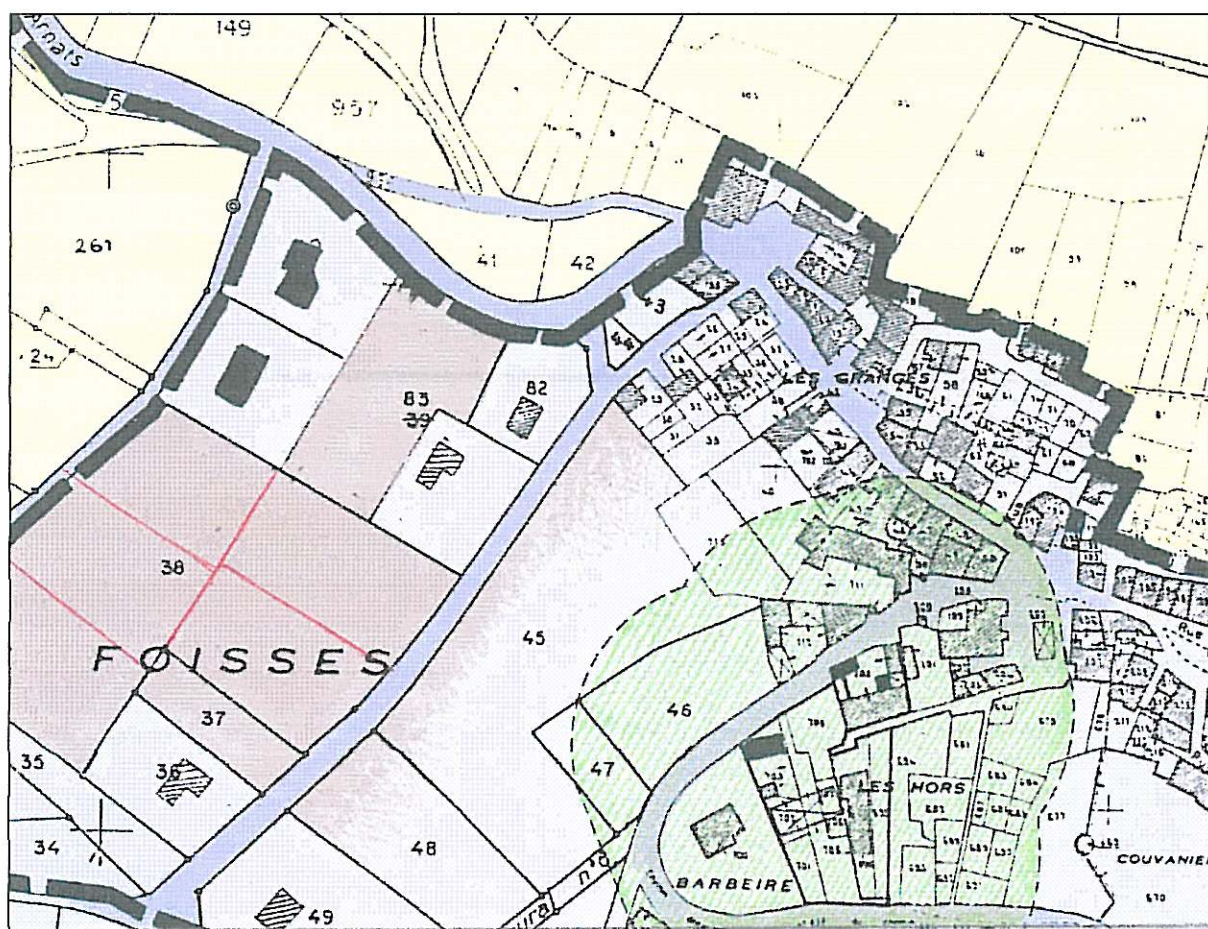
- *j'émetts un avis favorable à ce projet d'extension du périmètre de la Carte Communale pour les terrains situés dans ce secteur sous réserve de connaître de façon précise les zones inondables à proximité de la Couze.*
- *j'émetts un avis favorable à l'intégration dans le périmètre de la Carte Communale des terrains cadastrés section AE N° 477 et 478, situés au départ de la route de Saint-Julien. Cette décision découle du fait que ces terrains se trouvent en zone urbaine et sont déjà desservis.*
- *J'émetts un avis favorable au projet de création d'une zone inconstructible située au Sud-Est entre le bourg « du haut » et les maisons implantées « en bas », le long de la départementale 996. Cependant, afin de régulariser un permis de construire sur la parcelle cadastrée ZK N°75, cette partie pourrait en être exclue. »*

2/ PROPOSITIONS ET MODIFICATIONS CONSECUTIVES A L'ENQUETE

Le problème du bourg de Montaigut est totalement différent de celui des communes de Saint-Julien et Reignat. En effet, pour l'essentiel, les contours de la Carte Communale coïncident avec les possibilités maximum d'urbanisation compte tenu des critères physiques et topographiques des lieux.

