



PREFECTURE DE L'AVEYRON
COMMUNE DE :

MONTROZIER

DROIT DE CITE
Architectes D.P.L.G.
45 Rue de Bonald,
12000 RODEZ
Tel. 05 65 78 15 11
Fax. 05 65 78 15 32
architectes@droitdecite.fr

P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision n°1

ELABORATION

Arrêté le :
29 Mai 2006

Approuvé le :
26 Mars 2007
Exécutoire le :

visé

Date: 3 AVRIL 2007

Le Maire

Modifications-Révisions partielles-Mises à jour

INTERVENANTS

Rapport de présentation

2

SOMMAIRE

A- Le diagnostic

p.1

Préambule

p.1

Situation et rappels historiques

p.2

Structures supracommunales

p.3

Partie A1 : Diagnostic socio économique

p.4

Le contexte démographique

p.5

Une évolution constante de la population depuis les années 70

p.5

Cette évolution positive s'explique par des soldes migratoires puis naturels croissants

p.6

Evolution de la population selon les tranches d'âges

p.7

Evolution de la taille des ménages

p.8

Conclusion : La population de Montrozier en 1999

p.10

Activités économiques

p.11

Population active

p.11

Une évolution positive du taux d'activité depuis 1990

p.11

Une régression de la part de la population active non salariée

p.11

Une augmentation du taux de population active essentiellement concentrée sur la population active féminine et salariée

p.12

Une diminution régulière et importante de la part des résidents travaillant sur la commune

p.13

Les différentes activités présentes sur la commune (hors activité agricole)

p.14

Une présence commerciale discrète

p.14

Une activité hôtelière de qualité, incontournable et diversifiée

p.15

Le domaine médical

p.16

Un secteur artisanal axé sur le bâtiment et la filière bois

p.17

Des zones d'activités complémentaires

p.18

Le Causse Comtal : zone d'activités affectée aux activités tertiaires dans un cadre sensible

p.18

La seconde zone d'activités est de type artisanale : Le Plateau

p.19

Un potentiel de développement touristique, de loisirs et culturel intéressant

p.21

Les atouts touristiques de la commune

p.21

Conclusion : un potentiel de développement non négligeable

p.23

Partie A2 : Diagnostic du cadre foncier et du parc de logements

p.25

Caractère et évolution du parc de logements

p.26

Un nombre de logements en forte augmentation

p.26

Un rééquilibrage de l'âge du bâti dans les années 80

p.27

Une opération OPAH au bilan contrasté

p.28

Les cas particuliers des logements miniers et des maisons de garde-barrière

p.28

Type d'occupation : le poids des résidences principales

p.30

Logements vacants : une proportion qui peut surprendre

p.31

Un type d'habitat adapté pour une population vivant à l'année sur la commune

p.32

Statut d'occupation : une forte augmentation du logement locatif

p.33

Taille et occupation des logements

p.34

Analyse du marché du logement

p.35

Les renseignements et certificats d'urbanisme

p.35

Les Permis de Construire (PC) et Déclarations de Travaux (DT)

p.36

Les constructions à usage d'habitation

p.36

Les lotissements et opérations groupées

p.38

Les constructions à destination d'activités

p.43

Les réserves foncières communales

p.44

Les sectionnaux

p.44

L'offre et la demande

p.46

En terrains

p.46

En maisons

p.46

En location

p.47

Le parc de logements sociaux

p.47

Conclusion : les grandes caractéristiques du parc de logements en 1999

p.49

**Partie A3 : Diagnostic du cadre bâti,
naturel et environnemental** p.51

Etat initial du site et de l'environnement	p.52
Des composantes physiques, géologie et relief, exceptionnelles	p.52
Des limites paysagères appuyées sur une géologie fragmentée	p.52
Une topographie riche et porteuse d'identité	p.54
Une juxtaposition d'entités paysagères emblématiques	p.55
Le Causse Comtal : un paysage « mixte »	p.55
Seul le Nord Ouest du territoire est caractéristique des paysages caussenards	p.55
Au Nord Est, se développe un paysage de bocage	p.56
La force des paysages boisés	p.57
La vallée de l'Aveyron : élément majeur mais intimiste du territoire	p.59
La perception de la vallée	p.59
En aval de Gages le Pont	p.61
En amont de Gages le Pont	p.63
La présence de l'eau dans le paysage complémentirement à l'Aveyron	p.64
Conclusion : de rares altérations du paysage	p.66
Une répartition démographique territorialement déséquilibrée	p.67
Une présence humaine qui remonte à des époques reculées	p.67
Des organisation urbaines structurées	p.69
Une qualité du bâti peu traduite dans le document actuel	p.70
Une variété géologique dans le bâti	p.70
Une juxtaposition de bâtis démontrant la force de l'activité agricole	p.71
Les éléments identifiants de la construction traditionnelle	p.73
Un monde agricole encore très présent	p.76
Les hameaux agricoles	p.78
Les hameaux à vocation mixte	p.80
Les hameaux à vocation résidentielle dominante	p.84
Conclusion : un territoire naturel autorisant une certaine mixité sociale et architecturale	p.89

Analyse urbaine des bourgs	p.91
Un développement urbain historiquement dispersé	p.91
Le bourg de Montrozier	p.92
Un contraste valorisant entre espace naturel et site construit	p.92
Une volonté défensive qui conditionne l'implantation urbaine	p.92
Une structure viaire figée et peu adaptée	p.93
Un patrimoine architectural remarquable mais sensible	p.94
Conclusion : de lourdes contraintes de développement	p.96
Le secteur de Gages	p.97
Une urbanisation fortement marquée par la topographie et l'histoire	p.97
Une urbanisation dilatée constituée de plusieurs noyaux historiques	p.97
La force de l'environnement naturel	p.98
Une hiérarchisation minimale de la structure viaire	p.99
Les principaux axes de pénétration et de traversée du secteur urbanisé	p.99
Les voies de desserte	p.101
Les cheminements piétonniers	p.102
Une urbanisation qui se développe autour d'espaces en creux	p.103
Les espaces spécifiques	p.104
Les espaces banalisés	p.104
Le cas particulier de l'espace vert devant la salle des fêtes	p.105
Les parcelles agricoles	p.106
Une politique récente de densification du tissu urbain existant : effet patchwork entre bâti ancien et constructions récentes	p.107
Le rôle structurant des équipements tant au point de vue social qu'urbain	p.108
Conclusion : une indispensable recherche de complémentarités entre le secteur de Gages et le bourg centre de Montrozier	p.110

B- Mise en œuvre du PLU

p.112

Partie B1 : Le projet communal

p.112

Les atouts et faiblesses du territoire

p.113

Les atouts

p.113

La faiblesses

p.114

Synthèse des besoins et perspectives d'évolutions

p.115

Expression du projet communal au travers du PADD

et des orientations d'aménagement

p.118

Le PADD

p.118

Les orientations d'aménagement

p.118

Partie B2 : Traduction du projet communal

p.119

Grands principes de zonage

p.120

Les zones urbaines (U)

p.120

La zone Ua

p.120

La zone Ub

p.120

La zone Ut

p.121

La zone Ux

p.121

Les zones à urbaniser (AU)

p.122

Les zones AU

p.122

La zone AUxs

p.123

Les zones agricoles (A)

p.123

Les zones naturelles et forestières (N)

p.124

La zone N

p.124

Les zones Ncd

p.124

La zone Nt

p.125

Dispositions réglementaires

p.126

Dispositions générales

p.126

Dispositions particulières

p.126

Les articles 1 et 2 régissent les statuts d'occupation des sols

p.126

Les articles 3 et 4 fixent les conditions de dessertes et d'équipement des terrains

p.128

L'article 5 fixe la superficie minimale des terrains

p.129

Les articles 6, 7 et 8 sont relatifs aux implantations des constructions sur un terrain

p.129

L'article 9 et l'article 14 définissent la densité bâtie

p.130

Les articles 10, 11, 12 et 13 ont trait à la qualité architecturale et paysagère

p.130

Les zones urbaines (U)

p.133

La zone Ua

p.133

La zone Ub

p.134

La zone Ut

p.136

La zone Ux

p.136

Les zones à urbaniser (AU)

p.138

Les zones AU

p.138

La zone AUxs

p.139

Les zones agricoles (A)

p.140

Les zones naturelles et forestières (N)

p.141

La zone N

p.141

Les zones Ncd

p.142

La zone Nt

p.143

Les emplacements réservés

p.144

Partie B3 : Dispositions supracommunales

p.145

Dispositions législatives : les lois d'aménagement et d'environnement

p.146

Compatibilité avec les prescriptions communales, intercommunales ou supracommunales

p.148

Servitudes d'utilité publique

p.155

Partie B4 : Evaluation et prise en considération des incidences du projet communal sur l'environnement

p.156

Respecter et renforcer l'identité du territoire en prenant en compte les contraintes physiques qui le caractérisent

p.158

Protection de l'identité du territoire

p.156

Une urbanisation en cohérence avec les contraintes physiques du territoire

p.159

La mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager

p.159

Tirer parti de la situation géographique de la commune, tout en maîtrisant et équilibrant le développement sur l'ensemble du territoire

p.157

Une urbanisation raisonnée

p.161

Le maintien des activités, voire le renforcement de certaines d'entre elles

p.161

Prise en compte des risques

p.162

Entretien de l'environnement et insertion qualitative

p.162

Renforcement des réseaux viaires et piétonniers	p.163
Prise en compte de la capacité des réseaux	p.164

Protéger et renforcer le vécu du bourg historique de Montrozier	p.165
Volonté de renforcer l'activité touristique de Montrozier	p.165
Renforcer l'accueil de résidents à l'année sur Montrozier	p.166

Conforter l'identité d'un pôle central sur Gages le Haut, dans un souci de solidarité et de sécurité, renforçant le lien social	p.167
Dessiner le pôle central de Gages le Haut	p.167

Partie B5 : Passage du POS au PLU

Mise en place et évolutions du POS initial	p.169
Pourquoi une révision du POS ?	p.170
Modifications apportées concernant le zonage	p.171
Les zones U du PLU	p.171
Les zones AU du PLU	p.174
Les zones A et N du PLU	p.177
Trames graphiques reportées sur le zonage	p.179
Modifications apportées concernant le règlement	p.180
Modifications apportées concernant les servitudes	p.183
Modifications apportées concernant les emplacements réservés	p.183
Modifications apportées concernant les surfaces	p.184

Annexes

Définitions

A- Le diagnostic

Préambule

SITUATION ET RAPPELS HISTORIQUES

Se développant à 14km de Rodez, le long d'un axe routier majeur, les caractéristiques tant paysagères que sociales permettent à la commune de Montrozier de s'affirmer comme une porte Est de la préfecture départementale.

Couvrant une superficie de 4678 hectares pour 1279 habitants au recensement de 1999, la commune affiche une densité de 27 habitants au km² qui correspond précisément à celle de la communauté de Communes de Bozouls Comtal. (27 hab/km²) Ce chiffre reste inférieur à la densité moyenne départementale qui est de 30 habitants au km².

Cependant, la commune suit une évolution démographique remarquable accueillant 69 habitants entre 1990 et 1999. En parallèle, depuis 1975, la commune a gagné 333 habitants.

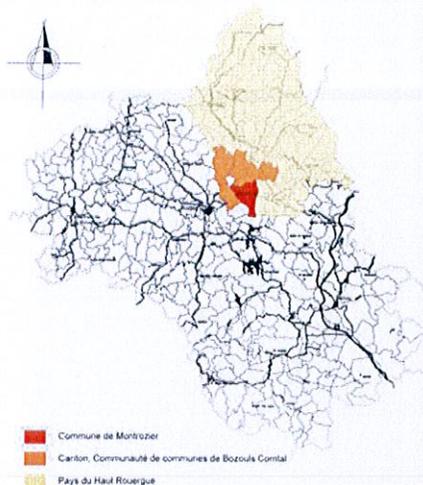
La proximité de Rodez mais également les facilités de dessertes routières de la commune expliquent cette évolution. En effet, la commune est traversée de part en part par la RN 88, bordée au nord et au sud respectivement par la RD 988 et RD 29.

Elle est marquée par une organisation basée sur un regroupement de plusieurs paroisses dont les traces restent lisibles. Dès les périodes les plus reculées, l'espace communal est occupé et valorisé par l'homme, ce riche passé se traduit par la présence d'un patrimoine bâti remarquable.



Plus récemment, fin XIX^e, début XX^e siècle, ce territoire historique sera redessiné par la force de l'activité minière et des voies de communication, lesquels provoqueront la création du nouveau pôle urbain de Gages le Pont et un renforcement sans précédent du secteur de Gages le Haut.

STRUCTURES SUPRACOMMUNALES



Administrativement, la commune appartient au canton de Bozouls.

L'ensemble des communes du canton, à savoir Bozouls, Gabriac, La Loubière, Montrozier et Rodelle, sont regroupées depuis janvier 2002 au sein de la Communauté de Communes Bozouls - Comtal.

Les compétences de cette communauté de communes comprennent :

- **1- Le développement économique**
 - Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales et touristiques d'intérêt communautaire.
 - Actions de développement économique
- **2- L'aménagement de l'espace communautaire**
 - Schéma de cohérence territoriale et Schéma de secteur
 - Aménagement rural
 - ZAC
 - Adhésion à toutes structures territoriales
- **3- La création, l'aménagement et l'entretien de la voirie d'intérêt communautaire**
En ce qui concerne la commune de Montrozier

- Côte d'Albois et l'usine Colas
- Voies communales du jardin des Bêtes, du Causse, de Grioudas à Gages
- Rue entre le monument et la route du Causse
- **4- La protection et la mise en valeur de l'environnement**
Etudes, gestion, travaux et investissement relatifs à la collecte, au traitement, au tri, à l'élimination et à la valorisations des déchets des ménages et assimilés
- **5- La politique du logement social d'intérêt communautaire et du cadre de vie.**
 - Transport à la demande
 - Pompes funèbres
 - Habitat et actions sociales d'intérêt communautaire en faveur des habitants (en faveur du maintien à domicile des personnes âgées)
- **6- La construction, l'aménagement, l'entretien et la gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire**

Enfin, la commune et la communauté de communes appartiennent au Pays du Haut Rouergue, association loi 1901 de développement local qui a pour objectif d'accompagner les porteurs de projets dans leur démarche et de faire émerger des projets transversaux ou structurants. Il réunit 37084 habitants et s'étend sur un vaste territoire de 2000km² qui regroupe les 62 communes du Nord Aveyron appartenant à 11 cantons (Bozouls, Entraygues-sur-Truyère, Espalion, Estaing, Laissac, Laguiole, Mur de Barrez, Saint Amans des Cots, Saint Chély d'Aubrac, Sainte Geneviève sur Argence, Saint Géniez d'Olt).

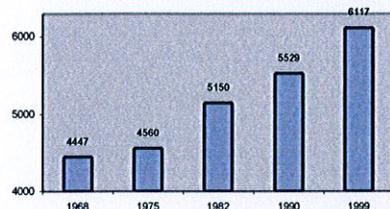
A- Le diagnostic

Partie A1 : Diagnostic socio-économique

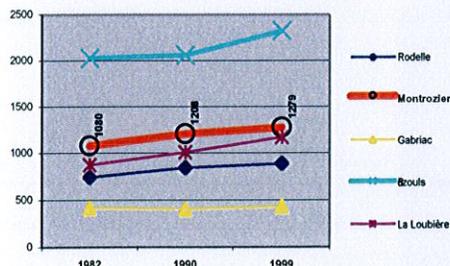
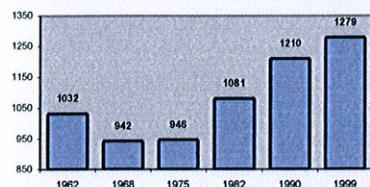
Le contexte démographique

UNE EVOLUTION CONSTANTE DE LA POPULATION DEPUIS LES ANNEES 70

Evolution de la population cantonale



Evolution de la population communale



La commune de Montrozier, à l'instar du canton enregistre de 1975 à 1999, une évolution positive de 35.2% évolution correspondant à l'évolution globale du canton qui est de 34,1%

Depuis 1975, le gain de population enregistré par la commune correspond ainsi à 333 personnes. Malgré tout, cette progression tend à fléchir entre 1990 et 1999.

Ainsi, lors du dernier recensement 1279 personnes vivaient sur le territoire de Gages Montrozier.

Notons que l'évolution de la population Aveyronnaise est de -5.3% entre 1982 et 1999

Malgré un léger tassement de l'évolution de la population entre 1990 et 1999, la commune affiche un gain de 71 personnes soit une progression de 5.9% de la population totale.

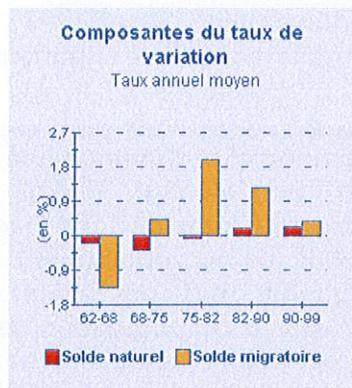
Cette constance de l'évolution croissante de la population s'explique par la proximité de Rodez, ville dont l'attractivité en tant que chef lieu départemental est en continuel renforcement ces dernières années.

Montrozier, comme la plupart des communes périurbaines s'est adaptée aux caractéristiques sociales et démographiques des nouvelles populations qu'elle accueille (équipements scolaires et sportifs adaptés, services à la petite enfance en lien avec la communauté de communes ...).

Les caractéristiques paysagères, confortent l'attractivité de la commune mais peuvent également être perçues comme un frein à l'urbanisation de la commune.

La commune a fait l'objet d'une première estimation de population dans le cadre du recensement échelonné prévu à l'échéance de 2007. Pour l'INSEE, la population s'élève en 2004 à 1358 personnes. Cependant ce chiffre est établi sans doubles comptes et la collectivité estime que sa population a probablement atteint 1400 personnes.

CETTE EVOLUTION POSITIVE S'EXPLIQUE PAR DES SOLDES MIGRATOIRES PUIS NATURELS CROISSANTS

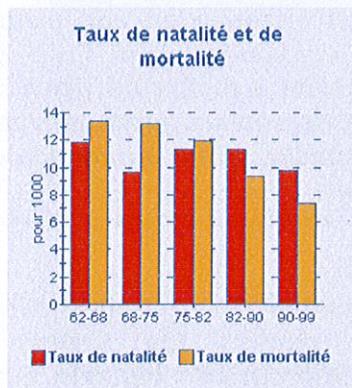


Entre 1975 et 1982, puis 1982 et 1990 l'évolution de la population de la commune s'explique respectivement par un solde migratoire de 439 et 411 personnes.

Les effets de ces installations se font ressentir à partir de 1982 : le solde naturel s'accroît et devient positif accusant une augmentation moyenne de 0.21% entre 1982 et 1999.

Ces chiffres restent exceptionnels en Aveyron où le solde naturel avoisine les -0.3% en 1999.

La réalité de ce solde naturel positif s'explique par une inversion du rapport entre taux de natalité et taux de mortalité. En effet, depuis 1982, le taux de natalité dépasse le taux de mortalité.



Taux de natalité : 9.66‰

Même s'il reste supérieur au taux de mortalité il tend à diminuer depuis 1982. (11.34‰)

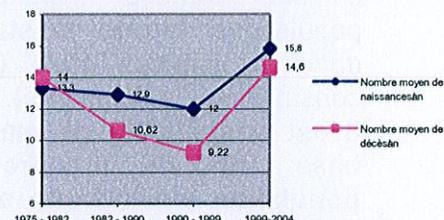
Cependant, il paraît nécessaire de replacer ce chiffre dans le contexte démographique communal. En effet, la population communale en constante augmentation, absorbe l'évolution positive du nombre de naissances.

En effet, depuis 1975 le nombre de naissances passe d'environ 13 à 16 par an en 1999. La commune accueille en moyenne un peu plus de 13 nouveaux nés par an.

D'après les chiffres de la mairie, ce nombre tend à augmenter entre 2000 et 2004 avec une moyenne d'environ 16 naissances par an.

Après avoir traversé quelques années, plutôt marquées par un ralentissement du nombre de naissances, il semblerait qu'une reprise se fasse jour, probablement explicable par l'installation de nouvelles familles et notamment de jeunes familles sur la commune.

Cet accroissement de la natalité est un paramètre très positif et démontre un renouvellement de population.



Taux de mortalité : 7.43‰ : Ce taux passe de 9.35% entre 1982 et 1990 à 7.43% entre 1990 et 1999.

Le nombre de décès annuels s'élève à environ 9 tout en restant constant depuis 1975.

Comme nous venons de le voir dans les paragraphes précédents, dans cette même période la population communale tend à augmenter, expliquant la baisse du taux de mortalité communal.

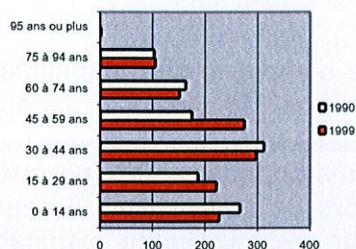
En effet, depuis 1975, Montrozier affiche des paramètres démographiques encourageants.

La commune cumule une augmentation de sa population avec un solde naturel positif et un taux de natalité supérieur au taux de mortalité.

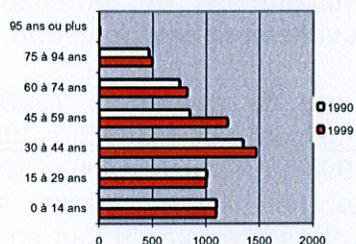
Ces données sont relativement rares en Aveyron, la commune se positionne donc dans une catégorie restreinte de territoires en évolution positive sur lesquels portent des enjeux importants.

EVOLUTION DE LA POPULATION SELON LES TRANCHES D'AGES

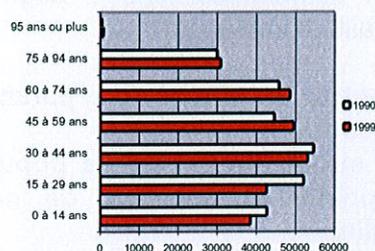
La répartition par tranches d'âges de la population de Montrozier montre :



Répartition de la population communale par tranche d'âge



Répartition de la population cantonale par tranche d'âge



Répartition de la population départementale par tranche d'âge

Les personnes en âge d'être à la retraite (60 ans) représentent 20.17% de la population communale, chiffre légèrement plus bas que la moyenne cantonale (21.7%) mais nettement inférieur à la proportion départementale (30,38%)

Jusqu'au dernier recensement cette population retraitée était principalement domiciliée dans les hameaux, vraisemblablement installée depuis plus de 35-40 ans.

Une progression massive de la part des 45-59 ans mais qui reste représentative de l'évolution globale du canton. Ceci pourrait s'expliquer par le passage à une tranche supérieure des premières populations venues s'installer sur la commune dans les années 1970 (premiers lotissements construits sur la commune).

Il est souhaitable de mener une réflexion de base afin de prendre en compte cette population vieillissante arrivant à l'âge de la retraite.

Une régression de la part des 0-14 ans entre 1990 et 1999. Au vu des derniers chiffres communiqués par la commune, cette part tendrait à remonter depuis le dernier recensement.

79 enfants sont nés de parents habitants le territoire communal.

La commune de Montrozier cumule deux paramètres positifs : un fort solde migratoire comme la plupart des communes limitrophes de Rodez, ainsi qu'un solde naturel positif depuis les années 1975-80, avec un nombre de naissances annuelles en continuelle évolution.

Ainsi, Montrozier fait parti des rares communes départementales à afficher un nombre de naissances annuelles supérieur à celui des décès.

Cependant, la commune et la Communauté de Communes, sont conscientes d'avoir à s'engager dans une réflexion de fond basée sur le vieillissement de sa population. En effet, cette population qui constituait la première vague d'arrivée de population dans les années 1970 se trouve actuellement en âge d'accéder à la retraite. Une population dite de « jeunes retraités » présente des attentes et besoins différents de ceux des jeunes couples.

La commune doit, maintenant, mener de front un accueil qualitatif des populations jeunes et la réponse aux attentes de qualité de vie et de services des populations plus âgées.

Cette réflexion est engagée en lien avec la Communauté de communes dont l'une des compétences consiste à mettre en place des « actions pour les personnes âgées tendant à leur maintien à domicile, à leur autonomie et à leur indépendance »

Lettre d'information de la communauté des communes de Bozouls-Comtal - n1 - été 20

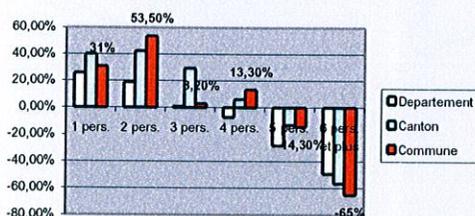
Cette vague d'accédant à la retraite habitent principalement dans les premiers lotissements ou co-proprétés installés sur la commune : Roquebrune - La Garenne - Champs Saint-Pierre...

EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES

Le nombre de ménages enregistré une forte progression depuis 1982, passant de 367 unités en 1982 à 491 en 1999, soit un gain de 124 ménages.

L'augmentation a été significative entre les 2 derniers recensements accusant une progression de 75 ménages. La commune a donc pu assumer l'intégration d'environ 8 ménages par an sur son territoire.

Evolution du type de ménages entre 1990 et 1999



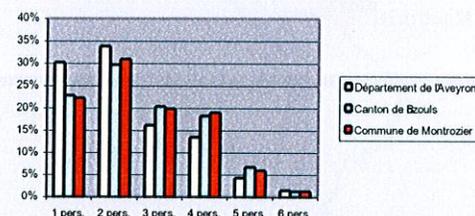
Cette augmentation globale s'est faite au profit des petits ménages de 1 et 2 personnes. Ce profil de ménage suit une progression de respectivement 31% et 53,50% entre les 2 derniers recensements.

Leur évolution reste largement supérieure à celle du département.

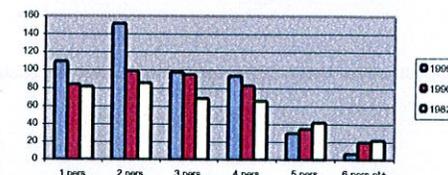
Le nombre de personnes vivant seule sur la commune de Montrozier peut paraître surprenant par rapport au profil de la famille type construisant une maison en lotissement. Il correspond probablement, soit à des femmes de +de 75 ans, mais également à des hommes de 30 - 45 ans. Décès du conjoint et homme se retrouvant seul suite à un divorce peuvent expliquer cette évolution. Cependant, ce schéma reste caractéristique de l'évolution de la structure familiale française.

Notons que ces dernières années, dans le canton, l'accueil de familles de 3 personnes a augmenté. Cette augmentation avoisine les 30% au niveau cantonal.

Répartition des ménages en fonction du nombre de personnes par ménages en 1999



Evolution de la taille des ménages lors des 3 derniers recensements 1982-1990-1999

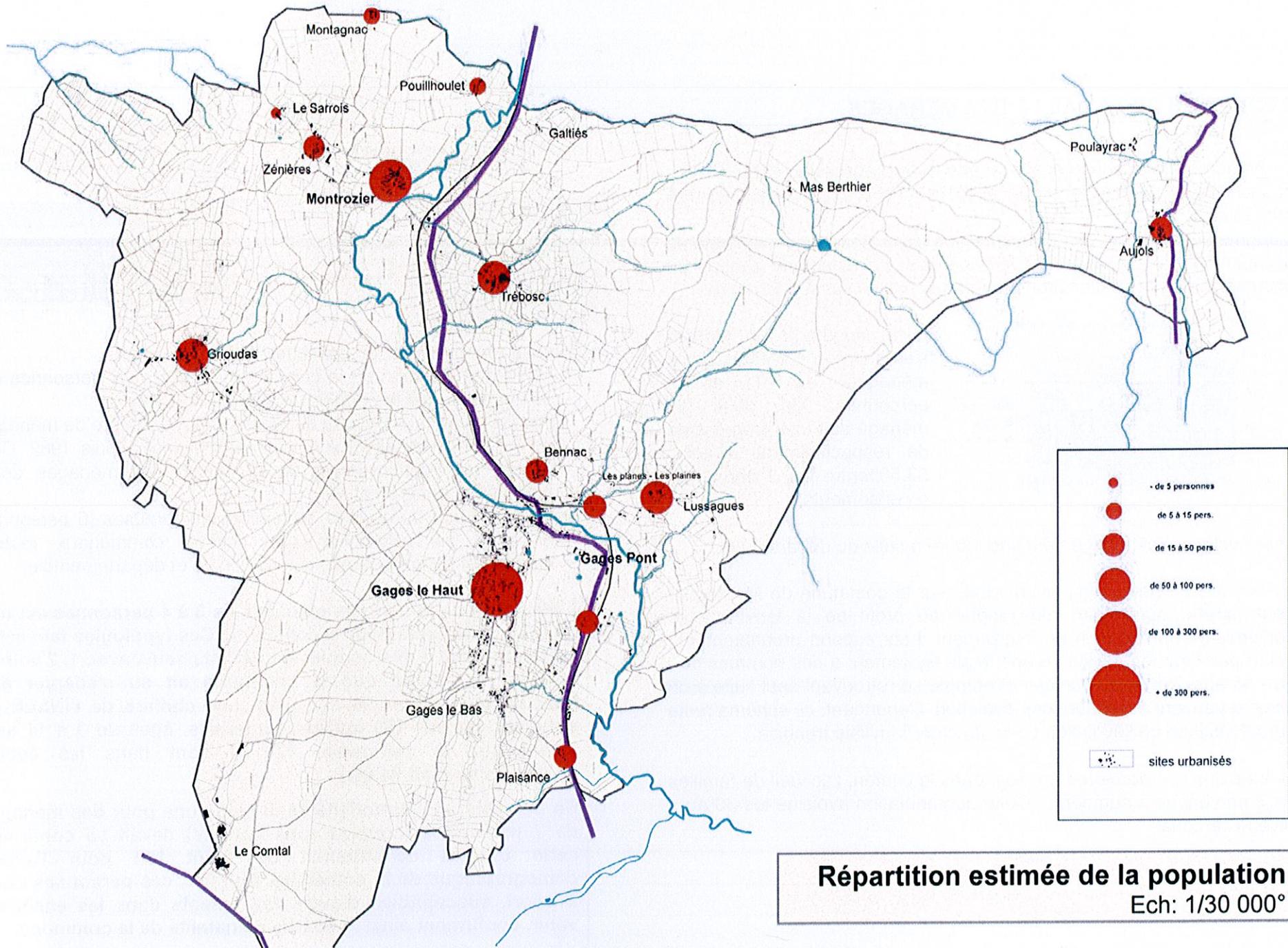


Au dernier recensement, on constate

- Une forte évolution de la part des ménages de 2 personnes qui se manifeste par la création de logements collectifs.
- Parallèlement au contexte départemental, le nombre de ménages de 3 à 4 personnes évolue remarquablement depuis 1982. Ceci malgré un ralentissement de l'évolution des ménages de 3 personnes, entre 90 et 99.
- La diminution du nombre de familles nombreuses (5 personnes et plus) se confirment. Les chiffres communaux restent cependant dans les moyennes cantonale et départementale.

L'évolution de la part des ménages de 3 à 4 personnes est une donnée importante pour la commune. Ces typologies familiales correspondent à des couples ou parents seuls avec 1, 2 voire 3 enfants. Il semble que la commune ait su s'adapter aux besoins d'équipements scolaires. Les chiffres de l'INSEE en attestent car sur 129 enfants scolarisés, âgés de 3 à 11 ans, vivant sur la commune, 122 le sont dans les écoles communales (soit 94,6%)

En parallèle, si l'attractivité de la commune pour des ménages de 2 personnes (couples sans enfants) devait se confirmer, cette donnée constituerait un point fort pour l'avenir démographique de la commune. En effet, ces personnes sont, à priori, susceptibles d'avoir des enfants dans les années à venir, confirmant ainsi la courbe de natalité de la commune.



CONCLUSION : LA POPULATION DE MONTROZIER EN 1999

⇒ Depuis 1975, la courbe de population de Montrozier enregistre une évolution positive constante qui représente un gain de 333 personnes, soit environ 35% de sa population.

⇒ La commune affiche des caractéristiques très intéressantes aussi bien en terme de solde naturel que de solde migratoire. Avec 16 naissances environ par an, elle possède un taux de natalité peu courant en Aveyron.

⇒ La structure de la population est cohérente avec celle analysée sur le canton. Si le recensement de 1999 mettait en évidence un tassement de l'arrivée de jeunes couples, entraînant une diminution du nombre de personnes de moins de 19 ans, il semblerait qu'une reprise de l'arrivée de populations jeunes se développe depuis 1999. Elle est confirmée par l'importance des demandes et la rapidité de commercialisation des lotissements ces dernières années.

La commune affiche des caractéristiques démographiques cohérentes avec l'image d'une commune périurbaine, tirant parti de sa position géographique, mais également de la qualité de son

réseau routier et de son cadre de vie. Les évolutions positives constatées entre 82 et 99 semblent s'être poursuivies puisque le recensement provisoire de 2004 fait état d'une augmentation de 79 personnes depuis 99, chiffre qui, selon les élus, serait sous-estimé (estimation commune : +120 personnes environ)

La dynamique démographique de la commune est d'autant plus remarquable qu'elle est pratiquement concentrée sur un site unique : Gages le haut. Cependant, le P.O.S ne permet aucune création réelle de constructions sur Montrozier ou autour des gros hameaux agricoles. Ainsi, si les chiffres reflètent un fort dynamisme, ils mettent également en évidence la réalité du territoire avec un secteur porteur et une certaine stagnation démographique du reste du territoire, entretenue par le P.O.S

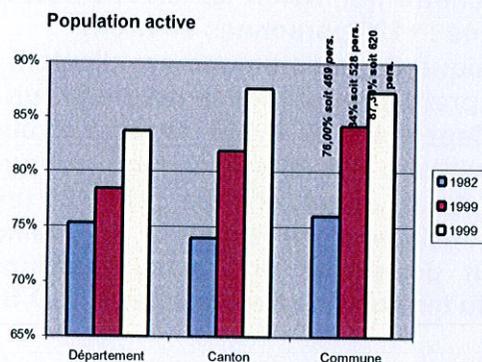
Si ces évolutions sont incontestablement positives en terme d'image et de dynamisme, elles posent cependant une question de fond pour l'avenir. En effet, la commune s'est positionnée dans le cadre du PLU, afin de concevoir une urbanisation raisonnée de son territoire, en lien avec la capacité actuelle ou à venir de ses équipements.

Activités économiques

POPULATION ACTIVE

Ce chapitre s'appuie sur les chiffres INSEE

Une évolution positive du taux d'activité depuis 1990



La population active de Montrozier, suit une courbe positive en cohérence avec les évolutions cantonale et départementale, même si les indicateurs communaux restent nettement supérieurs aux chiffres départementaux. Ainsi en 1999, le taux d'activité de Montrozier dépasse de près de 4 points celui du département.

Ce taux d'activité reflète le dynamisme de la commune en matière économique. Ainsi, depuis 1982, cette évolution traduit un gain de 151 personnes actives, résidents sur le territoire de Montrozier.

Une régression de la part de la population active non salariée

Parmi les 620 personnes actives, environ 15% exercent une profession à leur compte. 52 personnes travaillent en tant qu'indépendants et 16 ont un statut d'employeurs.

La proportion de personnes non salariées enregistre une nette diminution puisqu'en 1982, les chiffres de l'INSEE font état d'une population travaillant à 27.3% en tant qu'indépendants. Cela se traduit

par une perte de 36 personnes. Il convient de noter que le pourcentage de personnes non salariées reste inférieur à celui du canton qui s'élève à 20.5%. (Aveyron 22.4%).

Cette faiblesse du pourcentage de personnes non salariées exprime probablement une perte de dynamisme de la population agricole. Il apparaît que le développement d'autres types d'activités traditionnellement indépendantes dans les commerces, services ou professions libérales n'a pas suffi à compenser la diminution de la population agricole.

Pendant la période 1990 et 1999, la population active non salariée enregistre une diminution globale de l'ordre de 3.25 points pour le hommes et 5.3 points pour le femmes.

Entre 1990 et 1999, Montrozier perd 30 personnes exerçant un travail en indépendant.

Ceci peut s'expliquer par :

- L'étude réalisée par la Chambre d'agriculture de l'Aveyron en juin 2004 dans le cadre de la révision de ce même PLU qui signale la disparition de 23 chefs d'exploitation sur la commune entre 1988 et 2004. Ce paramètre peut expliquer en partie cette diminution du nombre de travailleurs indépendants.
- D'autre part, on assiste à une très nette évolution des 'non salariés, employeurs' (+50%). On peut donc imaginer que les personnes travaillant seules en indépendant ont fait évoluer leur entreprise par l'emploi de quelqu'un. Ils seraient donc passer 'd'indépendants' à 'employeurs'.
- Des départs en retraite de petits artisans.

Une augmentation du taux de population active essentiellement concentrée sur la population active féminine et salariée

Sur la période 82-99, l'augmentation de la population active de Montrozier concerne essentiellement la tranche d'âge des 40-59 ans. L'augmentation de cette partie de la population active représente 87 hommes et 84 femmes alors que dans le même temps, la part des hommes de 20 à 39 ans accuse une baisse de 22 personnes et les femmes enregistrent un gain de 30 personnes actives.

Ainsi, pendant la période 1990 et 1999, la population active masculine enregistre une diminution de 2 points passant de 94.5% à 92.5%. Cette diminution s'explique par un infléchissement du nombre d'actifs de 20 à 39 ans.

La population active féminine, quant à elle, enregistre une forte évolution passant de 57.45% en 1982 à 81.6% en 1999. Cette évolution se concentre principalement sur les femmes actives de 40 à 59 ans.

Taux d'activité par sexe et âge		1999	1990	1982
20 à 39 ans	Hommes	89,40%	94,60%	90,20%
	Femmes	82,90%	75,60%	62,70%
	Total	86,30%	85,20%	77,70%
40 à 59 ans	Hommes	94,80%	94,40%	93,30%
	Femmes	80,30%	69,40%	52,20%
	Total	88,10%	83,00%	73,40%

Globalement, ces chiffres reflètent une augmentation de la population active bien ciblée sur une catégorie de population active féminine de 40 à 59 ans.

Ils sont cohérents avec les données démographiques et confirment l'arrivée de couples dont les deux conjoints travaillent et sont à la recherche d'un mode de vie de qualité.

Pendant la période entre 1990 et 1999, la population active masculine ayant un emploi salarié enregistre un gain de 46 personnes. Cela se traduit par une variation positive de 1.3 point.

Dans le même temps, la population active féminine ayant un emploi de salariée gagne 66 personnes, ce qui se traduit par une variation positive de 6.34 points.

La catégorie des femmes non salariées enregistre, tout comme pour les hommes, une perte qui représente 25 personnes.

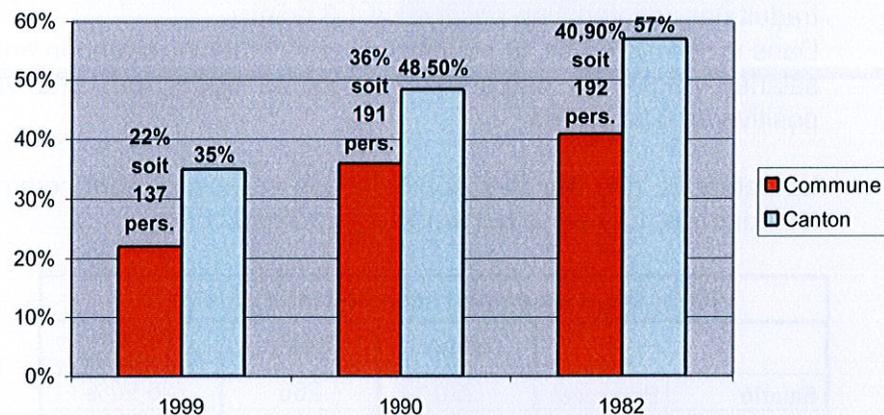
Actifs ayant un emploi selon le statut et le sexe				
		1990	1999	Soit une évolution de ...
Salarié	Hommes	220	266	20,90%
	Femmes	154	220	42,80%
	Total	374	486	
Non salarié	Hommes	80	74	-7,50%
	Femmes	52	28	-46,15%
	Total	132	102	

L'augmentation du taux d'activité de la population féminine passe par le salariat qui enregistre une évolution de 42.8% au détriment d'activités indépendantes.

Si la diminution de la population agricole non salariée peut partiellement expliquer cette évolution, elle ne paraît pas suffisante pour justifier une perte de 24 femmes non salariées.

Une diminution régulière et importante de la part des résidents travaillant sur la commune

Actifs ayant un emploi sur la commune



En pourcentage et en chiffres, la part des résidents travaillant sur la commune a enregistré une diminution constante et très importante depuis 1982.

L'évolution communale s'inscrit dans le schéma cantonal, mais le phénomène sur Montrozier, est plus significatif.

Ainsi, on constate que la commune de Montrozier n'accueille pas une part aussi importante que les communes environnantes d'actifs travaillant et résidant sur la commune.

Selon la liste des entreprises installées sur Montrozier, établie par la mairie (fin 2004), le nombre total d'emplois effectifs sur la commune serait de 475 dont 438 en tant que salariés.

La mairie identifie 38 structures sur son territoire. On assiste à une progression de 4 structures depuis 1999.

Selon les chiffres de l'INSEE relevés en 1999, 137 habitants actifs de Montrozier travaillent sur la commune.

Ainsi, on peut établir que la commune de Montrozier attire, quotidiennement, environ 340 personnes sur son territoire. Cependant, cette attractivité est essentiellement centrée sur la zone du Comtal avec le CRCA (Caisse Régionale du Crédit Agricole) qui concentre environ 350 salariés. De ce fait, les déplacements sont importants entre Rodez, le Causse Comtal et les communes situées autour de la RD988.

Au delà de ce secteur bien identifié, la proximité de Rodez a probablement bloqué les opportunités d'installations en particulier commerciales et de services. Si cette réalité est souvent une constante des communes périurbaines, elle est également confortée par la configuration du territoire qui, au delà de quelques industries présentes historiquement sur la commune, n'a pas autorisé le développement de grosses unités nécessitant de grandes superficies de terrains.

Le PLU tient compte de cette donnée et tente de concilier protection du paysage et développement économique (ex : zone du Causse Comtal)

LES DIFFERENTES ACTIVITES PRESENTES SUR LA COMMUNE (hors activité agricole)

Exception faite de l'activité agricole présente dans les hameaux, l'essentiel des activités est concentré sur le secteur de Gages.