Les zones ainsi délimitées contiennent des « poches » non construites dont l'occupation par de nouvelles habitations peut se faire aisément et ne dépend pas du bon vouloir des différents propriétaires devant s'entendre entre eux au préalable avant que les terrains concernés soient mis sur le marché.

La zone située au Nord Ouest du bourg en est un exemple caractéristique.

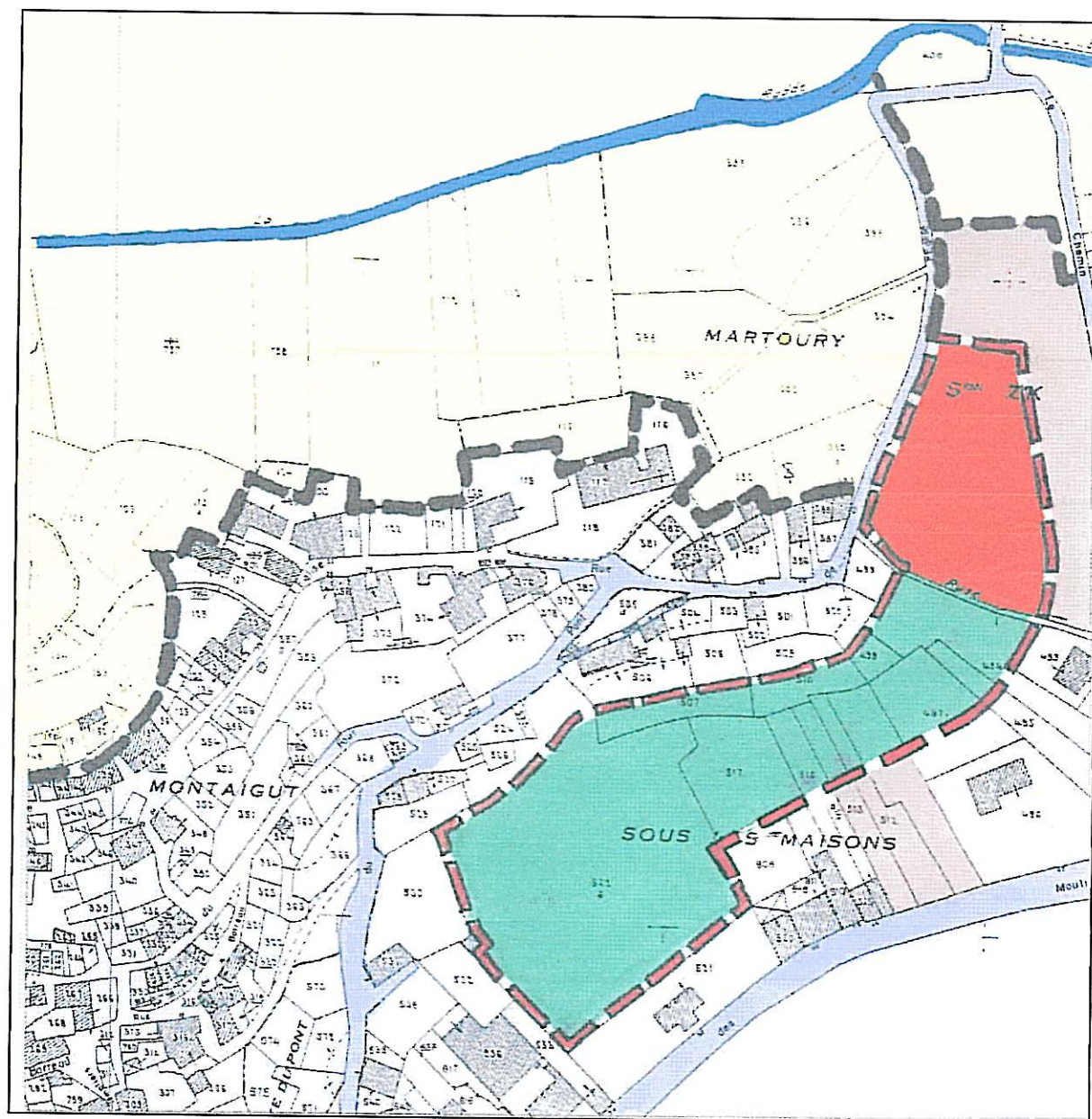


**MONTAIGUT LE HAUT
ETAT ACTUEL – Echelle 1/2000°**

- **En vert** : zone en principe inconstructible autour d'une exploitation agricole comportant une étable.

Si les limites de la Carte Communale donne une possibilité de développement du bourg largement suffisante par rapport aux demandes exprimées par les candidats voulant résider à Montaignut, on peut envisager de restreindre la surface constructible, c'est pourquoi nous envisageons d'exclure de la zone constructible toute une partie située au Sud Est entre le bourg « du haut » et les maisons situées « en bas » le long de la départementale 996.