Autrefois, le bourg historique de Montrozier abritait une auberge-épicerie, un café et une boulangerie.

Aujourd'hui, aucune activité n'est répertoriée sur le bourg, ce qui est dommageable compte tenu des besoins des personnes vieillissantes habitant Montrozier, mais également par rapport à l'activité du musée.

Une présence commerciale discrète

Les commerces de proximité liés à l'alimentation ou aux services sont concentrés sur le secteur de Gages le Pont.

- Epicerie/dépôt de pain
- Boucherie
- Coiffeur
- Poste
- Tabac Presse

Cette présence commerciale est lisible dans le paysage urbain et se maintient depuis quelques années.

Cependant, on peut souligner la disparition de 2 commerces liés aux services de bouches tels qu'un poissonnier et un boulanger-pâtissier, depuis 1998.

Ces équipements commerciaux implantés à proximité de la RN88 et des voies d'accès aux principales zones d'habitation répondent aux besoins d'une population locale et de passage.

Cependant, ces équipements restent discrets et certains peuvent paraître dangereux pour les piétons. De plus, ils ne s'accompagnent pas de réelles possibilités de stationnements ou d'extension.

Ainsi, la requalification de la place de la mairie semble indispensable au maintien de ces commerces de proximité.

Les opérations du 'Centre Village, Les Palanges' organisées autour d'une mixité commerces-services et logements constituent un pôle commercial intéressant développé autour d'une aire de stationnement commune.

Si cette réalité commerciale, tout comme le caractère collectif des logements, renforce une certaine centralité, l'absence totale de commerces sur le secteur de Gages le Haut soulève quelques questions.

L'épicerie qui existait, il y a encore quelques années, a aujourd'hui disparu. Les achats de première nécessité pour les populations présentes sur Gages le Haut imposent donc, soit un déplacement en voiture, soit un déplacement à pied peu sécurisé vers Gages le Pont.

De plus, la présence de commerces et de services est significative en terme de centralité. Ainsi, tout comme pour le bourg de Montrozier, le secteur de Gages le Haut souffre de cette absence totale de la fonction commerciale qui sous entend une certaine animation.

Une activité hôtelière de qualité, incontournable et diversifiée

La commune possède plusieurs établissements dont l'activité est liée à la fonction de restauration et d'hôtellerie: on dénombre 1 café, 2 hôtel-restaurants et une ferme auberge.

Le Causse Comtal constitue l'équipement hôtelier phare de la commune, voire de la région de Rodez.



Hôtel 3 étoiles, il comprend 118 chambres et suites. Cet équipement présente la particularité de posséder 12 salles de réunions, de 10 à 400 places et toute l'infrastructure permettant d'accueillir des séminaristes à la journée ou sur plusieurs jours. Il se développe en limite des communes de Bozouls et de Sébazac, sur les terrains plats et karstiques du Causse Comtal.

Historiquement, le choix de ce site d'implantation a été une « chance » dont la commune a su tirer parti. Aujourd'hui, avec l'arrivée de la RN88, ce positionnement excentré par rapport à l'agglomération ruthénoise paraît d'autant plus pertinent.

La zone du Comtal possède une situation stratégique même si son caractère isolé par rapport aux noyaux urbains de Montrozier renforce un certain éparpillement des fonctions centrales et du dynamisme de la commune.

Cet équipement est classé en zone 1NAa : 'zone destinée à la création d'une zone d'activités du secteur tertiaire uniquement' (Extrait du Règlement du PLU en vigueur au moment de cette étude.)

L'assainissement actuel est réalisé par l'intermédiaire d'un réseau privé (collecteurs + station d'épuration avec bacs à graisse et bacs de décantation) du CRCA. Des vidanges sont réalisées tous les mois.

Infra SPI, chargé de l'élaboration du schéma communal d'assainissement (octobre 99) émettait des réserves quant à la qualité des installations. *'La conception de traitement ne permet pas d'assurer une qualité de l'effluent compatible avec le système d'infiltration dans le karst. Cette installation doit donc être reprise.'* (Extrait du Schéma communal d'assainissement Mission 2 et 3 – Infra SPI – Oct.1999.)

De même, le schéma directeur précise que *'l'installation actuelle, ..., ne pourra pas reprendre à fortiori les EU générées par l'extension envisagés de la zone d'activités.'* (Extrait du Schéma communal d'assainissement Mission 2 et 3 – Infra SPI – Oct.1999.)

Ainsi, il apparaît qu'une urbanisation, voire une extension de la zone, impose des aménagements importants en terme de voies et réseaux divers.

Conscientes de cette réalité et des enjeux qui pèsent sur ce secteur la commune et la communauté de communes envisage une réflexion à l'échelle du pays « Nord Aveyron » auquel adhère la commune.

Cet équipement « de luxe » est complété par un complexe hôtelier plus modeste, **le Relais de la Plaine**, implanté le long de la RN88 dans le secteur des Barthes.



S'adressant à une population plus variée avec la possibilité d'accueillir des soirées privées ou banquets en week-end et des repas ouvriers et routiers en semaine, l'hôtel se compose de 6 chambres avec salle de bains sur palier, et 18 chambres

toutes équipées dont une suite.

La facilité d'accès et la présence d'un parking important sont des atouts pour la fréquentation en semaine de cet établissement mais le nouveau propriétaire compte bien développer des formules attractives pour le week end. Cet équipement peut ainsi être imaginé comme un point fort à valoriser en entrée de ville.

Dans le POS, cet hôtel-restaurant, qui profite d'une situation en « vitrine » le long de la RN88 actuelle, est classé en zone NC. Ce type de classement peut paraître surprenant et ne sera pas reconduit, compte tenu des réglementations rigides des nouvelles zones agricoles.

Son assainissement actuel est réalisé par le biais de 3 fosses individuelles. Néanmoins, l'étude de diagnostic du schéma communal d'assainissement, réalisée en 1999, ne semble pas faire mention d'enquête concernant cette infrastructure.

Compte tenu de la proximité de la station d'épuration, le maintien de cette structure susceptible de se développer, en assainissement individuel paraît délicate à justifier. Par ailleurs, une adaptation du zonage du SCA sera à envisager étant donné que la commune souhaite structurer le développement du secteur des Barthes.



La commune abrite également **une ferme auberge** au sein d'un parc animalier à proximité du hameau de Lussagues. Cet équipement propose des spécialités régionales. Sa capacité est de 90 personnes. La ferme St-Hubert bénéficie du label 'Bienvenue à la ferme' signalant un certain gage de qualité.

De par son contexte naturel, avec la proximité de la forêt des Palanges, et la qualité des prestations, cet équipement

permet de diversifier et compléter les offres de services de restauration sur la commune.

Ainsi, la structure hôtelière communale paraît suffisante en terme de capacité d'accueil et de diversité de qualité.

En terme de prestations, ces deux hôtels se complètent.

Dans le cadre de la déviation de la RN88, l'impact et l'activité de ses structures existantes devrait se renforcer dans les années à venir même si cette nouvelle infrastructure risque de modifier certaines pratiques et habitudes.

Le domaine médical

Montrozier propose les services médicaux suivants :

- un cabinet médical avec 2 médecins
- les infirmières travaillant sur la commune dépendent du cabinet de Laissac
- 1 pharmacie
- 1 dentiste

Ces professionnels sont au service d'une population locale. Ils s'inscrivent dans une logique de services de proximité. En effet, une grande partie de la population est tournée vers la diversité des services médicaux que propose l'équipement médical ruthénois.

Ces activités restent discrètes et insérés au tissu urbain. La juxtaposition du cabinet médical et de la pharmacie renforce la centralité du secteur du Pont même si l'entrée du cabinet médical est relativement confidentielle.

On notera la présence du cabinet dentaire peu lisible et assimilé au logement du pratiquant.

Un secteur artisanal axé sur le bâtiment et la filière bois

En 2004, la commune compte sur son territoire :

- 2 carreleurs
- 1 maçon
- 1 plaquiste
- 1 plombier
- 2 couvreurs
- 1 tailleur de pierres
- 1 menuisier ébéniste

Ces entreprises sont de petites structures employant peu de personnels salariés.

D'autre part, les sièges de ces entreprises sont principalement localisés dans la structure pavillonnaire de Gages le haut.

La présence de ces activités en secteur pavillonnaire ne semble pas poser de problèmes de voisinage et va dans le sens d'une certaine mixité urbaine préconisée par la loi SRU qui sera reconduite dans le PLU en terme de zonage et de règlement

Néanmoins, dans le cadre de cette révision la commune s'est interrogée sur la situation de ces entreprises et leurs besoins réels pour l'avenir.

Il serait dommage que la commune ne soit pas en capacité de proposer des terrains ou des bâtiments aux artisans désireux de développer leurs entreprises. C'est bien dans cet esprit qu'elle s'est engagée à louer des bâtiments dans la zone du Plateau afin de permettre aux activités de se développer dans des conditions optimales et qu'elle a permis la création de zones génératrices de mixité urbaine et de fonctions.

On note la présence de plusieurs entreprises de la filière du bois (4 entreprises) dont 1 artisan menuisier ébéniste.

Cette concentration d'entreprises liées à la filière bois peut s'expliquer par la présence de matière première en quantité sur le territoire (Palanges). Ces forêts sont exploitées dans le cadre de domaines forestiers principalement privés (Cf. « *La force des paysages boisés* »)

Ces entreprises contribuent à placer l'Aveyron comme 3^e bassin français de la filière bois et ameublement.

Cette activité emploie au minimum une dizaine de personnes, ce qui est non négligeable par rapport à la part des personnes employées sur le territoire communal, exception faite des emplois créés par la structure du Comtal.

Actuellement isolée en territoire naturel et classée en zone NC dans le POS, le cas de la scierie et exploitation forestière 'Alazard-Vabre' a été analysé..

En effet, dans le cadre des nouvelles réglementations liées à l'application de la loi SRU, dans les zones A (agricoles) seules '*peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes....), et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas la caractère agricole de la zone.*'

Au cours de la révision, une réflexion s'est engagée concernant le classement de la scierie. Dans le PLU, une zone Ux tient compte de l'activité existante.

Des zones d'activités complémentaires

La commune est dotée de 2 zones d'activités complémentaires.

- **Le Causse Comtal** : zone d'activités affectée aux activités tertiaires dans un cadre sensible

Lors de l'élaboration du POS en 1982, ce secteur, aujourd'hui classé en 1NAa et 2NA était exclu du document d'urbanisme. La structure d'activité du 'Comtal' était déjà existante.

Elle rassemblait une structure hôtelière, le siège social du Crédit Agricole, et les bureaux d'Inforsud.



Les espaces réservés à ces activités seront intégrés au document d'urbanisme de Montrozier en 1998, sous un zonage en 1NAa 'destiné à la création d'une zone d'activités du secteur tertiaire uniquement' (Extrait du Règlement de la révision 1 du POS – JP Bouglon – juin.1998.)

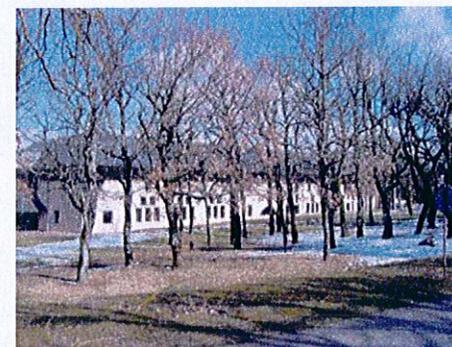
Y sont donc uniquement autorisées les constructions à usage tertiaire et les constructions destinées à l'hébergement.

En 1995, une 'étude préalable de la zone NA du Causse' a été réalisée dans le cadre de cette même révision par JP Bouglon. Cette étude a permis de justifier la création d'une zone 2NA s'appuyant sur le futur tracé de la RN 88. Ce 'projet consiste à décrire des zones d'accueil de tailles variables et modulables aux contours souples, afin de coller au mieux au paysage (...)'. Etude préalable de la zone NA du Causse – JP Bouglon – avril 1995.

Il convient de souligner le travail d'intégration au paysage ainsi que la qualité des éléments architecturaux présents sur cette zone.

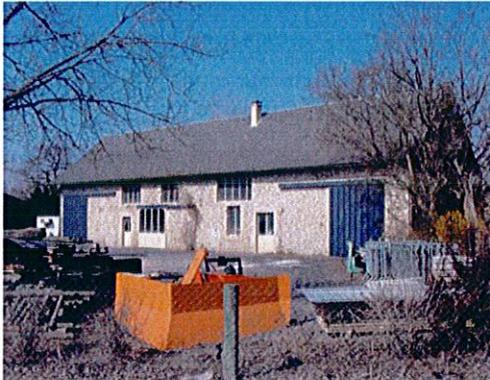
Les entreprises implantées sur le site sont soucieuses de l'image de marque que leur offre le Causse Comtal mais également du contexte qualitatif du lieu de travail qu'elles mettent à la disposition de leur employés et clients.

Dans le cadre de cette révision, et compte tenu des modifications apportées à la DUP de la RN88, la commune, en lien avec la communauté de communes et le Pays du Haut Rouergue, a souhaité redéfinir le périmètre de cette zone d'activités.



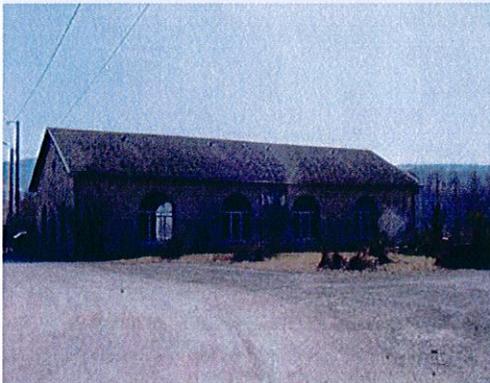
L'extension imaginée sera liée à un recentrage du développement autour du futur échangeur. Le règlement des zones à urbaniser contient un certain nombre de précisions visant à permettre, en amont, une sélection de structures non polluantes désireuses de s'installer sur ce secteur, de poursuivre une urbanisation de qualité et de s'inscrire dans une démarche environnementale.

➤ La seconde zone d'activités est de type artisanale : Le Plateau



Cette zone d'activités a été implantée le long de la RN88, autour de l'ancienne gare et sur un ancien site d'extraction minière dont certains bâtiments restent encore identifiables.

Elle présente une image disparate, sans réelle identité, mêlant carrière – ancien terril
- logements HLM – dépôts –
salle d'animation.....



La commune, comme les entreprises, et les habitants du quartier tireraient bénéfice d'une opération de requalification de cette zone.

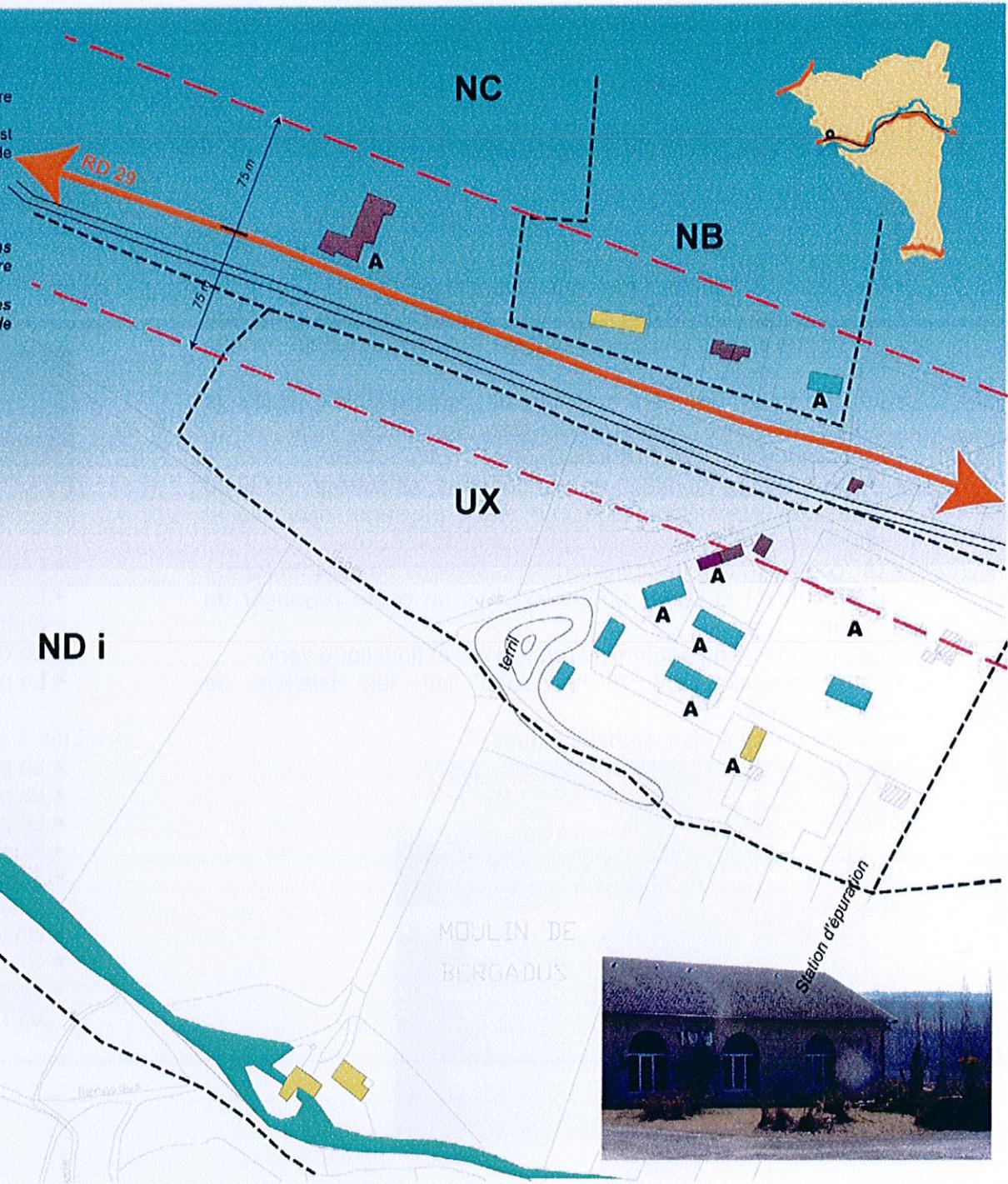
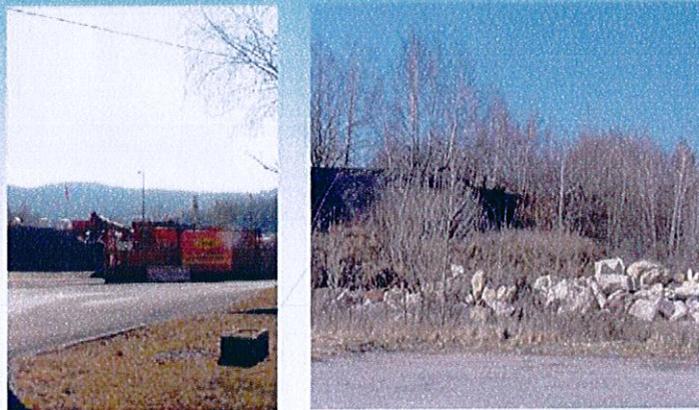
Cette opération participerait à :

- Valoriser et sécuriser le cadre de vie des habitants**
- Valoriser les équipements communaux**
- Valoriser les éléments patrimoniaux caractéristiques du passé minier de la commune.**

MOULIN de BERGADUS - ZA

- Moulin en zone inondable
- Ancien site minier dont on peut décèler les traces grâce au terril - une architecture caractéristique.
- Présence de logements HLM en entrée de zone d'activités dont l'accès principal est protégé de la circulation induite par les activités grâce à un aménagement de stationnements.
- Présence d'une activité hôtelière le long de la RN 88 en zone NC.
- Présence de terrains en zone UX, non exploités

Site peu homogène concentrant activités et habitations, ce qui va dans le sens d'une certaine mixité portée par la loi SRU. Cependant, la plupart des activités offre des nuisances sonores et sont sources de poussières. Pourrait s'envisager une restructuration de la zone existante tout en intégrant les terrains longeant la RN 88. Cet aménagement devra prendre en compte la bande de recul de 75 m que génère le passage de cette voie. Il conviendra également de



- Bâtiment de caractère
- Maison individuelle
- Maison ancienne
- Bâtiment ancien peu entretenu
- Bâtiment agricole
- Hangar agricole
- Grange agricole ancienne
- Maison réhabilitée
- Hangar

- RS** Résidence secondaire
- A** Activités
- E** Exploitant agricole

ECHELLE: 1/2500°



Un potentiel de développement touristique, de loisirs et culturel intéressant

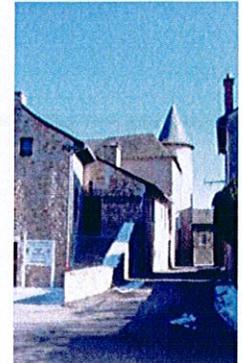
Les atouts touristiques de la commune :

➤ Liés au paysage :

- La présence d'un paysage varié et identitaire
- La présence d'un réseau hydrologique intéressant se traduisant par la présence d'un petit patrimoine rural remarquable : ponts, lavoirs, sources...
- La proximité de sites touristiques remarquables (Salle la Source, Bozouls, Séverac le Château, Rodelle...)
- Le passage du GR 620 sur le Causse
- Un réseau de sentiers de randonnées pédestres, VTT ou équestres intéressants dans un cadre paysager diversifié et offrant des difficultés de parcours complémentaires.
- Un complexe hôtelier offrant des prestations de détente (spa – hammam...) et sportive (tennis) dans un cadre paysager de qualité
- La présence d'un patrimoine faunistique et floristique varié.
- Lieu d'entraînement à l'escalade sur les falaises de Roquemissou
- La présence de sites archéologiques



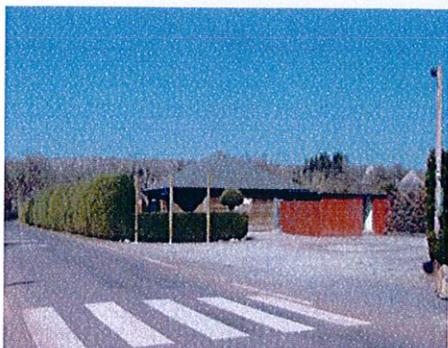
➤ Liés à des activités passées et à l'histoire



- Les sites inscrits du bourg et du château de Montrozier
- La présence d'ensembles bâtis remarquables : Montagnac, son château, son parc – Albois : sa bâtisse
- Le centre archéologique de Montrozier
- La présence d'un patrimoine minier

➤ Liés à des activités actuelles

- La présence de parcs animaliers
- La présence d'une ferme auberge
- La présence d'un parc de loisirs acrobatique
- Réserve de chasse privée
- 3 gîtes labellisés gîtes de France. 1 hébergement Clévacances à Gages le haut.
- Un terrain d'aéromodélisme
- Un centre de tir
- Accueil de compétitions sportives variées et de renommées: VTT, quilles...



Le triple contexte paysager qu'offre le territoire communal : Palanges – Vallée – Causse Comtal, confère un potentiel touristique important à la commune.

D'autre part, un équipement majeur de recherches et de culture archéologique participe de manière importante à la renommée de Montrozier.

Suite à la déviation de la RN 88, il semble inévitable que la commune s'engage dans une réflexion de promotion touristique et culturelle de manière à valoriser le potentiel existant.

Malgré des atouts incontestables, la commune semble cependant pénalisée par :

- l'absence d'une structure d'accueil comme un camping
- une faible mise en valeur de son patrimoine qu'il soit minier, rural, d'origine hydraulique (réseau de sources, lavoirs, rives...), archéologique (fouilles de la villa d'Argentelle...) ou historique (ruines du château de Gages...)

Le tourisme est de plus en plus perçu comme une activité économique essentielle. Située aux portes de Rodez, la commune doit pouvoir renforcer son attractivité touristique aussi bien pour les habitants de la communauté d'agglomération toute l'année que pour l'accueil saisonnier.

Elle doit tirer parti de l'arrivée de la RN88 qui permettra une meilleure découverte du territoire du Causse tout en renforçant sa politique de valorisation de son patrimoine archéologique et naturel.

CONCLUSION : UN POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT NON NEGLIGEABLE

Gages - Montrozier affiche l'image d'une commune relativement dynamique et d'une zone d'emplois rayonnante bien développée autour des services.

Elle attire des actifs, ce qui est très positif, mais l'essentiel de cette offre d'emploi se situe sur le site du Comtal. Aujourd'hui, les entreprises du Comtal (Inforsud, l'Hôtel et la Caisse Régionale du Crédit Agricole) concentrent la grosse majorité des emplois. *(environ 380, selon les chiffres relevés par la mairie en fin d'année 2004)*
Cependant, le caractère excentré de ce site accentue la vocation essentiellement résidentielle de la commune.

Au delà de cette opération bien identifiée du Causse Comtal, Montrozier, malgré la proximité de Rodez, ne semble pas avoir réellement profité d'un desserrement des activités. Ces dernières années, aucune entreprise importante n'a concrétisé une implantation sur la commune

Les activités présentes le sont depuis quelques années, parfois avant l'élaboration du P.O.S. Elles se sont implantées le long de la RN88, recherchant un effet vitrine, cependant la zone d'activité du Plateau présente une image hétéroclite.

Concernant les zones d'activités

Bien que l'activité soit de compétence intercommunale, la commune s'est positionnée sur l'avenir de ses activités artisanale, tertiaire et technologique.

La zone d'activité du Causse Comtal présente une image hautement qualitative et de bonnes possibilités de développement. Elle s'impose à l'échelle intercommunale, en complémentarité avec les principales autres zones d'activités présentes sur le territoire :

- La zone d'activités de Lioujas qui offre des possibilités d'accueil d'entreprises spécialisées dans la mécanique ou l'agroalimentaire
- La zone de Bozouls, les Calsades qui paraît plus spécialisée dans la filière du bois.

Le développement de cette zone d'activité paraît d'autant plus souhaitable que le projet de la RN88 prévoit une nouvelle localisation de l'échangeur à proximité de ce secteur. Il semble donc indispensable de « recentrer » l'implantation d'activités autour de ce pôle d'échange qui concerne quatre communes.

Etant donné le caractère sensible du territoire sur lequel viendra s'inscrire cette nouvelle zone d'activités, le PLU impose d'ores et déjà à tout porteur de projet le respect d'une démarche environnementale.

La mixité de la zone d'activités du Plateau apparaît tout à fait légitime pour accueillir d'autres types d'activités. Compte tenu de sa situation en entrée de ville et proche du secteur des Barthes, il conviendra d'envisager une requalification des différents espaces. Cette réflexion aurait pour effet de valoriser le patrimoine minier de la commune, son patrimoine immobilier communal (augmentation du nombre de locations de la salle

communale) ainsi que la qualité de vie des locataires de la structure HLM entre autres.

De plus, la commune a prévu la création de zones caractérisées par leur mixité de fonctions : résidentiel et artisanal, afin de favoriser l'installation d'activités artisanales peu nuisibles à la vocation résidentielle.

Les **COMMERCES ET SERVICES**, dont bénéficie la commune, répondent aux besoins de première urgence et de proximité mais restent assez peu développés.

La clientèle traditionnelle des commerces se révèle être locale beaucoup plus que de passage. Le projet d'aménagement de la RN88 en 2x2 voies et son échangeur positionné au niveau du Comtal ne devrait pas compromettre fortement les activités de proximité. La diminution de circulation, notamment du nombre de poids lourds, devrait au contraire sécuriser le secteur de Gages Le Pont et donc permettre des possibilités d'arrêts plus aisés.

L'absence de tous commerces et services sur le bourg de Montrozier et le secteur de Gages le Haut n'est pas sans conséquence sur l'image de la commune. Le maintien d'un statut quo par rapport à ce manque d'équipements commerciaux risque à terme de provoquer un déséquilibre dans le fonctionnement du bourg qui s'orientera ainsi vers l'affirmation du statut de commune périurbaine.

Cette hypothèse limite par ailleurs les possibilités de développement d'une véritable centralité.

Une revitalisation commerciale du noyau ancien passe probablement par une action volontariste de la part de la commune.

Le **TOURISME** nécessite une approche intercommunale au travers de la communauté de communes mais également des communes implantées le long de l'actuelle RN 88 (Bertholène, Laissac...) afin de promouvoir une complémentarité évidente entre les autres points forts touristiques proches.

Cependant, la commune peut envisager de développer sa structure d'accueil au travers de la mise en place d'un camping ou de locations types gîtes susceptibles d'aider certains propriétaires à valoriser leur patrimoine bâti. Notamment sur le hameau de Montrozier comportant quelques logements vacants et résidences secondaires, ce type de location qualitative (3 ou 4 épis) participerait à revitaliser l'image du centre bourg de Montrozier.

Par ailleurs, la commune envisage également la mise en valeur de son patrimoine historique et notamment archéologique, tel que la villa d'Argentelle, passant notamment par la création d'un équipement culturel et par la mise en place d'un parcours initiatique du Néolithique au Gallo-romain.

Ainsi, il apparaît clairement que la commune dispose d'un tissu économique dynamique mais peu lisible à l'échelle des bourgs centres.

A- Le diagnostic

Partie A2 : Diagnostic du cadre foncier et du parc de logements

CARACTERES ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

L'évolution positive du parc de logements remonte à la période intercensitaire 68-75. Entre ces 2 dates, la commune enregistre un gain de 62 logements, ce qui la positionne déjà comme un pôle résidentiel lié à l'agglomération de Rodez.

Cette évolution est marquante et se confirme dans les années 90 à l'échelle cantonale.

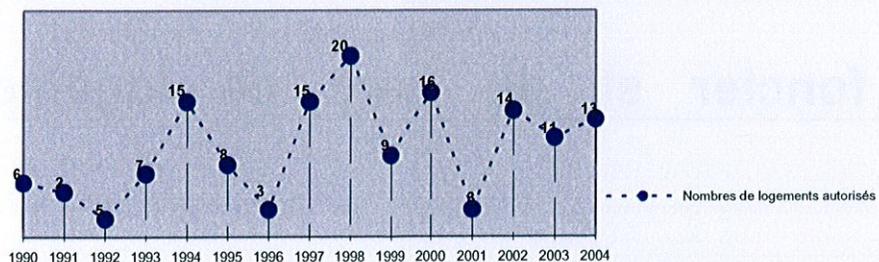
Un nombre de logements en forte augmentation

Au niveau cantonal, entre 90 et 99, l'ensemble des communes enregistre une augmentation du nombre de logements significative, représentant une moyenne de 18.1%. Le parc cantonal gagne ainsi 526 logements supplémentaires.

Pour certaines communes comme Gabriac ou Rodelle, ces augmentations sont plus modérées quoique largement honorables pour le département (Rodelle :13.3% et 11.8% pour Gabriac). En effet, le département a vu son parc de logement augmenter de 7%.

Dans ce contexte favorable, la commune de Montrozier se situe en peloton de tête avec un gain de 92 logements, soit un accroissement de près de 18%.

Nombres de logements autorisés



L'examen du nombre de logements autorisés confirme d'une part que la tendance engagée jusqu'au recensement de 1999 s'est prolongée entre 1999 et 2004 malgré une faiblesse étonnante en 2001.

Cet 'accident' s'explique probablement par le fait que les derniers lotissements remontent à 1998 (Lotissement Hélios : 5 lots) et 2000 avec la création du lotissement du Causse III et ses 5 lots. Ainsi, l'absence d'opérations de lotissements entraîne logiquement une stagnation du nombre de logements créés.

Ces dernières années, la reprise est basée sur la création de divers lotissements d'ampleur comme :

- Le lotissement des Chênes offrant des terrains confortables de 830 à 1400m². (11 lots)
- Les lotissements 1 et 2 des Tournels (3+11 lots)
- Le lotissement du Causse IV (6 lots)

Les chiffres INSEE font état de 92 logements créés entre 90 et 99, ce qui représente 10 logements environ par an.

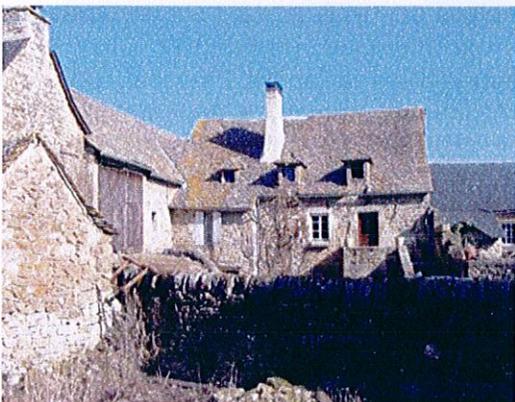
Pendant la période 99-2004, relevée en mairie, la moyenne annuelle de permis déposés tourne autour de 11 logements par an.

Durant cette même période, l'analyse des relevés de permis de construire fait apparaître une moyenne de 5 projets par an destinés à améliorer le confort de l'habitat par des extensions de plus de 20m². (garages – abris – changement de destination avec extensions...)

Le nombre des Déclarations de Travaux (25 par an) met en avant la dynamique des propriétaires en terme d'amélioration du logement.

L'analyse de ces DT permet également de mettre en avant la dynamique de la commune en terme de restauration de son patrimoine se traduisant par des changements de destination.

Un rééquilibrage de l'âge du bâti dans les années 80



Le patrimoine immobilier de Montrozier est important puisque dans les années 80, 73.3% des immeubles avaient été construits avant 1948.

La reprise énergique de la construction à partir de 1980 a permis un rééquilibrage de l'âge du patrimoine immobilier installé sur la commune.

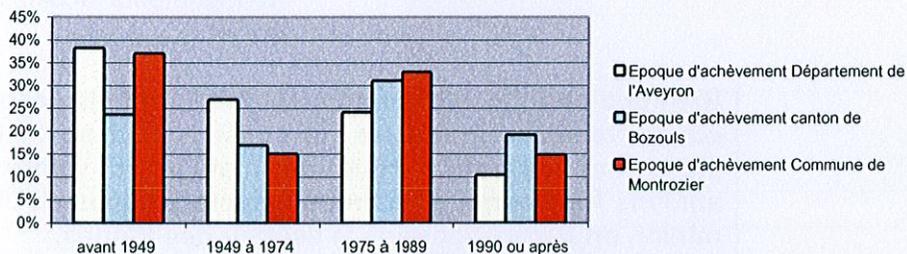
Aujourd'hui, le parc de logements de Montrozier est plus jeune que le parc départemental. Une bonne moitié des logements de la commune ont été terminés depuis 1975.

On note une forte vague de constructions entre 1975 et 1990 représentant 33% du parc communal. Ceci s'explique par l'arrivée massive de population durant cette période.

En 14 ans, s'est construit l'équivalent de 33% du parc de logement communal répertorié en 1999 (soit 162 logements – environ 12 logts par an).

Cette orientation se maintient malgré une légère baisse entre 1990 et 1999 avec la création de 8 logements supplémentaire par an.

Epoques d'achèvement



De ce fait, la qualité générale du parc est bonne, aussi bien en terme de confort intérieur que d'impact visuel sur le paysage urbain.

On note des efforts de réhabilitation sensibles à la conservation du patrimoine ancien et quelques belles opérations démontrent la qualité intrinsèque des constructions.

Ponctuellement, quelques bâtiments sont en attente d'une réhabilitation dans les hameaux, mais globalement ces constructions ne sont pas représentatives de la qualité du paysage urbain. Dans le PLU, il s'agit d'encourager l'entretien de ce patrimoine.

Une opération OPAH au bilan contrasté

Une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat s'est déroulée de 1981 à 1983.

Peu de personnes ont bénéficié de cette opération pour valoriser ou améliorer le confort de leur habitat. L'objectif de la convention était d'intervenir sur une cinquantaine de logements.

Cependant, « *l'OPAH n'a atteint ses objectifs qu'à 50%. Cela est en partie dû à la lenteur d'exécution des travaux (...)* » (Bilan de l'opération OPAH – GCA)

Ce phénomène a touché autant les logements occupés par les propriétaires que les logements locatifs.

10 logements occupés par des propriétaires ont réellement été réhabilités sur les 21 conventions visées par l'opération. Ces opérations portaient principalement sur des mises aux normes totales en terme de confort élémentaire : isolation – chauffage – installations sanitaires.... Elles restent concentrées autour des bourgs principaux de Montrozier et plus particulièrement de Gages.

Les hameaux ont peu ou pas bénéficié de cette opération.

Dans le cadre de la Communauté de Communes une réflexion sur la mise en place d'une nouvelle OPAH est en cours.

Compte tenu de la pression sur le canton, elle permettrait probablement de répondre à une demande de locatifs et inciterait certains propriétaires à se lancer dans des réhabilitations qui peuvent paraître trop onéreuses hors subventions.

Les cas particuliers des logements miniers et des maisons de gardes-barrière

Suite à une DUP mise en place en 1978, portant sur 14 hectares et 12 bâtiments, la commune est devenue propriétaire d'un ensemble immobilier appartenant jusqu'alors à la famille Fraysse. Cet ensemble était ainsi composé de 30 logements dont 50 % étaient en location.



Au cours des années 80, la commune rétrocède une partie de ce patrimoine à l'Office départemental des HLM de Rodez. Ainsi des opérations de réhabilitations comme celles des logements ouvriers en bandes situés aux Planes ou sur le Plateau seront réalisées.

Cette démarche a ainsi permis de réhabiliter (11 + 4) 15 logements locatifs de type social.

Bien que certains bâtiments aient fait l'objet de destruction ou de ventes regrettables, la collectivité a su mettre en place une opération HLM de manière à valoriser les anciens logements en bandes caractéristiques de l'habitat minier, en particulier dans le secteur des Planes.

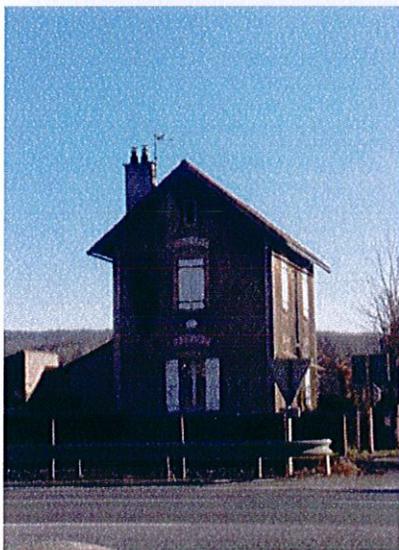
De facture architecturale relativement simple, ces constructions font cependant, partie intégrante du patrimoine architectural et industriel de la commune.

La plupart des bâtiments d'origine minière, n'ayant pas fait l'objet d'une destruction, sont destinés à la location. Y compris pour les locaux à usage artisanal, la commune a fait le choix de valoriser ces biens communaux grâce à la location : des artisans désireux de se développer sur le territoire communal ont pu exercer leur activité sous forme d'atelier relais (Zone du Plateau).

Dans ce même secteur, la commune est propriétaire d'un ancien bâtiment minier qu'elle a réhabilité en salle de réunion pour les associations.

Située dans le contexte de la zone d'activité, l'utilisation de cette salle reste essentiellement réservée aux associations. Elle a été partiellement affectée à une activité artisanale (tailleur).

Le bâtiment est bien entretenu mais le contexte environnemental reste peu valorisé, ce qui peut paraître dommage compte tenu de son caractère patrimonial qui justifierait un aménagement global de la ZAE.



Le long de la ligne SNCF Rodez-Séverac s'égrène un chapelet de logements de fonctions pour les gardes barrières.

Ces bâtiments sont devenus des propriétés privées et ont fait l'objet, depuis leurs rétrocessions, de travaux de réhabilitations conséquents.

Dernièrement, l'un de ces logements a fait l'objet d'une proposition de vente. Il se composait de 6 pièces pour une surface habitable de 100m².

Dans le POS, ces bâtiments sont isolés en milieu naturel (zone ND), agricole (zone NC) ou plus favorablement en zone NB au niveau des Planes.

Compte tenu des nouvelles réglementations, le PLU adopte un zonage adapté à cet éparpillement de bâtiments qui doivent pouvoir évoluer et être entretenus.

Type d'occupation : le poids des résidences principales

Sur un parc total de logements de 602 unités en 1999, 81.6% sont des résidences principales, 13% des résidences secondaires et 4.3% seulement des logements vacants.

Nombre de logements par catégorie		
	1990	1999
Rés. principales	416	491
Rés. secondaires et logements occasionnels	74	85
Logements vacants	20	26
Total	510	602

Par rapport au précédent recensement, la part des résidences principales reste stable. (81.5%)

Globalement, le parc de logements de la commune reprend les caractéristiques du parc cantonal.

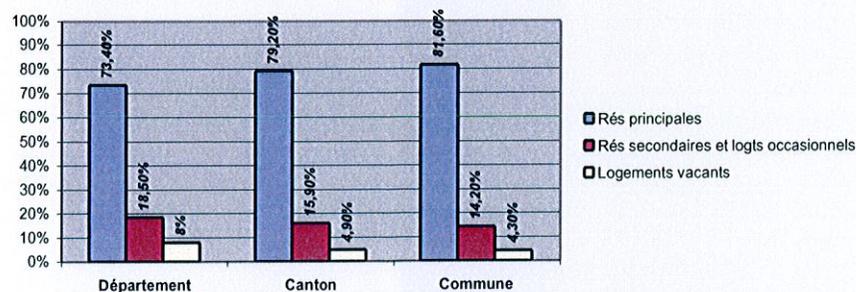
On note cependant, une proportion de résidences principales supérieure à celle du canton d'environ 2 points, et dépassant celle du département de 8.2 points.

Cette variation est compensée par une part de logements vacants inférieure à la moyenne départementale de près de 4 points mais également par une certaine faiblesse du nombre de résidences secondaires.

La commune de Montrozier présente les caractéristiques d'une commune ayant une vocation résidentielle à l'année.

Cette vocation est cependant disparate selon les secteurs d'urbanisation. Ainsi, Montrozier, Grioudas, Bennac ou plus particulièrement Pouilloulet présentent une part de résidences secondaires importante.

Structure globale représentative de catégories de logements - chiffre de 1999



Logements vacants : une proportion qui peut surprendre

Pour l'essentiel, les constructions présentent une image soignée de maison de bourg agricole ou de construction récente avec leur parcelle de jardin bien végétalisée.

Les points noirs urbains, maisons en ruine ou menaçant ruine, modification désastreuse des façades, etc., sont rares.