Cette option est motivée uniquement à des fins paysagères pour préserver et mettre en valeur toute la zone très pittoresque du village situé en hauteur entre le Château et l'Eglise.



**MONTAIGUT – CARTE COMMUNALE
PROJET
PLAN MODIFIE OCTOBRE 2004**

- **En vert** : création d'une zone inconstructible
- **En rouge** : modification zone constructible Suite à l'enquête publique « ... Cependant, afin de régulariser un permis de construire sur la parcelle cadastrée ZK N°75, cette partie pourrait en être exclue. »
Rapport du Commissaire Enquêteur.

L'enjeu principal du développement du bourg concerne la création d'une zone d'habitation qui sera prise en charge par la commune. La création de cette zone pourra se faire dans la vallée à l'entrée Est du bourg entre la départementale 996 et la Couze.

Les potentialités offertes par cette zone sont nombreuses :

- Terrain plat facile à aménager,
- Proximité du bourg
- Accès et viabilisation aisée

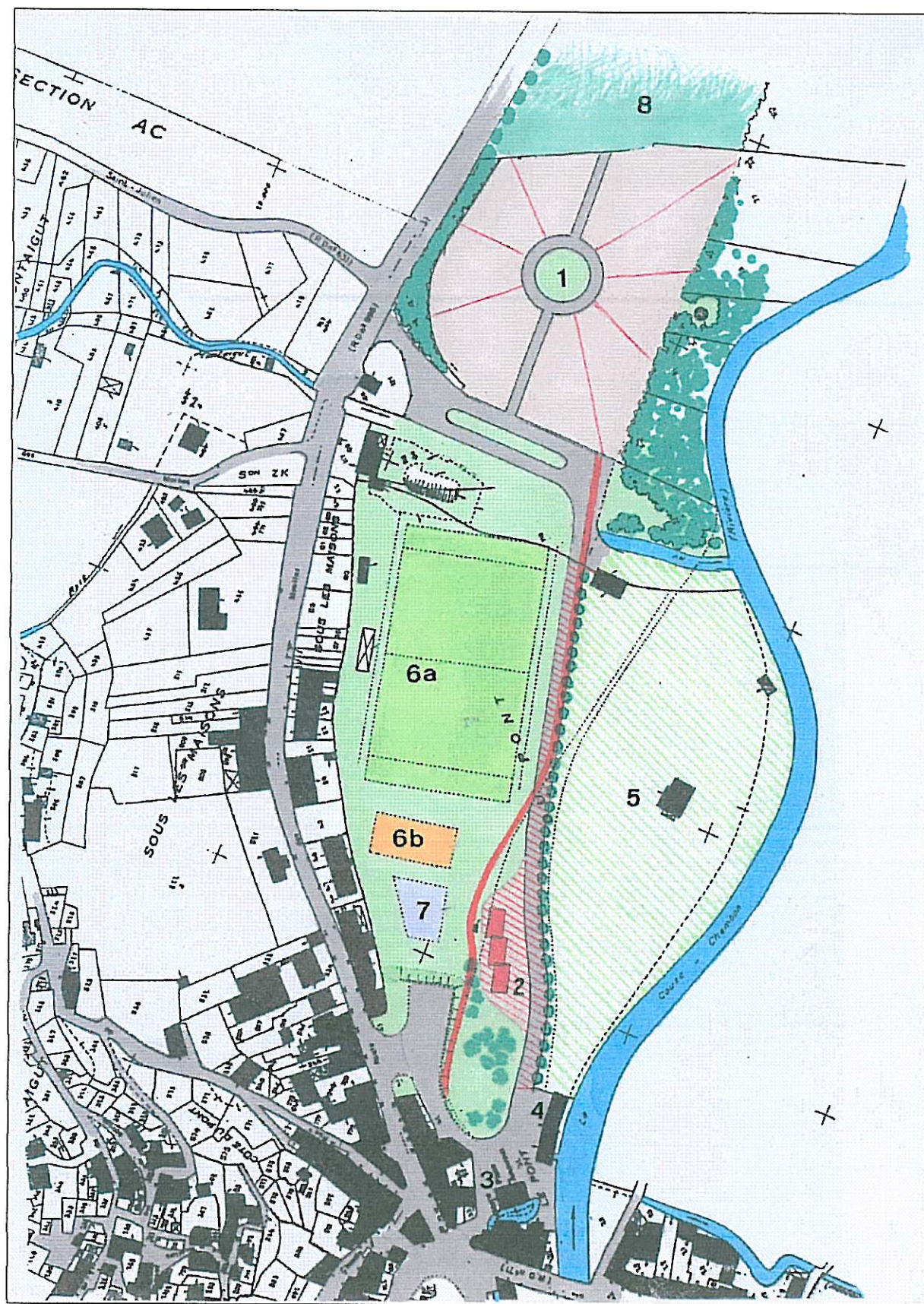
Par contre ce projet est confronté à des contraintes limitatives de deux types :