Malgré la présence de 26 logements évalués comme vacants lors du dernier recensement, l'image globale de la commune n'est pas altérée par des phénomènes de délaissement majeurs.

Cependant, on assiste à une évolution de l'ordre de 30% du nombre de ces cas.

La majeure partie des logements actuellement vacants (logements non habités depuis plus de 6 mois) ont principalement été construits entre 1949 et 1974. C'est également dans cette tranche de dates de constructions que ce taux de vacance a le plus évolué.

Ce phénomène peut s'expliquer par des décès ou des départs en maison de retraite de personnes susceptibles de vivre dans ces bâtisses. En effet, ces logements sont aujourd'hui principalement habités par des personnes de plus de 60 ans.

		Répartition en 6 tranches des constructions dont l'achèvement date de 15 ans et +						Total
		15 à 29 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et +	
Date d'achèvement des constructions	Avant 1915	5	15	28	23	36	43	150
	De 1915 à 1948	3	7	6	3	8	5	32
	De 1949 à 1967	3	5	4	3	8	11	34
	De 1968 à 1974	3	2	2	11	16	6	40
	De 1975 à 1981	1	8	22	22	12	4	69
	De 1982 à 1989	3	9	50	16	8	7	93
	1990 ou après	7	40	11	11	2	2	73
	Total	25	86	123	89	90	78	491

Source : Recensement de la population 1999 - Exploitation principale et complémentaire - Copyright INSEE

L'augmentation du nombre de logements vacants, peut surprendre compte tenu de l'attractivité de la commune.

Un positionnement précis de ces logements inoccupés permettrait de mieux comprendre le phénomène mais le pourcentage de cette catégorie de logements se maintient à un niveau plus que raisonnable : le pourcentage aveyronnais avoisinant les 8%.

Il semble tout de même que des bourgs ou hameaux comme Montrozier ou Trébosc recèlent un nombre important de logements inoccupés.

De plus, ce taux de logements vacants peut être analysé comme une réserve de logements à proposer, limitant les risques de saturation du marché locatif.

Un type d'habitat adapté pour une population vivant à l'année sur la commune.

Nombre de résidences principales selon le type d'immeuble			
	1990	1999	Soit une évolution de
Maison individuelle	397	441	44 unités : 11%
Immeuble collectif	11	44	33 unités : 300%
Autre	8	6	



Entre 90 et 99, la commune a vu son parc de maisons individuelles destinées à la résidence principale augmenter de 44 unités passant de 397 à 441 logements. En 1999, les maisons individuelles représentent 89.8% des résidences principales et logent 91.4% de la population globale de la commune. (1183 personnes).

Le logement collectif est moyennement représenté avec 8.96% des résidences principales. Ainsi, globalement, seulement 7.43% de la population communale vit en logement collectif. (Soit 95 personnes) Cependant, ce type de logement a enregistré une augmentation intéressante par rapport au précédent recensement, passant de 11 à 33 unités, soit une progression de 300%, qui s'explique pour une grande partie par l'opération réalisée au niveau de Gages le Pont. Ce chiffre est beaucoup plus important que celui du canton qui affiche une évolution de logements collectifs de 130 unités soit 87,8% passant ainsi de 148 à 278. (Département : 19,2%).

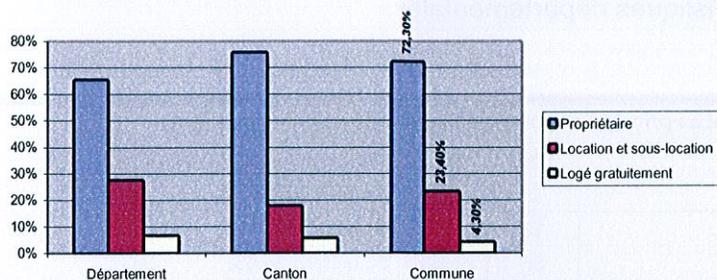
La forte proportion de maison individuelle est cohérente avec la vocation à la fois rurale et résidentielle d'une commune périurbaine.

Les personnes susceptibles de choisir Montrozier comme lieu de résidence, recherchent à priori un habitat de type pavillonnaire.

La commune doit cependant être consciente que ce type de produit, même si le foncier à Montrozier reste moins élevé que celui de l'agglomération ruthénoise, ne correspond pas nécessairement à tous les publics et surtout à tous les budgets, en particulier des familles jeunes.

Statut d'occupation : une forte augmentation du logement locatif

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation (RGP 1999)



En 1999, la commune de Montrozier abrite 72.3% de propriétaires pour 23.4% de locataires et 4.3% de personnes logées gratuitement.

Résidences principales communales selon le statut d'occupation			
	1990	1999	Soit une évolution de ...
Propriétaire	322	355	33 unités : 10,25%
Locataire, sous-locataire	75	115	40 unités : 53,3%
Logé gratuitement	19	21	2 unités : 10,52%

Au cours de la dernière période intercensitaire, l'accroissement du parc de logement s'est traduit par une nette augmentation du nombre de locataires passant de 75 à 115 unités soit un gain de 40 unités, correspondant à un accroissement de 53.3%.

Le nombre de propriétaires affiche une progression de 10.25% avec 33 unités. Replacé dans le contexte cantonal, ce chiffre est inférieur de 8 points.

Cependant, il reste largement supérieur à la moyenne départementale qui s'élève à 5.7%.

En 1990, les propriétaires représentaient 77.4% alors que leur pourcentage n'atteint plus que 72.3% en 1999.

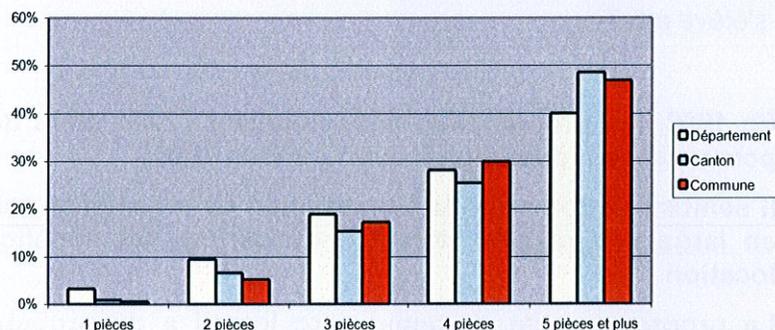
Il semblerait donc que la construction de logements collectifs, en large progression durant cette période ait bénéficié à la location.

La progression de ce jeune parc locatif a dû probablement bénéficier à la part de 15 – 39 ans venu s'installer sur le territoire communal ces 9 dernières années.

Taille et occupation des logements

Historiquement, le parc de la commune est constitué de grands logements. La part des fermes et bâtiments anciens explique cette tendance.

Ces dernières décennies, on assiste à une progression des 2 et 3 pièces sur le parc communal et notamment entre les deux derniers recensements. En moyenne, la progression de ces deux types de logements avoisine les 50%.



Le nombre de logements d'une pièce ne varie pas d'un recensement sur l'autre. De même, il reste relativement faible par rapport aux caractéristiques départementales.

	1990	1999	Soit une évolution de...
1 pièce	3	3	0 unités : 00%
2 pièces	18	26	8 unités : 44,4%
3 pièces	55	85	30 unités : 54,5%
4 pièces	125	147	22 unités : 17,6%
5 pièces ou plus	215	230	15 unités : 7%

On note une relative stagnation des logements de 5 pièces et plus. Cela paraît d'autant plus étonnant que l'évolution départementale de ce type de logements est d'environ 13%. D'autre part, cette évolution ne s'inscrit pas du tout dans le contexte cantonal pour lequel le parc de logements de plus de 5 pièces progresse de 23%.

Ceci paraît s'expliquer par le fait, que la commune a surtout fait évoluer son parc de logements destinés à la location pour l'accueil de jeunes couples

Analyse du marché du logement

➤ Les renseignements et certificats d'urbanisme

	Relevés RU (Renseignements d'Urbanismes)	Relevés CU (Certificats d'Urbanisme)
1999	22	8
2000	11	11
2001	14	18
2002	29	15
2003	31	10
2004	31	12

Le repérage des **renseignements d'urbanisme** sur les cinq dernières années met en évidence un nombre important de tractations immobilières. Ces documents correspondent à des questionnements en vue d'une vente qui pourra ou non être effectuée.

La plupart des projets en matière de constructions neuves se réalisent sur des parcelles isolées ou en lotissement qui n'impose pas le dépôt d'une demande de CU.

En effet, compte tenu du caractère facultatif de cette dernière démarche, le nombre de **certificats d'urbanisme** est en diminution.

Le positionnement de ces demandes démontrent logiquement l'attractivité de Gages le Haut. Sur les bourgs et hameaux disséminés sur le territoire, il est intéressant de constater que les demandes sont principalement formulées sur Grioudas et Lussagues. Ces demandes se traduisent, la plupart du temps, par une opération soit de réhabilitation sur du bâti ancien, soit d'un dépôt de CU sur les terrains vierges. Concernant le bourg et le bâti ancien dans son ensemble, cette réalité peut être analysée comme une arrivée de nouvelles populations qui seront sensibles à l'entretien d'un patrimoine nouvellement acquis.

Refus répertoriés durant la période : 1999- 2004

- Demandes de constructibilité sans continuité urbaine avec un hameau ou des changements de destination en zones NC, notamment sur Zénières et Lussagues (2)
- Une demande de constructibilité sur un terrain non desservi par les réseaux sur Grioudas
- Une demande de constructibilité d'un dépôt artisanal en zone NDi

Les refus posent concrètement la question de la volonté de la commune de préserver son territoire naturel mais également de permettre la valorisation du bâti ancien par la réhabilitation.

Ils s'expliquent par l'application de la loi Montagne qui préconise la protection de l'agriculture. Ces projets étaient situés en zone naturelle et destinés à une population non agricole, ils ont été perçus comme susceptibles de gêner l'activité agricole.

En tout état de cause et conformément à la loi Montagne, le PLU ne pourra pas autoriser des constructions isolées susceptibles de créer des contraintes importantes pour l'activité agricole, le paysage (mitage) ou même les finances communales avec l'obligation d'apporter les voies, réseaux et services urbains.

➤ Les Permis de Construire (PC) et Déclarations de Travaux (DT)

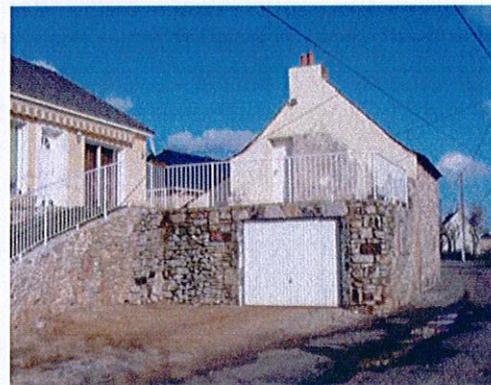
Années	Relevés des Permis de Construire				
	Habitat			Activités	
	Total	dont collectif	dont réhabilitation ou/et extension	Total	dont agricole
1999	15	0	6	2	1
2000	18	1	2	2	1
2001	7	0	4	3	0
2002	19	0	5	7	4
2003	12	0	1	7	3
2004	20	0	7	2	1

Source : registre des permis de construire

Relevés déclarations de travaux :DT	
Années	Total
1999	21
2000	26
2001	41
2002	16
2003	21
2004	22

Source : registre des déclarations de travaux

L'essentiel des permis liés à une construction se concentre sur le secteur de Gages le Haut, dans des zones de lotissements, mais également sous forme d'étirements linéaires au pied du Puech de Laumet, en continuité de l'urbanisation existante.



Ainsi, ces dernières années plusieurs opérations ont permis de lotir des « dents creuses », participant ainsi à créer un tissu urbain plus dense et plus lisible.

Certaines opérations se sont réalisées dans les hameaux, soit en constructions neuves soit sous forme de changements de destination du bâti ancien.

➤ Les constructions à usage d'habitation

L'essentiel des permis déposés en mairie concerne des constructions à usage d'habitation avec une moyenne d'environ 11 permis de construire pour de l'habitat délivré chaque année.

Le nombre relativement faible de demandes de permis de construire déposés durant l'année 2001 contribue à une baisse sensible de cette moyenne. (cf parag. 'Un nombre de logements en forte augmentation')

Parallèlement, durant cette même année, le nombre de dépôts de Déclarations de Travaux passe d'une vingtaine les années précédentes et suivantes à 46 en 2001.

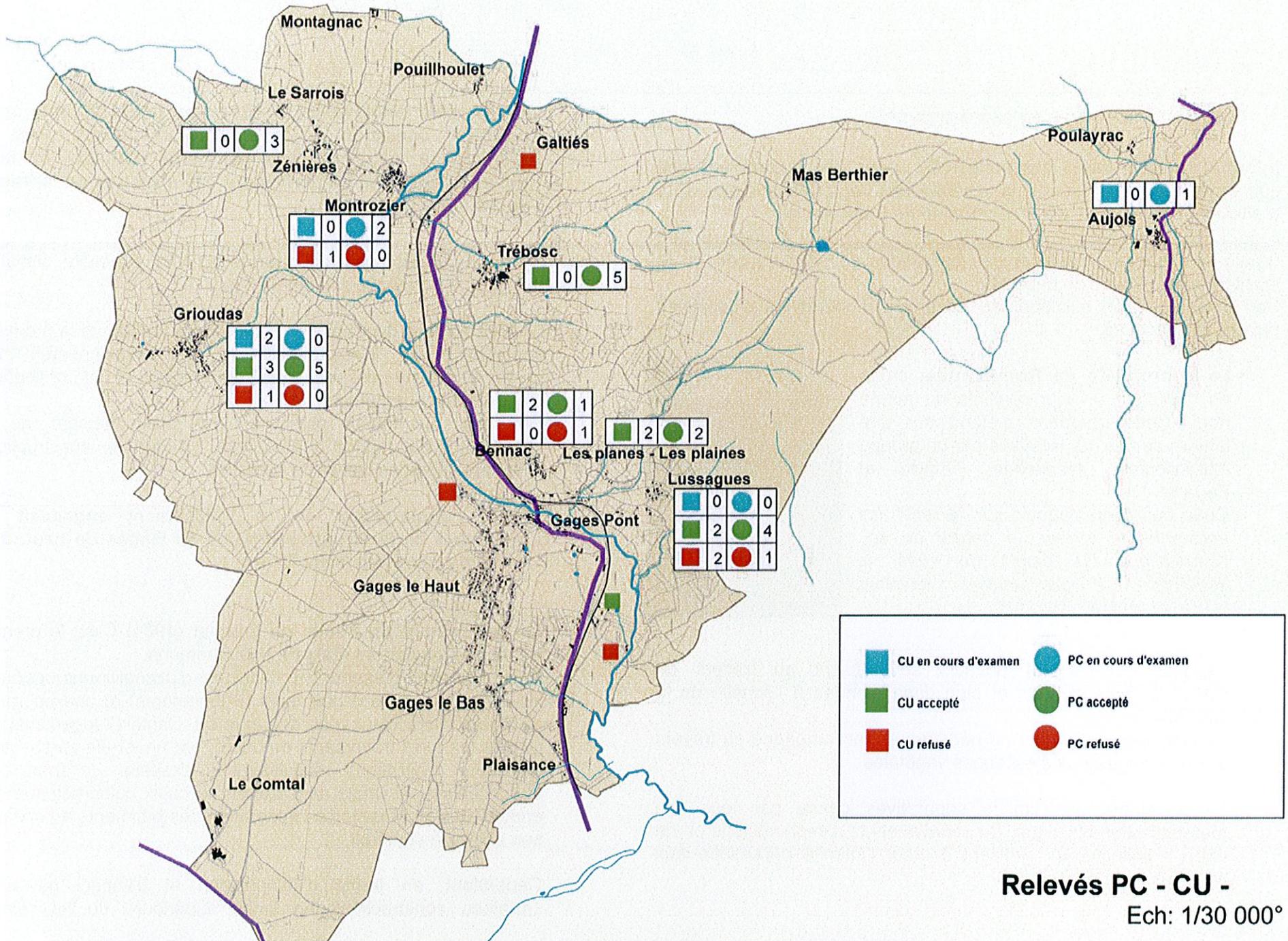
Les déclarations de travaux (DT) concernant des aménagements, extensions ou créations d'annexes sont nombreuses. Même si ces demandes concernent de petites adaptations du bâti, elles démontrent le souhait des propriétaires d'entretenir et d'améliorer leur patrimoine immobilier : granges – maisons d'habitations.....

Cette régularité de la construction sur la commune, qui remonte bien au-delà de la période relevée en mairie, justifie pleinement le souhait des élus d'organiser le développement et de donner des limites claires à l'urbanisation, en particulier autour du bourg de Gages le Haut mais également autour de certains gros hameaux.

Les opérations de lotissements se sont très rapidement commercialisées, en partie en raison :

-des contraintes de constructibilité liées à l'application de la loi Montagne et du caractère restrictif du zonage du P.O.S actuel qui dégage peu d'espaces à construire autour des hameaux

-de la demande forte qui s'exerce sur les communes périurbaines telles que Gages-Montrozier.



Relevés PC - CU -
Ech: 1/30 000°

➤ Les lotissements et opérations groupées

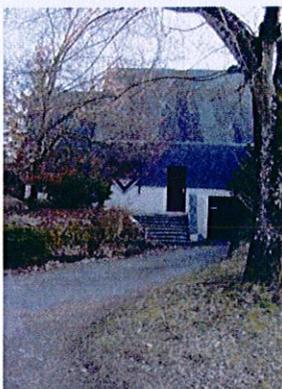
Il faut attendre le milieu des années 70 pour que la commune soit concernée par des opérations d'habitations regroupées grâce à la réalisation remarquable de la copropriété de Roquebrune.

A partir de ce moment, la collectivité va enclencher le développement urbain de Gages le Haut par des opérations d'envergure comme le lotissement du Puech de Laumet.

Par la suite, va se succéder un ensemble d'opérations d'initiatives privées et publiques.

- **La copropriété de Roquebrune**, créée en 1975 sur un site sensible du même nom. Cette opération s'étend sur une lanière de 6ha 19. Réalisée par un groupe d'architectes : Hondelate, Duprat et Fagart,

Cette opération s'appuie sur *'le relief, les accidents de terrain, la nature du sol, l'orientation ; les points de vues, la végétation (...)*'. *Atelier Lotissement - Les carnets du CAUE de l'Aveyron - février 2005*



Espaces collectifs et privatifs se côtoient au travers de stationnements discrets et bien dimensionnés à l'échelle de la structure.

Le cheminement routier ou pédestre est accompagné au travers d'un choix judicieux d'essences végétales.

Le traitement des limites séparatives passe par leur non matérialisation physique. De simples effets d'implantations ou de choix architecturaux suffisent à créer l'intimité nécessaire aux relations de bon voisinage.

Après avoir soulevé de nombreuses contestations, cette première opération groupée reste exemplaire pour sa relation au paysage, son caractère intimiste et bien dimensionné, tout en participant à la structure de la frange sud du bourg.

- **Le lotissement de la Garenne (1976)** Première initiative publique, il regroupait seulement 3 lots.
- **Le lotissement du Champs Saint-Pierre (1978)** est la première opération privée. Il regroupe 6 lots. Son positionnement inter routier lui offre la possibilité d'un double accès et par conséquent d'une double orientation. On note un travail particulier du positionnement de la construction par rapport à la parcelle. En effet, les constructions sont implantées en limites de parcelles.

Déjà, l'implantation de ce lotissement engageait un étalement de la structure urbaine de Gages de haut, à la limite du carrefour Saint-Pierre.

- **Le lotissement du Puech de Laumet (1981)** C'est le premier lotissement important réalisé par la commune. Cette opération présente la particularité d'accueillir une opération HLM composée de 3 bâtiments (9 logements) et une opération de logements sociaux réalisée par le CIL Cantal (7 logements). Depuis les axes traversants du bourg, par un jeu de perspective, ces deux opérations réussissent à dessiner un front bâti. L'architecture minimale mais surtout le choix colorimétrique des enduits des HLM renforce l'intégration des bâtiments au site et à son contexte construit.

Cependant, en terme d'implantation et d'impact paysager, certaines constructions en limite supérieure du lotissement

peuvent se révéler très marquantes de par leur hauteur et leur choix de couleurs claires pour l'enduit.



Cette opération s'est efforcée d'échapper au schéma classique du lotissement qui se termine sur une raquette de retournement ou sur une impasse, sans réellement y parvenir. Depuis maintenant plus de 20 ans, des espaces sont en attente pour envisager un développement futur d'urbanisation vers l'Est.

D'autre part, les accès à ce lotissement ont dû évoluer avec la construction des lotissements du Causse : un travail de remaillage a été effectué.

Cependant, ce lotissement est exemplaire par son caractère mixte car il offre des parcelles de tailles différentes qui ont donné lieu à une variété de type de logements. (HLM, habitat dense, maison pavillonnaire ...). Il convient également de souligner la réflexion qui a prévalu en matière d'aménagements publics et de raccordements piétons vers le noyau d'équipements.

Le caractère sensible du contexte paysager ainsi que la topographie ne permettent vraisemblablement pas d'imaginer d'extension urbaine vers le nord, en direction du sommet du Puech de Laumet mais il serait souhaitable de réussir à « finir » ce morceau de ville, à l'est vers le lotissement des Tournels.