1. tout d'abord une partie du secteur se trouve à proximité de la Couze en zone inondable. Il est donc indispensable de connaître les résultats de l'étude de la cellule de l'eau de la DDE concernant le plan de préservation du risque d'inondation avant de délimiter le secteur à urbaniser.
2. l'autre contrainte est d'ordre économique. Ce secteur est en partie constitué de terres agricoles exploitées. Un maraîcher a défriché une partie de cette zone qu'il cultive en créant des emplois. Il sera donc indispensable de limiter les espaces à urbaniser en trouvant un juste compromis entre espace habité et espace cultivé.

La liaison de ce secteur avec le bourg se fait actuellement par l'intermédiaire de la départementale 996. La jonction sur la D996 peut sembler relativement dangereuse puisque la route départementale présente à cet endroit une large courbe semblant hors de l'agglomération par le nombre subitement restreint d'habitations qui la bordent. A cet endroit les voitures ont tendance à accélérer, la courbe diminue la visibilité et de plus la jonction se fait perpendiculairement à partir d'une voie découlant d'un espace situé en contrebas (autre problème de visibilité).

Pour compenser ces difficultés de circulation nous proposons contrairement au projet précédent de créer une voirie uniquement à l'usage des piétons et cyclistes afin de relier le bourg et cette nouvelle zone d'habitation. Cette voirie longera le terrain de camping et son emprise sera telle (2m maximum) qu'elle n'aura qu'un impact très restreint sur l'environnement.

(voir carte ci-après)



Page ci-dessus :

MONTAIGUT LE BAS – CARTE COMMUNALE – PROJET

- 1 – nouvelle zone d'habitation
- 2 – logements sociaux
- 3 – Mairie
- 4 – salle polyvalente
- 5 – camping
- 6a – terrain de rugby
- 6b – terrain de tennis
- 7 – golfe miniature
- 8 – terrains maraîchers

CARTE COMMUNALE – PROJET MODIFICATIF (Suite à l'enquête publique)

- *tout ce qui est hachuré en rouge est supprimé*
- *la voirie en rouge correspond à un chemin piétonnier se substituant à la voie carrossable du projet précédent*

Le lotissement dessiné ne constitue pas un projet abouti mais une simple hypothèse d'un aménagement de ce secteur.

Le projet prend en compte le levier des hypothèses préalablement exprimées dans le document précédent, à savoir :

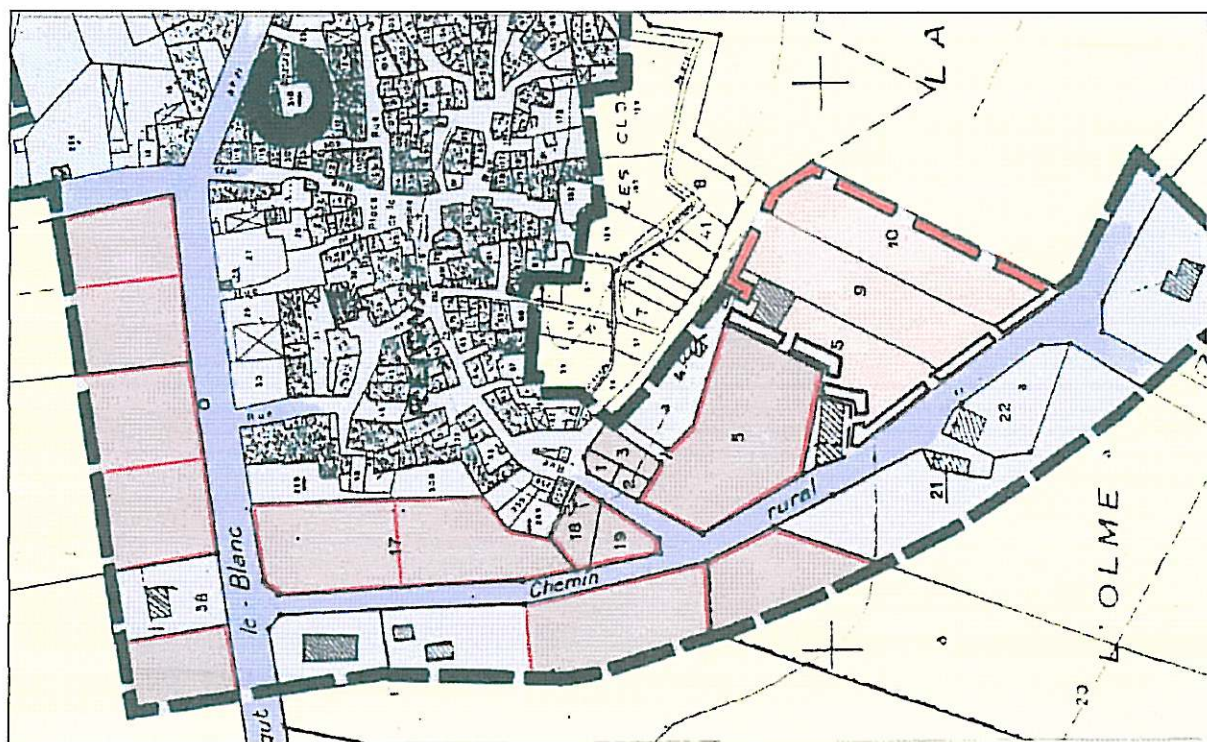
- emprise des zones inondables (carte en annexe)
- préservation des terrains agricoles

REIGNAT

Les demandes en construction sont beaucoup plus faibles qu'à Montaignut et Saint-Julien et les possibilités issues de l'ancienne Carte Communale permettent de dégager quelques terrains à la construction directement desservis. Ce réseau des voies qui drainent le village est facilement « viabilisables ». Nous ne sommes pas confrontés à la difficulté d'un parcellaire inadapté à l'urbanisation, avec des terrains longs et étroits dont certains sont enclavés.

1^{ère} proposition : (maintenue)

La première extension que nous présentons se situe à l'extrémité Sud Ouest du bourg. Afin d'équilibrer la répartition des constructions en ouvrant une nouvelle zone à bâtir en vis à vis d'espaces habités. Ainsi on élargit la zone constructible sans la prolonger vers l'extérieur du bourg. L'emprise des constructions s'inscrit dans une poche aux contours bien définis sans se prolonger sous forme de « doigt de gant » le long des routes et chemins.



REIGNAT – CARTE COMMUNALE
PROJET – Echelle 1/2000°

- en beige clair : la zone d'extension
- en beige foncé : les terrains constructibles « libres »

Comme préalablement les limites en rouge constituent une simulation visant à évaluer quantitativement les potentialités des espaces constructibles.

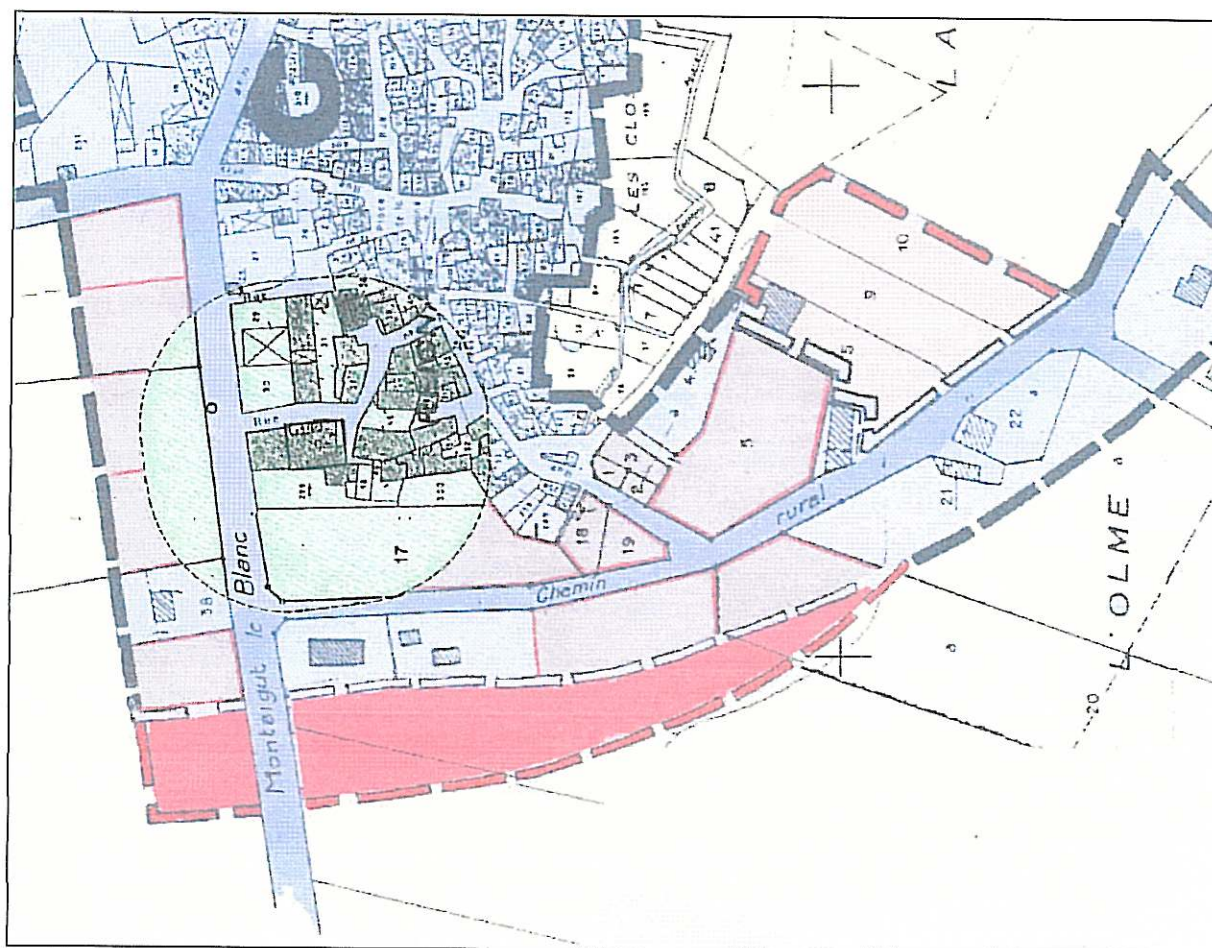
2^{ème} proposition : (abandonnée)