- **Les lotissements de la Garenne 2 et des Tulipiers réalisés en 1985** : sont tous les deux construits sur le schéma d'un développement en raquette. Ainsi ces opérations restent repliées sur elles-mêmes sans possibilité de accordements vers des parcelles arrières ou latérales. L'opération privée des Tulipiers se développe sur 3700m² et accueille 5 lots, la densité ainsi générée confère un côté intimiste et compact au lotissement qui paraît intéressant. En comparaison, le lotissement de la Garenne comprend seulement 4 lots sur un peu plus de 4000m² traduisant ainsi un effet de flottement. Cette impression est renforcée par la situation en contre plongée qu'implique la topographie.

Ces lotissements retrouvent un schéma classique de desserte réservé à l'opération, ce qui confère à ces petits groupements un statut autonome, comme des poches d'urbanisation, beaucoup plus que celui d'extension du bourg.

Implantées en limite de bourg, le long de la route du Causse, ces réalisations étirent l'urbanisation linéairement de manière irrémédiable. Elles mettent en évidence l'urgence d'une réflexion sur l'aménagement global du bourg qui permettrait de remettre en question la logique d'urbanisation en fonction des opportunités foncières et au coup par coup qui a prévalu, pour l'essentiel, au développement du bourg.

- **Les lotissements du Causse** débutent par le **lotissement Causse 1** qui rassemble 11 lots dont 2 réservés à des opérations HLM. L'organisation urbaine de cette opération constituée de 3 voiries en attente appelait des extensions. En effet, les opérations de lotissements Causse 2 - 3 et 4 se sont enclenchées respectivement en 1996, 2000 et 2004 avec respectivement 12 puis 5 et 6 lots.



- **Le lotissement du Roc du Levant** date de 1997 et comprend 6 lots. Situé à l'extrême Est de la commune, il annonce un rééquilibrage de l'urbanisation. Ce secteur, en limite d'urbanisation, est attractif par sa position en ligne de crête qui lui ouvre une large vue sur la vallée et les Palanges et par son contact avec l'environnement naturel du Causse Comtal.

Depuis la RN88, malgré sa position en ligne de crête, ce lotissement se lit sans pour autant être trop marquant en terme d'impact paysager. Il semblerait que le choix de constructions limité à un seul niveau et les couleurs des enduits, proches des gris des falaises, participent à l'intégration dans le paysage.



Dans le cadre du règlement du PLU, compte tenu de l'impact visuel de certaines zones, la collectivité préconise des couleurs et limite les hauteurs de bâtiments.

- **Le lotissement Hélios** constitué de 5 lots apparaît comme une opération privée qualitative basée sur un travail de limites, de rapport à la voirie et d'inscription dans un site caractérisé par la proximité d'une végétation représentative du Causse Comtal. (Forêt de petits chênes, genévriers...) Cet ensemble se développe sur des parcelles offrant la possibilité d'envisager des constructions de surfaces importantes.



Ce lotissement peut également être caractérisé par sa diversité d'écriture architecturale. Certaines constructions témoignent de la nécessité d'une réflexion en amont autour de la question de l'implantation dans la pente et sur la parcelle.

Il semble que les efforts d'intégration et le travail de transparence entretenu depuis l'espace commun vers la masse boisée qui accompagne le GR puisse être considéré comme une limite nord d'urbanisation. A noter l'implantation de la maison individuelle en limite de propriété, et donc de voie, de la dernière construction en date. Elle participe à structurer et rendre plus intime l'entrée du lotissement. Cet exemple démontre l'intérêt de reconduire une réglementation qui autorise une implantation en limite séparative.

La desserte en attente face à l'entrée du lotissement pourrait s'avérer intéressante dans le cadre d'un bouclage longitudinal nord.

- **Le lotissement Maurel** composé de 3 lots. Cette opération privée est née d'une volonté d'offrir la possibilité de construire 2 lots supplémentaires suite à la construction d'une habitation individuelle. Cette opération s'organise en profondeur. Ces limites sud sont vraisemblablement dictées par la topographie.

- **Le lotissement des Chênes** : réalisé en 2002, il est actuellement en cours de construction et devrait accueillir 11 lots confortables de 830 à 1400m². D'ici un à deux ans, lorsque tous les lots des lotissements des Tournels seront construits et habités (3 + 11), ce secteur concentrera près de 30 familles.

Ces espaces présentent incontestablement des avantages en terme d'urbanisation, ils sont proches du pôle d'équipement, ils participent à un rééquilibrage du développement urbain et limitent ainsi l'étirement linéaire en direction du causse.

Malgré les points forts incontestables, des opérations comme les lotissement des Tournels posent la question de la qualité urbanistique du tissu urbain. En effet, ces opérations se développent autour d'une voirie en raquette sans possibilité de connexions latérales avec l'urbanisation existante à l'ouest ou envisageable à l'Est. Ce choix, (ou non choix) d'urbanisme est d'autant plus surprenant qu'un emplacement réservé existe au nord de la zone.

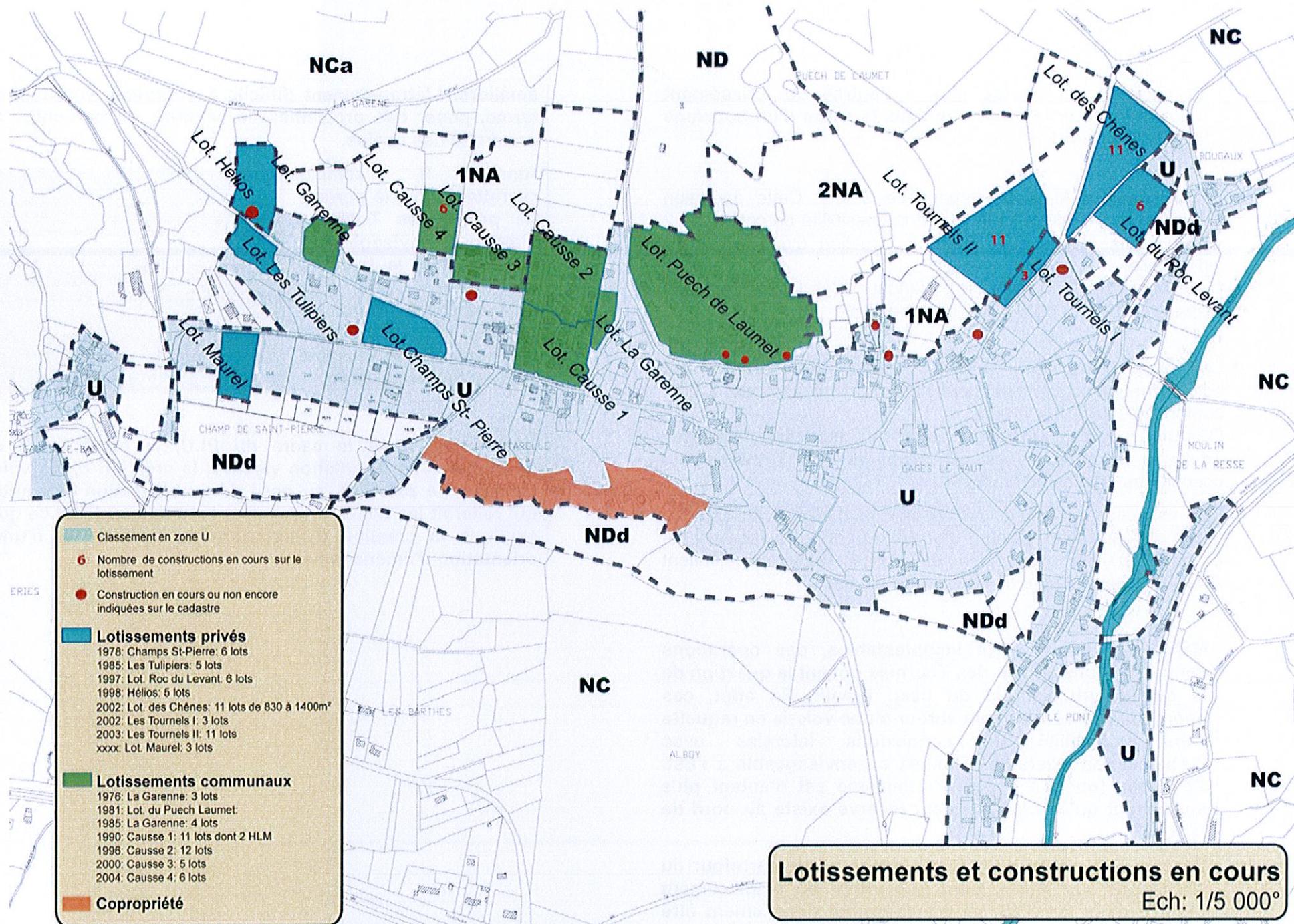
De plus, l'aménagement du débouché sur le carrefour du Monument aux Morts, bien que prévu en emplacement réservé dans le P.O.S, peut aujourd'hui difficilement être

amélioré. L'étranglement difficile à supprimer pourrait, à terme, poser des problèmes de sécurité, en particulier à proximité des écoles.

Ainsi, il semble regrettable que le porteur de projet des Tournels n'ait pas envisagé une desserte par le haut de l'opération vers le lotissement du Puech de Laumet, permettant ainsi de dessiner une véritable voie de délestage nord.



Néanmoins, dans le cadre du PLU, la municipalité a poursuivi cette orientation visant à la création d'une voie de desserte parallèle, au nord de l'urbanisation existante qui relierait les zones à urbaniser inscrites au PLU, ce qui explique la création d'emplacements réservés et d'une orientation d'aménagement.



➤ **Les constructions à destination d'activités :**

En matière de permis à usage d'activités, le nombre de dossiers déposés est en progression pendant les années 2002-2003. (1 à 3 dépôts/an).

Le fait que la commune semble vivre autour d'activités ancrées sur le territoire depuis des années ou de petites activités individuelles, se confirme.

Cette même évolution se fait sentir à l'examen des dossiers ayant un caractère agricole.

Aujourd'hui, le potentiel de la zone d'activités du Plateau est exploité pour moitié.

Compte tenu de sa configuration et de son positionnement le long de la RN88, l'aménagement de la seconde partie de cette zone pourrait donné lieu à une demande de dérogation à l'Amendement Dupont, selon l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme. Cette dérogation permettrait d'envisager un aménagement global de la zone.

Cependant, la municipalité devra étudier le bien fondé de la mise en place de cette démarche si elle envisage de renforcer l'urbanisation à usage résidentiel dans le secteur des Barthes.

En respectant les contraintes de retraits imposées par l'article L.111-1- 4, une réflexion portant sur l'installation d'activités en fond de zone UX, le long de la voie communale n°5 est envisagé.

Ainsi, une zone 'tampon' verte serait maintenue entre la zone d'activités et l'urbanisation des Barthes.

La commune peut espérer voir son attractivité économique renforcée.

Dans le cadre de cette orientation, le PADD mentionne une zone destinée à anticiper d'éventuelles demandes d'installations, tout en intégrant la réalité intercommunale de cette question et la présence de zone d'activités en cours de création ou d'extension sur la communauté de communes.

Les réserves foncières communales

La commune dispose d'une réserve foncière importante sur son territoire mais également sur les communes voisines comme Bertholène.

La forêt domaniale constitue une part importante de ces réserves. Par ailleurs, la commune est propriétaire d'une superficie importante sur le Causse Comtal et notamment des parcelles situées en 2NA.

Ces parcelles communales sont de superficies et de localisation diverses, cependant, certaines sont importantes et possèdent une situation intéressante. Leur contexte d'appropriation semble également d'origines diverses :

- Depuis quelques décennies, la commune mène une politique d'acquisitions des parcelles où sont localisés les points de captages de l'eau destinée à l'approvisionnement du réseau d'eau potable géré en régie par la commune : sources Mouysset, des Playssards, ainsi que certains réservoirs : de l'église, par exemple.
- Acquisitions suite à la défaillance de la famille Fraysse jusqu'alors propriétaire d'un parc immobilier issu de l'exploitation minière : Les plaines – Le Plateau
- Acquisitions provoquées par le caractère sensible ou patrimonial du site : Site de la villa d'Argentelle.

Bien qu'apparemment assez riche en foncier, la collectivité possède peu de parcelles réellement exploitables en terme d'urbanisation autour des bourgs importants.

Les sectionnaux

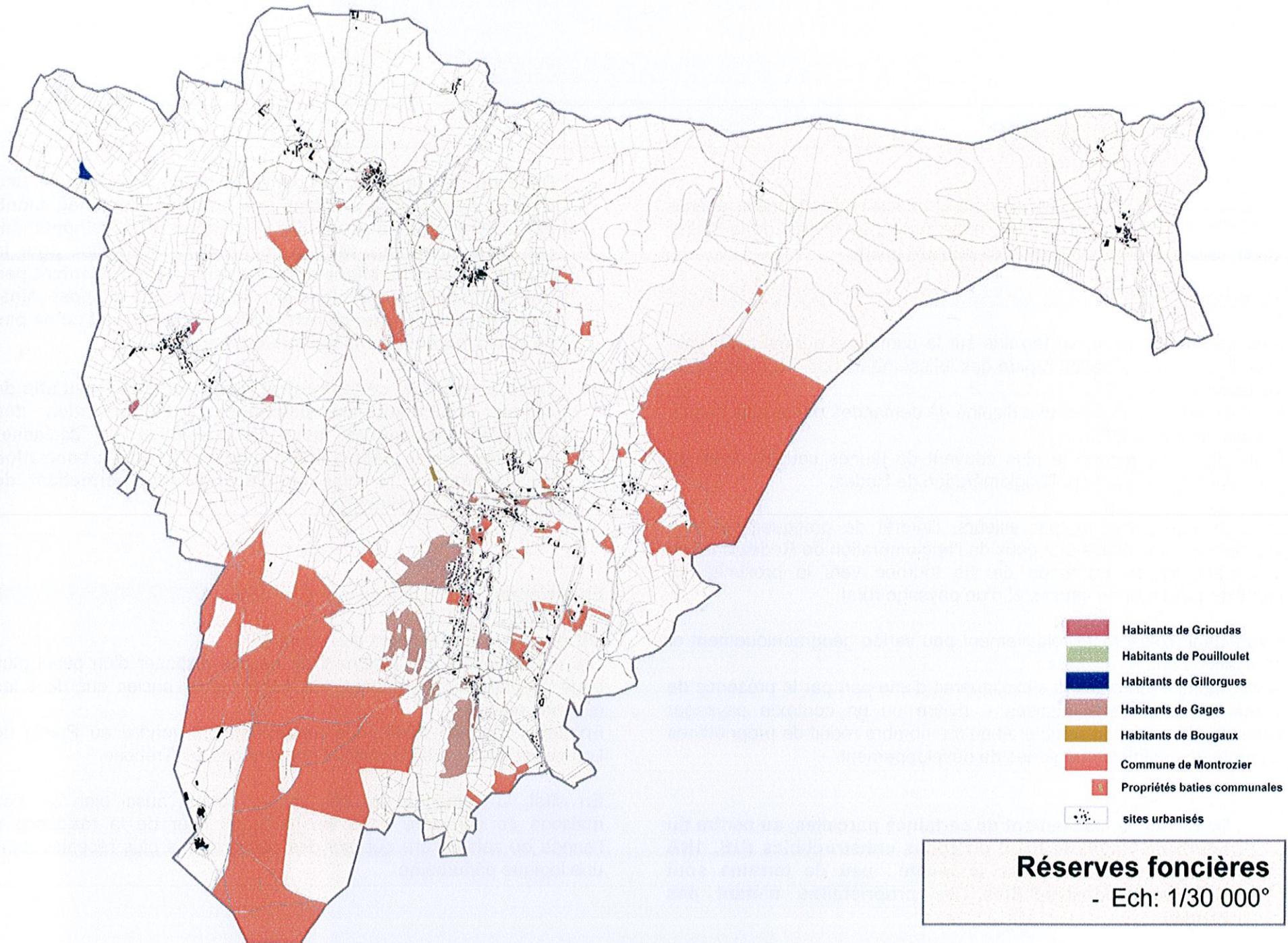
Les habitants des gros hameaux comme Grioudas, Pouilloulet, Gages, Bougaux, mais également Gillorgues sont collectivement propriétaires de parcelles : les sectionnaux.

Les habitants de Gages sont également propriétaires de parcelles importantes. Ces terrains sont des emplacements à enjeux forts pour le développement urbain de la commune.

Notons que la zone 2NA du POS, située sur Gages, est principalement située sur ces propriétés.

Par ailleurs, il semble que le lotissement communal du Puech de Laumet ait été construit sur des sectionnaux. De même, le complexe sportif ainsi que la déchetterie se situent sur ces terrains.

Ces sectionnaux semblent, d'ores et déjà, constituer un outil intéressant pour la commune.



L'OFFRE ET LA DEMANDE

(Source : agents immobiliers et notaire)

La demande est forte, elle s'exprime chez les professionnels, agents immobiliers, notaires, architectes, mais surtout au niveau de la mairie qui enregistre toutes les demandes de particuliers.

En terrains

Il existe une demande en terrains sur la commune qui est cohérente avec la commercialisation rapide des lotissements des Tournels ou du Causse.

La commune a enregistré une dizaine de demandes de terrains depuis le mois de janvier 2005.

Cette demande émane le plus souvent de jeunes couples avec ou sans enfant travaillant sur l'agglomération de Rodez.

La commune présente, par ailleurs, l'intérêt de pratiquer des prix légèrement plus faibles que ceux de l'agglomération de Rodez, tout en proposant encore un mode de vie tournée vers la proximité du contexte paysager du causse et d'un paysage rural.

Cependant, l'offre reste relativement peu variée géographiquement et qualitativement.

Cette situation de blocage s'expliquerait d'une part par la présence de barrières naturelles – falaises – rivière ou un contexte paysager sensible. De même, il semblerait qu'un nombre réduit de propriétaires contrôle des points stratégiques de développement.

De ce fait, le classement de certaines parcelles, au centre du bourg de Gages le haut, en zones constructibles (UB, 1NA ou 2NA) ne reflète pas la réalité : peu de terrains sont réellement constructibles, les propriétaires n'étant pas vendeur.

Dans un tel contexte, la commune ne dispose que de peu d'outils pour mettre en place une politique d'aménagement. Elle a cependant la possibilité d'imaginer un développement sur les sectionnaux tel que cela a déjà été réalisé pour le Puech de Laumet. Même si ces terrains ne représentent pas une véritable réserve foncière, la commune dispose ainsi d'une certaine marge de manœuvre qui lui permet de ne pas se plier trop durement aux lois du marché.

Dans le cadre de cette révision, le zonage a été revu afin de définir réellement les potentialités d'urbanisation des parcelles disponibles, avec la possibilité de déclasser certaines zones délibérément bloquées pour l'urbanisation ou d'envisager la mise en place d'outils permettant de solutionner ces blocages.

En maisons

Les biens à la revente sont peu nombreux.

Les professionnels se plaignent de ne pas disposer d'un panel plus large de maisons à proposer, aussi bien dans l'ancien que dans les maisons neuves.

En début d'année 2005, une maison était à vendre au Puech de Laumet et deux maisons avaient été vendues sur Trébosc.

En effet, la demande est très variée, portant aussi bien sur des maisons de caractère dans les hameaux pour de la résidence à l'année ou saisonnière que sur des constructions plus récentes dans une logique périurbaine.

En location

Malgré une progression importante des logements locatifs ces dernières années, il semble qu'une demande existe et qu'elle ne soit pas couverte.

D'autre part, les professionnels constatent une faible rotation de locataires sur les biens qu'ils ont en gestion. Par ailleurs, une part importante des locations se fait de particulier à particulier.

Cette réalité entraîne une augmentation du niveau de loyers qui se fait en fonction d'une offre inférieure à la demande. Cependant, le niveau des loyers reste légèrement inférieur à ceux pratiqués sur l'agglomération ruthénoise.

Dans ce type de schéma basé sur une tension du marché, les jeunes couples aux revenus moyens ont tendance à accéder directement à la propriété sans passer par une période en locatif. Ainsi la demande de terrains à bâtir est en constante augmentation.

Le parc de logements sociaux

La commune abrite à ce jour 55 logements locatifs aidés, gérés pour une majorité par l'office HLM de l'Aveyron. Elle a mené plusieurs opérations de réhabilitation ou de création de logements sociaux locatifs.

Le parc HLM se concentre principalement sur des logements ayant fait l'objet d'une réhabilitation suite à la rétrocession à la commune de logements ouvriers ou sur des structures récentes construites dans le cadre d'opérations de lotissements : hameau du Causse – Puech de Laumet -

La commune possède un nombre important de logements sociaux.

La durée de vacance de ces logements est très faible. Quand un changement de locataire intervient, la commune trouve très rapidement un nouvel occupant, ce qui montre que la demande reste constante aussi bien pour du locatif privé que pour des logements conventionnés et publics.

Aujourd'hui, il semble que l'office HLM n'ait pas de projets de création de logements supplémentaires.

On notera, la création de 5 logements à caractère social destinés à l'accueil de personnes âgées indépendantes. Cependant, ces logements ont eu du mal à trouver leur clientèle.