La délimitation d'une zone constructible en vue de la réalisation d'un lotissement isolé a été abandonnée car contraire au principe d'aménagement en zone de montagne, qui impose l'urbanisation en continuité (article L145-3 du Code de l'Urbanisme).

3^{ème} proposition : (suite à l'enquête publique)

Suite à l'enquête publique et pour être conforme à une décision préalablement prise par la Municipalité concernant l'octroi d'un certificat d'urbanisme, pour un lotissement, dont la validité a toujours cours. Les limites de construction ont été repoussées dans l'angle Nord-Ouest de la zone C du bourg.

L'extension ainsi obtenue ouvre à la construction des terrains directement desservis et facilement viabilisables en continuité du bâti actuel.



En rose les terrains rajoutés dans le projet modificatif postérieur à l'enquête publique

La frange Est des limites de construction a également été repoussée d'une dizaine de mètres pour faciliter un projet de construction sans donner pour autant une capacité à construire supérieure en nombre d'unités prévues dans la Carte Communale précédente.

Il est à noter que sur ce document est indiquée une zone (désignée en vert) de non constructibilité en raison de la présence d'un bâtiment hébergeant des animaux. Ce bâtiment n'avait pas été signalé lors de l'enquête auprès des exploitants agricoles ce qui explique que cette zone n'apparaissait pas dans les documents précédemment divulgués lors de l'enquête publique.

4^{ème} proposition :

Après maintes propositions et discussions un consensus semble avoir été trouvé pour permettre la réalisation d'un atelier de serrurerie en limite du bourg de Reignat.

➤ Pour ne pas déroger à la loi :

- ✦ délimitant des périmètres inconstructibles autour des étables
- ✦ imposant, dans le cadre d'une carte communale, une continuité des zones constructibles pour ne pas avoir d'îlots satellites autour des hameaux

➤ mais également pour permettre un certain éloignement de cet atelier qui, faut-il le rappeler, doit son déplacement en périphérie à un problème de nuisances (particulièrement des nuisances sonores),

La solution retenue est celle qui figure sur le plan annexé page suivante.

La zone constructible se trouve prolongée à l'extrême pour maintenir une « continuité » tout en éloignant l'atelier.

- Modification OCTOBRE 2005

**COMPATIBILITE AVEC LES PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES
EN MATIERE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

Les différentes dispositions du présent dossier de la Carte Communale respectant les principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme, et en particulier les principes d'équilibre fixés par les articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

REGLES D'URBANISME APPLICABLES

LES REGLES D'URBANISME

Les Règles Générales d'Urbanisme énoncées dans les articles R 111-2 à R 111-24 ci-annexés restent applicables sur l'ensemble du territoire communal.

En outre, toute demande d'autorisation de construire sera instruite en tenant compte des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Sur l'ensemble du territoire seront autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ainsi que les bâtiments annexes, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le Règlement National d'Urbanisme (et, notamment, les articles visant l'implantation et l'aspect des constructions) et qu'ils ne compromettent pas l'utilisation du territoire.
- l'extension des activités existantes.

LA ZONE CONSTRUCTIBLE C

La zone constructible C correspond à la zone constructible du bourg et des hameaux.

Les constructions devront satisfaire aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, notamment en ce qui concerne :

- la desserte des constructions (article R 111-4),
- l'alimentation en eau et assainissement (articles R 111-8 à R 111-13 inclus),
- l'implantation et le volume des constructions (articles R 111-16 à R 111-20 inclus),
- l'aspect des constructions (articles R 111-21 à R 111-24 inclus).

LA ZONE NATURELLE N

LE SECTEUR Na (agricole)

Le secteur Na est un secteur strictement réservé à l'agriculture.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (logements des agriculteurs, bâtiments d'exploitation, silos, ...) seront autorisées sous réserve d'être conformes aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme.

Dans ce secteur, les permis de construire concernant l'habitation sous toutes ses formes, résidences principales (non liées à l'exploitation agricole), secondaires, abris de week-end, maisons mobiles, devront être refusés en application des articles du Règlement National d'Urbanisme visés ci-après :

- R 111-13 relatif aux frais d'équipement et de fonctionnement,
- R 111-14-1 (alinéa a) relatif à l'urbanisation dispersée,
- R 111-14-1 (alinéa c) relatif à la protection de la valeur agronomique des sols.

LE SECTEUR Np (protection)

Dans ce secteur, pour des raisons de protection du site et des espaces naturels, toutes constructions devront être interdites.

Le permis de construire devra être refusé en application des articles suivants :

- R 111-4 à R 111-13 relatifs à la desserte des constructions et aux frais d'équipement,
- R 111-14-1 (alinéa a) relatif à l'urbanisation dispersée,
- R 111-21 relatif à l'intérêt des lieux, aux sites et paysages.

Article R111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R111-3-1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier,

lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-5

A. - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- Cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;

- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du code de la route.

B - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

Article R111-6

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.

Article R111-7

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12.

Article R111-9

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Article R111-10

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Article R111-11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur

situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-14-1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;

c) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques.

d) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R111-16

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article R111-17

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R111-18

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-19

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R111-20

Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas

particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

Article R111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R111-22

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

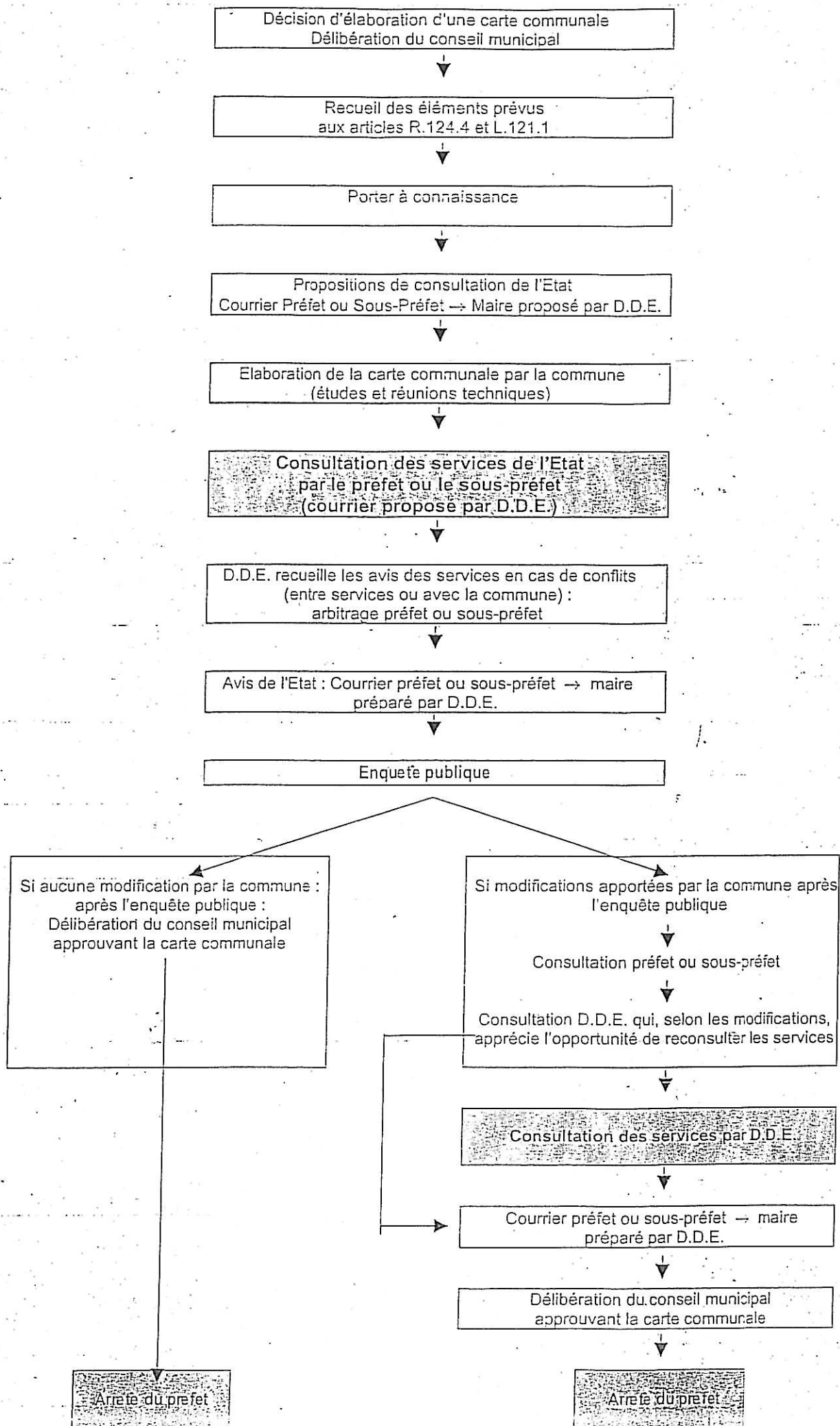
Article R111-23

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R111-24

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

PROCEDURE D'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE



cette règle est justifiée pour « préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ».