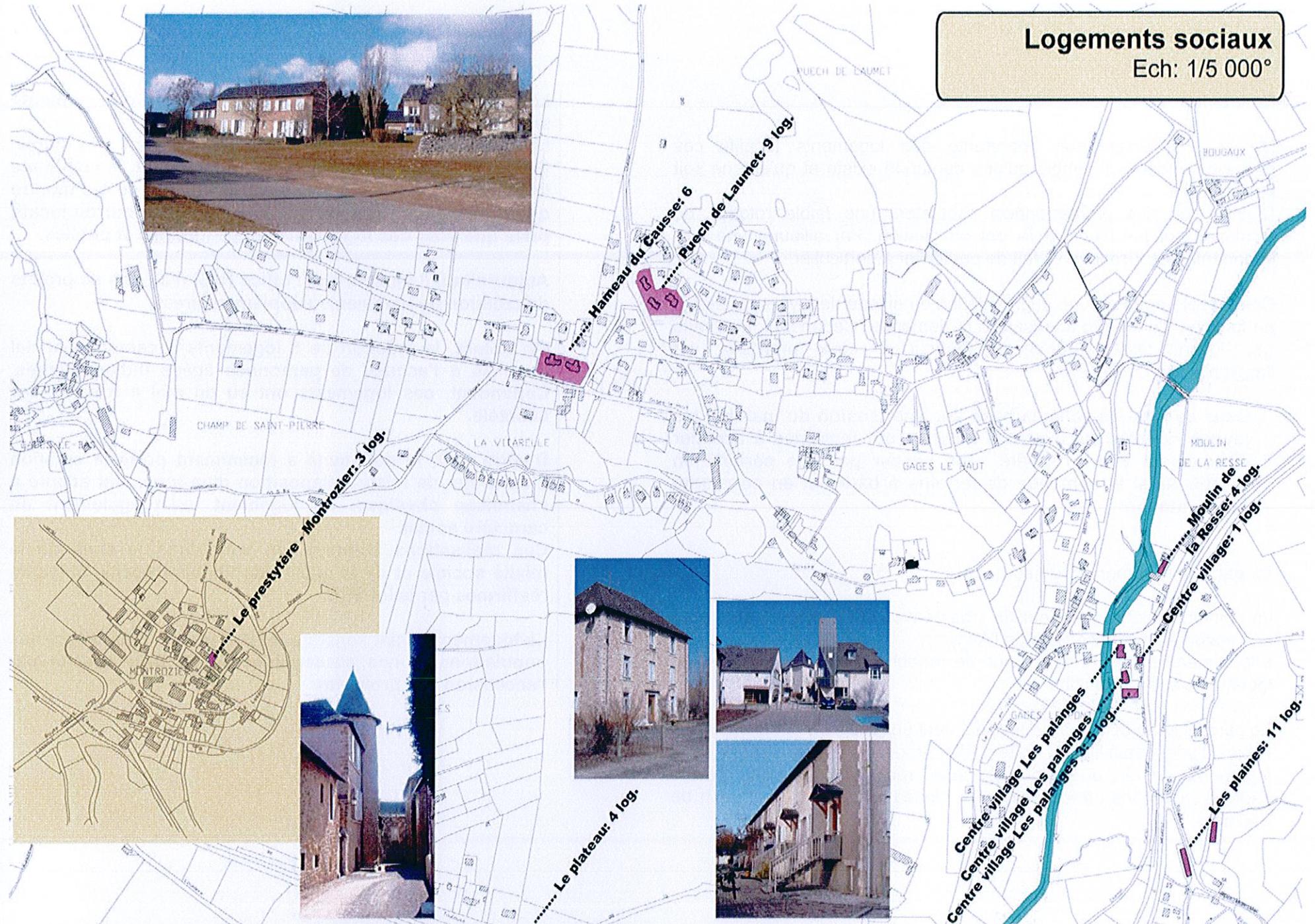
D'autre part, la commune a récemment porté la création d'un projet de mise à disposition d'un logement adapté à l'handicap physique. Ce logement revêt également un caractère social.

Ces réalisations communales vont dans le sens de la mixité sociale et de la qualité de l'habitat social, objectifs réaffirmés par la loi SRU.

Le logement social consitue un bon moyen pour attirer des populations jeunes susceptibles de se fixer ensuite par l'accession à la propriété.

Logements sociaux

Ech: 1/5 000°



CONCLUSION : LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS EN 1999

- Sur le marché du neuf, la moyenne de logements créés ces dernières années tourne entre 10 et 12 logements par an, ce qui démontre le dynamisme important de la commune en matière de construction. Ces projets ont renforcé presque exclusivement le secteur de Gages le Haut, les évolutions sur Montrozier et les hameaux restant marginales voir inexistantes du fait des contraintes agricoles ou du périmètre de protection du château de Montrozier.
- L'essentiel du parc de résidences principales est constitué de maisons individuelles occupées par leurs propriétaires. Ces logements sont grands mais un marché du petit logement s'est bien développé, ces dernières années.
- Le nombre de logements locatifs est passé de 75 à 115 unités soit un gain important de 40 logements. Cependant, une demande pour ce type de logements existe encore sur la commune et ne semble pas entièrement couverte.
- La demande de terrains à bâtir est également perceptible. Elle a été honorée pendant des années par les opérations de lotissements communaux et privés. Depuis quelques années, le rôle des opérateurs privés sur le territoire s'est renforcé, ce qui est un atout intéressant dans un contexte aveyronnais actuellement peu porteur pour ce type d'investisseurs.
- Concernant le marché de l'ancien, la commune possède un patrimoine concentré sur les hameaux et les bourgs historiques, pour l'essentiel occupé par des propriétaires agricoles ou constituant des résidences secondaires. Il existe peu de biens à la vente, le patrimoine ancien est le plus souvent occupé et bien entretenu. Néanmoins, la part de ce parc patrimonial actuellement consacrée aux résidences secondaires (peu occupées), pourrait constituer une réserve d'habitat répondant à une demande forte. Cela permettrait de redynamiser certains bourgs touchés par le vieillissement de leur population et par une certaine désertification.
- Hormis le parc patrimonial, les résidences secondaires restent minoritaires, ce qui reflète une attractivité résidentielle à l'année, caractéristique positive pour la vie sociale et le dynamisme de la commune.
- La commune a en sa possession un portefeuille foncier non négligeable d'une superficie totale importante mais relativement éparpillée, ce qui ne lui permet pas réellement d'imaginer l'avenir. Elle peut cependant envisager de disposer de sectionnaires bien situés, en particulier, autour de Gages le Haut.

D'un point de vue humain et social, le bilan est très positif puisqu'il se traduit par l'arrivée de nouvelles populations avec des terrains bien dimensionnés et répondant à la demande.

D'un point de vue urbain, ces différentes opérations sont essentiellement venues conforter le secteur de Gages le Haut, mais globalement l'image est celle d'un tissu hétéroclite formé d'une juxtaposition de secteurs autonomes, vivant relativement en autarcie.

Si la commune souhaite se positionner avec une offre concurrentielle par rapport à la communauté d'agglomération de Rodez, elle ne pourra plus dans l'avenir se permettre de faire l'économie de la mise en place d'une véritable stratégie d'aménagement foncier permettant de soutenir son attractivité résidentielle. Le but est clairement de conforter la présence des opérateurs privés sur son territoire, tout en imposant une certaine cohérence d'aménagement.

En effet, dans un contexte à la fois de développement de l'agglomération de Rodez et d'équipements routiers programmés, l'attractivité ne peut que se renforcer, elle se traduit par une pression du marché foncier qui risque d'entraîner une augmentation des prix des terrains à bâtir et de renforcer la spéculation.

Par le biais du PLU, la commune exprime sa volonté de conforter sa courbe démographique, en particulier dans la tranche des 20 à 39 ans.

Compte tenu des réalités relativement contraignantes du territoire (topographie, zones inondables, site sensible du Causse Comtal...), la commune, souhaitant poursuivre un développement au rythme de ces dernières années, a engagé une réflexion importante d'extension d'urbanisation.

Compte tenu de la pression qui existe sur la commune, le PLU établit un équilibre en terme d'offre de terrains à l'échelle de la commune, tout en respectant les activités agricoles existantes.

A- Le diagnostic

Partie A3 : Diagnostic du cadre bâti, naturel et environnemental

Etat initial du site et de l'environnement

DES COMPOSANTES PHYSIQUES, GEOLOGIE ET RELIEF, EXCEPTIONNELLES

Des limites paysagères appuyées sur une géologie fragmentée

L'aire d'étude est cartographiée sur la feuille géologique au 1/50000 n°884 du BRGM.

La commune présente la particularité d'être un territoire fragmenté par la force des failles qui traversent la commune d'est en ouest. Les différentes failles, et en particulier, la grande faille des Palanges, délimitent des entités géologiques et paysagères bien identifiées.

Au nord de cette faille, le Causse Comtal est caractérisé par un sous sol de type sédimentaire issu du jurassique, composé d'une superposition d'unités stratigraphiques de marnes et de calcaires.

'D'une manière générale, les substratums rocheux développent un sol mince et discontinu d'argile limoneuse rouge non colmatée, à cailloutis calcaire, provenant du massif sous-jacent. Son épaisseur moyenne est de 0.10cm à 0.20cm. Les fonds de dolines peuvent toutefois présenter un sol d'une couche supérieure à 0.20cm.'

Etude d'impact – Parc éolien du Causse Comtal – Sept. 2003 – Ventura

Le territoire est un lieu de confluence de failles se traduisant par la présence de falaises notamment dans le secteur de Gages.

Dans le POS, ces secteurs faisaient l'objet d'une protection en zone ND, protection qui est renouvelée, voire renforcée dans le PLU.

En effet, bien que la commune ne soit pas couverte par un plan de prévention des risques de

glissement de terrains, ces secteurs sont sensibles aussi



bien par rapport à la sécurité des sols que par rapport à l'identité paysagère du territoire.

A l'Est du plateau calcaire à proprement parler, et de part et d'autre de la vallée de l'Aveyron, les sous-sols, issus du domérien inférieur, sont hétérogènes et alternent des bancs marneux, des schistes et des calcaires fins et fissurés.

Le permien affleure le long de la vallée, rappelant le Rougier tout proche avec une alternance de couches tendres (argiles) et plus dures (grès).

Dans ces secteurs, le territoire communal est également caractérisé par la présence d'une traînée d'affleurements houillers qui va de la Loubière à Gages et jusqu'aux abords de Séverac l'église.

Trois couches de grès houillers furent exploitées sur le territoire de Gages dont la plus épaisse pouvait atteindre 4,5 mètres.

Dès les années 1820 la concession de Gages qui couvre 703 hectares est officiellement créée et une ordonnance en 1936 prend acte d'une présence houillère sur les sites de Trébosc et de Galties.

Cinq puits seront exploités avec plus ou moins de succès, suivant les périodes, avant la guerre de 1914-18, la mine comptait environ 150 ouvriers.

Elle fut fermée en 1929 en raison de la faible qualité du charbon.

Bien que l'activité ait disparu et que de nombreux éléments identitaires de cette exploitation aient été démolis, ces caractéristiques houillères du sous-sol ont participé à

dessiner le paysage communal qui reste marqué par la présence de terrils ou d'habitat miniers.

Ces constructions sont des éléments du patrimoine communal.

De plus, l'exploitation des mines crée généralement une contrainte relative à la responsabilité et à la prévention des risques miniers après la fin de l'exploitation. (Loi 99-245 du 30 mars 1999). L'article 75-2 du code minier impose au vendeur d'un terrain ayant fait l'objet d'une exploitation d'informer l'acheteur éventuel des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation, pour autant qu'il les connaisse.

De ce fait, des recherches ont été menées afin de connaître les périmètres des anciennes concessions minières pour positionner des zones urbaines. Ainsi, certaines données peu précises ont pu être analysées et ont participé à la réflexion afin d'informer et de lutter contre le risque.

De plus, compte tenu des projets actuellement à l'étude pour la ré-ouverture des sites miniers de Gages et Bertholène, il est prudent de ne pas investir lourdement ses secteurs en terme de développement. En effet, aux dires des élus, le réseau souterrain des anciennes mines a été inondé, ce qui peut renforcer les risques d'effondrement.

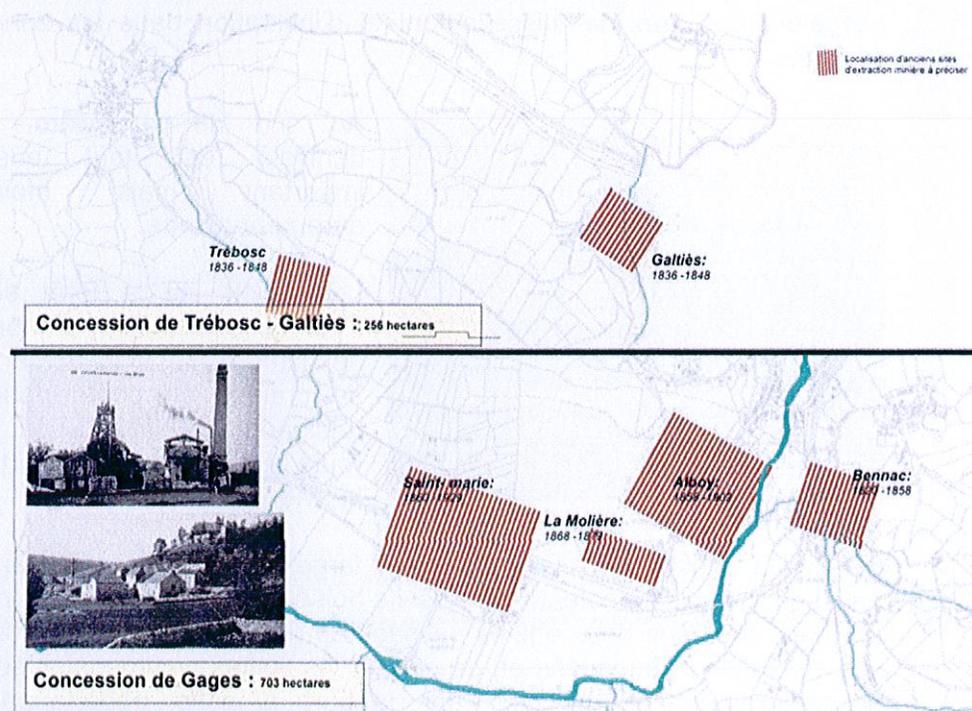
La rivière a érodé les sols premiers rouges et calcaire blanc sur les rebords du plateau, dessinant ainsi des falaises marquantes. Elle dessine une vallée aux larges méandres, avec de belles plages d'alluvions constituées d'argiles associées à un horizon supérieur sablo-limoneux.

Les calcaires et les dolomies du Causse Comtal, à forte imperméabilité de fissures, constituent d'excellents aquifères. Les eaux de pluies alimentent ces aquifères grâce au réseau karstique et ces arrivées d'eaux

expliquent la présence de nombreuses sources au pied des falaises de part et d'autre de Gages.

De ce fait, le PLU participe, par une définition réfléchie des zones urbanisables et naturelles, à une protection de la qualité chimique des eaux des ruisseaux, des sources et des aquifères qui leur sont subordonnées.

Le sud de la commune est principalement formé de terrains cristallophylliens en ortho gneiss des Palanges, c'est à dire des roches intermédiaires entre les granites et les micaschistes. Résultant du métamorphisme de roches volcaniques acides, ces roches dessinent les reliefs marqués et les versants des Palanges.

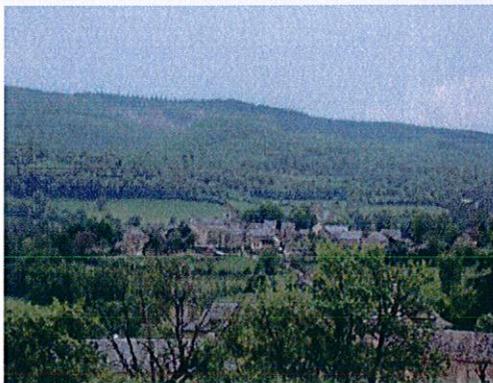


Une topographie riche et porteuse d'identité

Oscillant entre la côte 546 en fond de vallée et 875 au Puech de la Fage, le relevé des courbes de niveau met en évidence les lignes de forces du paysage. Cependant, de part et d'autre de la vallée, ces différences topographiques se traduisent différemment.

La commune est marquée dans sa partie nord par son appartenance au Causse Comtal. Vaste étendue calcaire de 200 kilomètres carrés, le Causse Comtal se présente comme un plateau incliné d'altitude moyenne. Sur la commune, la moyenne est supérieure à 600m : Puech de Lachou : 679m, Montmolier : 681m.

Entre causse et vallée, la lisibilité des différences de niveaux est affirmée par la présence des falaises caractéristiques du travail d'érosion des eaux de ruissellement et d'infiltration dans les zones calcaires.



Au sud de la rivière, le dénivelé est tout aussi important mais moins durement affirmé.

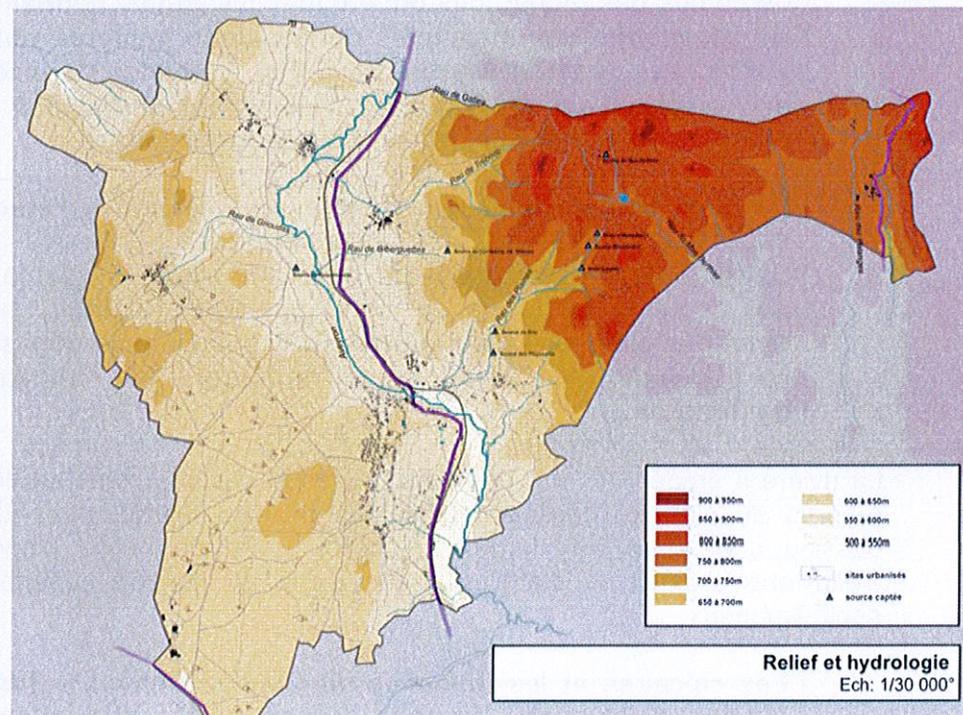
Les reliefs de la forêt des Palanges dessinent un fond de scène boisé et les versants de prairies en pente douce rejoignent le niveau de la route surélevée par rapport à la rivière elle-même.

Depuis la route, des vues s'ouvrent largement sur ces différents paysages : falaises, coteaux et massifs boisés. Le territoire communal s'intègre dans ces deux entités paysagères globales que sont la forêt des Palanges et le causse et, de ce fait, les limites communales sont secondaires et peu lisibles par rapport à cette appartenance valorisante à des paysages clairement identifiés.

A la jonction entre Causse Comtal et Palanges, le territoire présente des images contrastées. S'opposent les paysages plats et très ouverts des plateaux, les versants doux et ondulés, et les reliefs boisés et fermés de la forêt des Palanges.

Ainsi, la perception de ces différences de relief est différente de part et d'autre de la route et la vallée, laquelle apparaît comme l'élément fédérateur du territoire.

Les différents reliefs délimitent la vallée et lui donne son échelle humaine.



UNE JUXTAPOSITION D'ENTITES PAYSAGERES EMBLEMATQUES

Le causse comtal : un paysage « mixte »

A l'intérieur même de cette entité paysagère de grande qualité paysagère, les failles géologiques redéfinissent deux zones et deux paysages.

➤ Seul le nord-ouest du territoire est caractéristique des paysages caussenards.

Cette partie de la commune se raccroche clairement à la table calcaire et présente l'image forte d'un plateau de terre nue et caillouteuse partiellement recouverte de pelouses arides, de landes à genévriers et de boisements de chênes pubescents.



Depuis la RD988, limite ouest de la commune, ce socle calcaire s'étire en pente irrégulière vers la vallée de l'Aveyron.

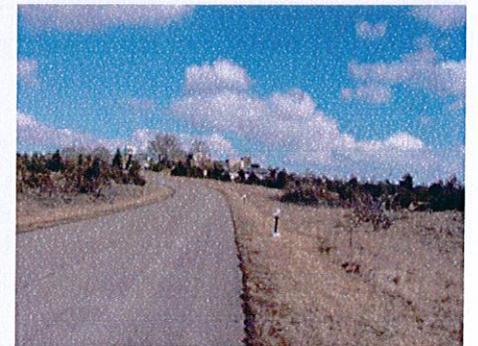
Malgré les apparences, le paysage n'est pas uniforme, il est marqué par de nombreuses dolines et présente une grande amplitude.

Malgré les protections qui s'appliquent sur cette partie du territoire, certaines activités ont pu être développées, en particulier des activités de loisirs, complémentaires au site du Causse Comtal. De plus, ce secteur est traversé par d'importantes lignes EDF qui marquent fortement le paysage.