■ Division de terrain : modalités de calcul des droits à construire (art 18)

Du fait de l'abrogation par la loi SRU du certificat prévu par l'article L. 111-5 du code de l'urbanisme, en cas de division de parcelle, la partie de terrain détachée retrouvait l'intégralité des droits à construire déterminés en application du coefficient d'occupation des sols.

Ex : une parcelle de 1000 m², COS de 0,5.

Totalité des droits de construire : 500 m².

En admettant que la totalité des droits de construire ait été consommée, en cas de détachement d'une parcelle de 500 m², cette dernière bénéficiait à nouveau d'une possibilité de construire 250 m².

Un nouvel article L. 123-1 a été ajouté ; le PLU peut prévoir que dans les zones où un COS a été institué, lorsqu'un terrain a été détaché depuis moins de dix ans, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Les modalités de calcul des droits à construire sont précisées lorsque le COS applicable aux terrains détachés viendrait à changer.

Par ailleurs, en cas de vente d'un terrain issu d'une parcelle affectée d'un COS, le vendeur doit fournir à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette (SHON) des bâtiments existant sur la parcelle concernée. L'acte de vente doit attester de l'accomplissement de cette formalité.

■ Restauration d'un bâtiment (art 1)

La loi SRU avait prévu la possibilité pour le propriétaire d'un bâtiment détruit par sinistre de le reconstruire à l'identique, même dans le cas où ce bâtiment ne respecterait plus le POS ou le PLU. Cette faculté est soumise à deux conditions :

- à l'origine, le bâtiment doit avoir été édifié conformément à un permis de construire ;
- les documents locaux d'urbanisme ne doivent pas s'opposer à cette possibilité.

Un alinéa a été ajouté pour permettre la restauration d'un bâtiment en ruines dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsqu'il présente un intérêt architectural ou patrimonial, et à condition d'en conserver les principales caractéristiques. Les documents d'urbanisme ne doivent pas s'y opposer ; par ailleurs, si des travaux portant sur les réseaux doivent être effectués, la commune doit être en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux pourront être exécutés.

■ Permis de démolir (art 57)

Le champ d'application des dispositions concernant le permis de démolir est étendu aux communes qui ne sont dotées ni d'un POS approuvé, ni d'un PLU, dans un périmètre déterminé par délibération du conseil municipal.

Cette disposition vise à lutter contre la pratique qui consiste à démonter un chalet pour le reconstruire dans une autre commune, pratique qui conduirait « à l'appauvrissement du patrimoine architectural des vallées concernées ».

■ ■ CARTE COMMUNALE

■ Approbation (art 66)

Les conditions dans lesquelles la carte communale doit être approuvée sont précisées. Elle est approuvée par délibération du conseil municipal puis transmise au préfet. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois (au lieu de 4 mois) pour l'approuver ; à défaut de réponse dans ce délai, la carte est réputée avoir été approuvée (auparavant, le défaut de réponse valait rejet).

■ Compétence pour la délivrance des permis de construire (art 68)

Dans le dispositif issu de la loi SRU, les communes ayant approuvé une carte communale bénéficiaient automatiquement d'un transfert de compétence de l'Etat au maire pour délivrer les permis de construire. Désormais, pour pouvoir délivrer un permis de construire au nom de la commune, il est nécessaire qu'une délibération soit prise à cet effet par le conseil municipal.

■ Droit de préemption (art 41)

Le droit de préemption urbain est ouvert aux communes dotées d'une carte communale afin de réaliser un équipement ou une opération d'aménagement dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. Pour chaque périmètre, la délibération précise l'équipement ou l'opération projetée.

■ ■ DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES ZONES DE MONTAGNE

■ Bâtiments d'estive (art 31)

Les dispositions concernant les chalets d'alpage sont étendues aux bâtiments d'estive. Désormais, en zones de montagne, peut être autorisée, par arrêté préfectoral et après avis de la commission départementale des sites, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive ainsi que l'extension limitée des chalets d'alpage existants ou de bâtiments d'estive lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

- L'extension relève plutôt de la précision rédactionnelle (cf. rapport de la commission des