Dans le POS, cette partie du territoire est classée en zone ND et NCa afin de signifier d'une part la sensibilité des espaces et d'autre part l'activité pastorale. Ainsi, le plateau était protégé de constructions agricoles trop marquantes dans ce site plat aux vues très ouvertes.

Si cette définition du zonage paraît cohérente, elle ne doit pas faire oublier qu'une partie importante de ces espaces fait l'objet d'un classement en zones 1NA, 2NA et doit être à court terme traversée par la future RN88.

Dans un avenir maintenant proche, le causse va traverser une période de mutations et de bouleversements paysagers, ce qui explique un zonage en Uxs (zone d'urbanisation existante) et un zonage AUxs autorisant l'extension au nord de la future RN88.





Cette partie du territoire est marquée par la présence de la forêt communale de la Cayrouse.

Cette forêt, de type caussenard, est globalement constituée de taillis de chênes pubescents, clairsemés à denses, de faible hauteur, de pelouses sèches et de landes à genévriers.

C'est une forêt pâturée chaque année par un seul agriculteur qui utilise ce droit de pâturage. Toute la capacité en herbe n'est donc pas utilisée.

Le risque d'enfrichement est, selon l'ONF, un risque principal pour la diversité floristique et faunistique. De ce fait, la forêt de Cayrouse fait l'objet d'une protection en ZNIEFF se traduisant dans le P.O.S par une zone ND et des espaces boisés classés.

Ces protections expriment la sensibilité paysagère de cet espace boisé et sont reconduites dans le P.L.U.

➤ Au nord-est, se développe un paysage de bocage, sur des terrains plus marneux et plus épais. Ici, les paysages se démarquent de l'image emblématique du plateau et sont le support d'une activité agricole importante.

Les mouvements de terrains sont amples et l'arbre affirme plus lisiblement les courbes souples du terrain.



Les parcelles de prairies grasses sont entourées d'un réseau continu ou semi-continu de haies d'arbres souvent accompagnés de murets de pierres ou de haies bocagères.

Ce secteur est plus explicitement affecté à l'activité agricole avec une présence humaine lisible sous forme de gros hameaux ou de domaines agricoles (Montagnac). Ainsi, l'arbre est également utilisé pour des alignements plantés et structurés soulignant les entrées de domaines (Zénières, Montagnac.)

Passant au nord de Zénières, la future RN88 va également traverser ce secteur sans pour autant améliorer la qualité de desserte.

Ainsi, si la future RN va effectivement « rapprocher » Laissac de Rodez, elle risque, cependant, d'isoler davantage certains secteurs qui resteront desservis par la route actuelle, cependant moins chargée en trafic. Le P.L.U participe à la mise en place de moyens visant à renforcer l'attractivité de ces espaces. (ex : mise en place d'un emplacement réservé visant à une déviation du hameau de Zénières).



La force des paysages boisés

L'aplat forestier le plus important de la commune est la forêt des Palanges mais comme nous l'avons vu précédemment, la commune possède également une forêt sur le causse et quelques aplats forestiers ponctuels sur la partie bocagère du causse, en particulier en limite de Bertholène (terroir du Mazet).

Dans le POS, si les deux principaux espaces boisés font l'objet, au moins partiellement d'un classement en zone Naturelle, cette forêt du Mazet est classée en zone agricole, ce qui ne garantit pas sa pérennité. Le PLU met en place une zone N à hauteur de ce boisement.



Les forêts gérées par l'ONF couvrent environ 385 hectares. Elles font l'objet d'un plan de gestion forestier en accord avec la politique forestière de l'état, s'étalant sur 15 ans et valable jusqu'en 2014. Ce plan a pour objectif la mise en place progressive de bois d'œuvre de qualité (hêtre, érable, sycomore ou chêne).

La couverture forestière est homogène, les essences principales sont des pins laricio de Corse, des douglas ou des pins noirs d'Autriche pour les résineux, et des hêtres et chênes essentiellement pour les feuillus.

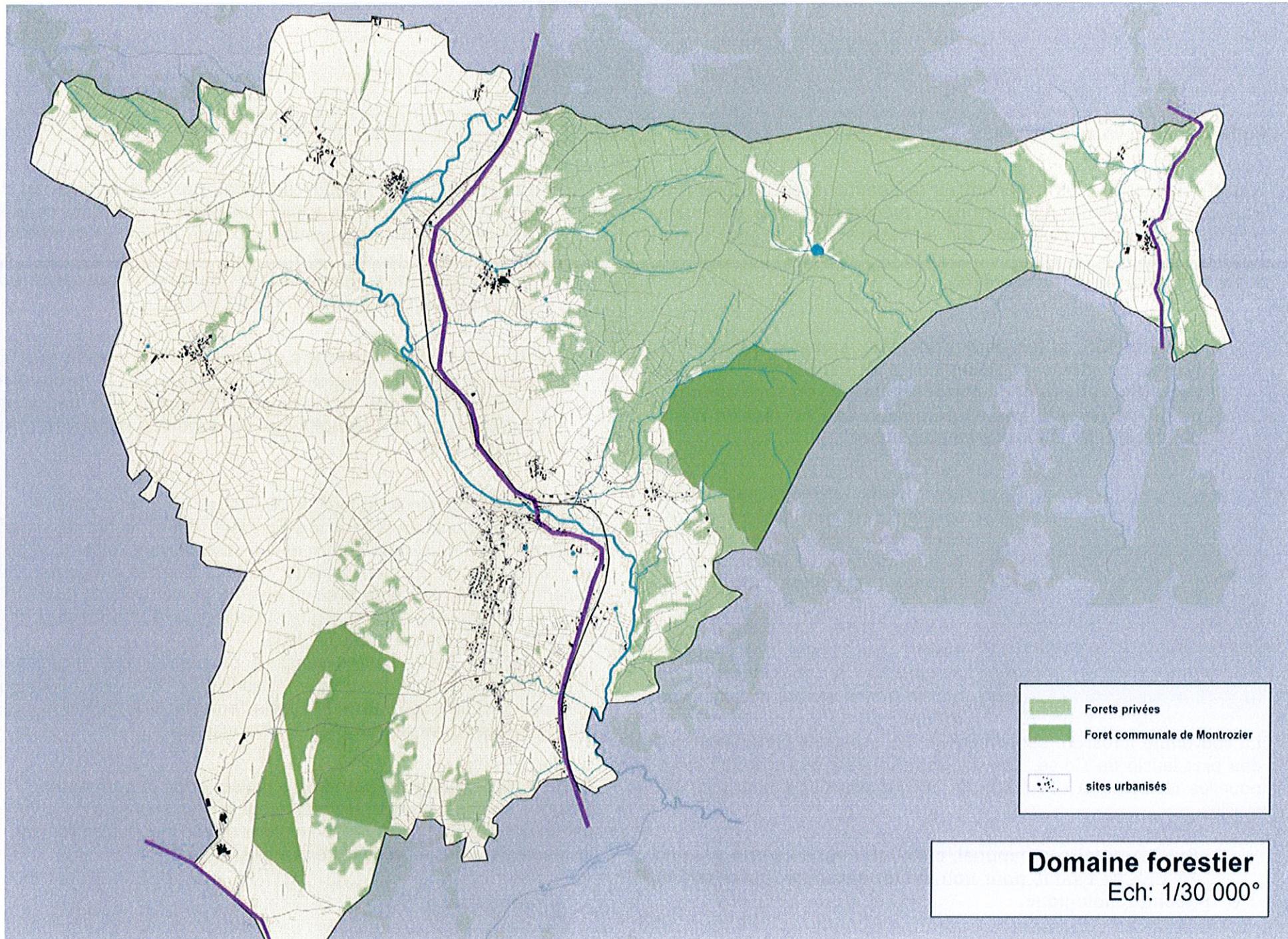
Sur le territoire communal, cette forêt est couverte par une ZNIEFF de type II, pour son intérêt paysager, botanique et géomorphologique.

Cependant, les ZNIEFF ne sont pas opposables et la protection des grands aplats forestiers est traduite dans le PLU soit par un classement en zone N dite de protection stricte qui peut interdire toutes constructions ou aménagements susceptibles de marquer le paysage, soit par la création d'espaces boisés classés.

Ne sont compatibles avec un espace boisé classé que les travaux liés à l'exploitation forestière, à la protection contre l'incendie, à l'extension mesurée des bâtiments existants ou à l'exploitation de produits minéraux (Art L.130.1. al4).

Une partie importante de la forêt des Palanges est d'ordre privée. Le Centre Régional de la Propriété Foncière (CRPF) contacté, signale la présence de deux gros domaines forestiers faisant l'objet d'un plan de gestion : le groupement forestier du Mas Berthier qui couvre une superficie de 580 hectares avec un plan de gestion valable jusqu'à fin 2015 et la propriété Cochin, d'une superficie de 63 hectares dont le plan de gestion arrive à terme fin 2005. Ces différents plans sont destinés à promouvoir une exploitation durable tenant compte des problèmes sanitaires. Ainsi, des opérations de récoltes et de replantation de douglas en particulier ont été menées afin de freiner l'extension de problèmes sanitaires.

Cette forêt participe du patrimoine paysager de la commune. Elle joue un rôle paysager important pour la mise en valeur de la vallée par un contraste de couleur et de matière qu'elle introduit en limitant les espaces voués à l'agriculture et à l'élevage.



La forêt est mise en valeur par l'effet de contraste qui se joue entre les espaces de prairies claires et vallonnées et les bois eux mêmes qui chapeautent et affirment les reliefs.

De par leur superficie et leur localisation tout le long de la RN88 et de la voie ferrée, les massifs boisés constituent une unité homogène et omniprésente dans le champ de vision lorsqu'on parcourt la commune.



Les forêts communales de Montrozier créent une servitude de type A1 relative à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier, pour les forêts communales.

Concernant les forêts privées et en particulier le domaine forestier du Mas Berthier, la gestion privée tente de trouver des revenus plus réguliers que l'exploitation forestière en particulier par la location de territoire de chasse. Cette nouvelle orientation des propriétaires qui souhaitent régulariser la pratique publique de leur forêt et régler les accès a dérouté les habitués des activités sportives comme la randonnée, le vélo ou le cheval.

En tout été de cause, le chemin communal reste accessible et la commune aurait tout intérêt à valoriser ce chemin de randonnée. Elle utilise par ailleurs un captage d'eau potable privé dans ce domaine, ce qui pose la question concrètement de l'exploitation de cette source et impose de trouver avec le propriétaire un rapport de partenariat.

La vallée de l'Aveyron : élément majeur mais intimiste du territoire

➤ La perception de la vallée

L'ensemble du réseau hydrographique communal se situe dans le bassin versant de l'Aveyron. Le territoire de Montrozier est clairement identifié par son appartenance à l'entité paysagère de la vallée dont la lecture dépasse très largement les limites communales.



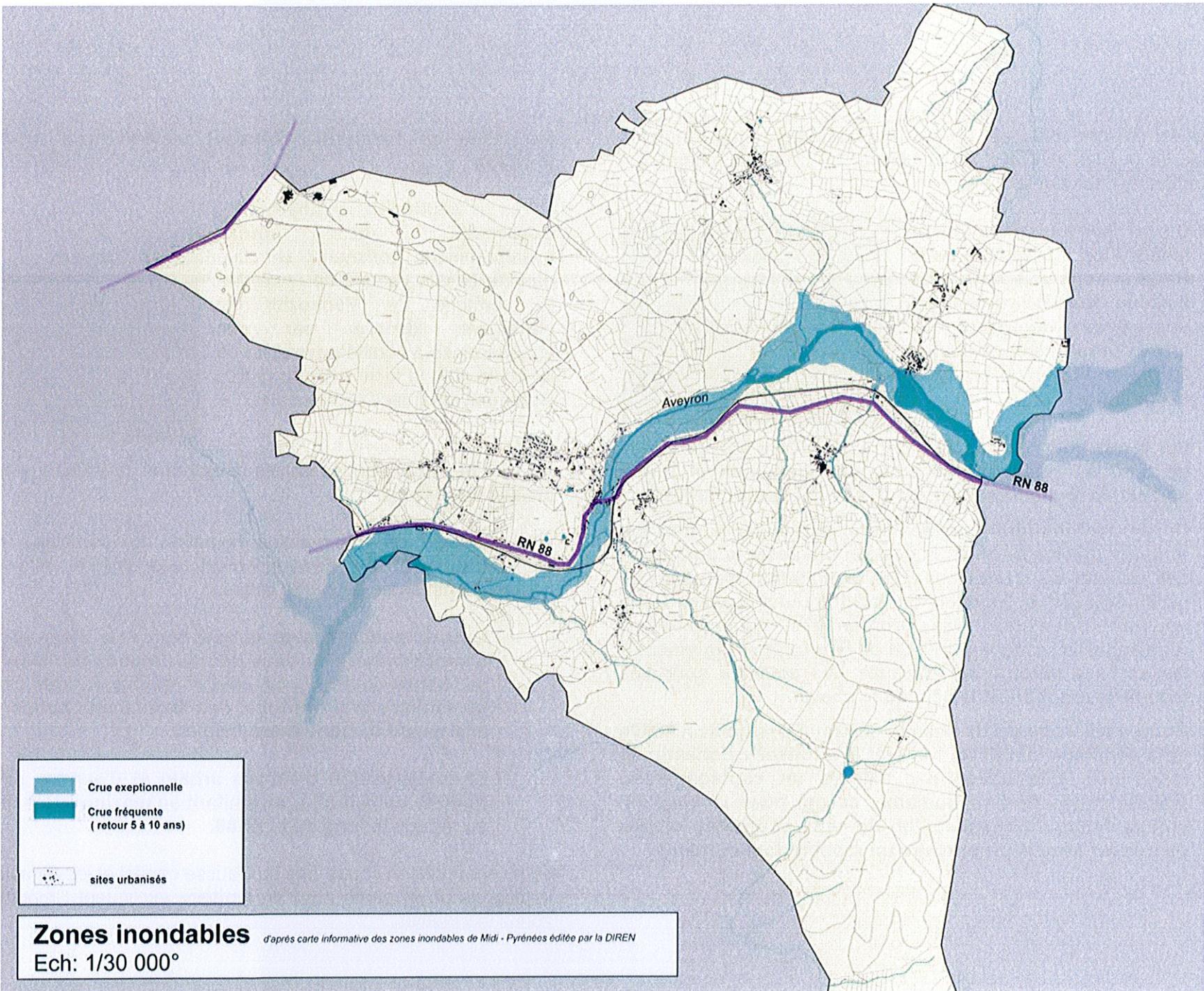
Au pied de deux grandes entités paysagères, la vallée juxtapose des images diversifiées.

Lieu privilégié de l'intervention humaine, en particulier en terme d'urbanisation et de développement économique, elle conserve cependant de larges coupures vertes.

Lieu de passage avec la voie ferrée, la route et les sites d'implantation des deux bourgs importants, Montrozier et de Gages le Pont, ce couloir paysager, qui caractérise généralement le territoire, doit absolument conserver cette alternance de séquences lisibles.

La juxtaposition d'espace urbain et d'espace naturel est traduite dans le PLU en limitant au maximum les tendances au mitage le long de la RN88.

La rivière coule en contre bas du Causse comtal et les caractéristiques karstiques de la partie nord du territoire expliquent l'importance des zones inondables.



L'établissement d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) a été prescrit par la Préfecture, sur le territoire du bassin de l'Aveyron, lequel concerne concrètement la commune de Montrozier.

Dans l'attente de ce document officiel opposable au tiers, le P.L.U s'est dans un premier temps appuyé sur les zonages réalisés dans le cadre de la cartographie informative des zones inondables établie par la DIREN Midi-Pyrénées et du décret daté de février 2002 qui régit l'utilisation de ce type de zones. Ce dernier impose en particulier une déclaration au titre de la loi sur l'eau pour toute modification du lit de la rivière, supérieure à 400m². Par ailleurs, de manière plus précise, les documents graphiques de zonage indiquent une trame informative mise en place sur la base des documents de travail du PPRI en cours d'élaboration. Cette trame informative est établie afin d'inclure l'ensemble des zones d'aléas de ce futur PPRI.

En l'absence de PPRI, il est probable que les zones inondables du P.O.S soient issues de la cartographie informative des zones inondables, établie par la DIREN. Malgré de légères variations des limites de cette zone inondable, cette réalité forte du territoire de Montrozier est prise en compte et traduite dans la définition des futures zones constructibles.

Bien que peu de constructions existent dans ces zones inondables, plusieurs moulins sont logiquement situés dans ces espaces et un certificat d'urbanisme, au minimum, a été refusé, ces dernières années, pour des raisons de respect de ces zones inondables.

Compte tenu du projet de création de PPRI : le règlement du P.O.S peut paraître trop « lâche » au regard de ce risque. Quant au PLU, il anticipe sur la réglementation future.

La trame indicative des risques d'inondation répertorie les zones de protections pour lesquelles tout projet sera soumis à l'avis des services compétents.

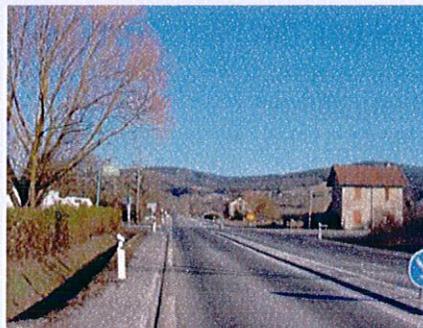
Mise en valeur par les reliefs environnants, la rivière Aveyron s'étire suivant de larges méandres.

La perception de cet élément majeur n'est pas celle d'une barrière naturelle. Le plus souvent, relativement éloigné de la route, le cours d'eau est peu perçu, il se lit au travers de sa végétation d'accompagnement, peupliers à l'alignement, mais reste discret dans le paysage.

Cette perception de la vallée est différente en aval et en amont du bourg de Gages le pont :



➤ En aval de Gages le Pont,



La vallée est caractérisée par le profil rigide de la RN et par un étirement de l'urbanisation, qu'elle soit résidentielle ou économique. Les vues sont lointaines sur le fond de scène des Palanges et les versants.

La vue axiale a tendance à prendre le dessus, les échappées visuelles sont ponctuelles : silhouette de l'église, domaine d'Alboy mais la rigidité de la voie et le mitage perturbent la lecture naturelle de cette séquence.

Gages le Pont, avec le virage et un resserrement qui annonce l'arrivée sur le bourg, est un secteur charnière, une sorte de rotule urbaine dont la lisibilité a été renforcée par des constructions récentes, avec l'opération collective se développant en limite du pont.

Bénéficiant maintenant d'une image urbaine lisible, le secteur du Pont conserve cependant un rôle de carrefour et de desserte latéralement vers Gages le Haut et Lussagues. Le « tourne à gauche » en venant de Rodez est relativement dangereux, malgré l'effet d'annonce que constitue le linéaire construit et le tracé sinueux de la voie.

Consciente des caractéristiques contraignantes de ce secteur, la collectivité s'est engagée dans une opération d'aménagement de la place de la mairie qui devrait permettre d'affirmer la centralité de ce secteur sans pour autant changer les données sécuritaires de ce carrefour qui dessert en particulier Gages le Haut.



Seul un sens interdit dans le sens de la montée, en supprimant le « tourne à gauche », pourrait améliorer réellement la sécurité de ce secteur central.

Au delà du pont et du bourg, les talus et quelques constructions s'étirent.

La sortie réelle du bourg est valorisée par la présence d'un alignement

de platanes, vestiges d'une végétalisation probablement plus importante de l'axe à l'origine, et par la qualité des vues sur la vallée.

Le traitement végétal était une tradition des Routes Royales et des grandes routes en général. Ces alignements étaient à l'origine un signe de la puissance de l'Etat sur l'aménagement du territoire.

L'ancienneté de ces plantations leur confère en général une certaine monumentalité quand ils n'ont pas fait l'objet d'un abattage pour des raisons de sécurité routière.

Le port très naturel des platanes convient parfaitement aux entrées du bourg, secteurs où les arbres disposent d'une emprise suffisante, mais pose des problèmes dès qu'on aborde des séquences plus urbaines.

Par leur caractère systématique, les alignements plantés constituent un élément essentiel d'unité et de cohérence. L'alignement participe d'un véritable système de lecture du paysage, il identifie le lieu, il impose sa géométrie, il assure le lien entre nature et bourg.

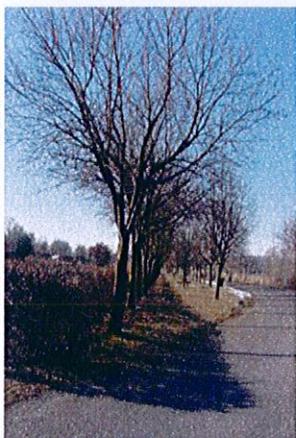
Par son aspect organisé et régulier, il participe à unifier les franges des bourgs qui souffrent le plus souvent d'une certaine hétérogénéité.

Une protection efficace de cet alignement qui qualifie l'entrée-sortie de Gages le Pont étant souhaitable, la commune a souhaité identifier cet alignement et affirmer sa valeur patrimoniale et paysagère au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme (il en est de même pour l'entrée nord est de Gages, depuis Grioudas).

➤ En amont de Gages le Pont

Les falaises de Bougaux et de Roquemissou sont saillantes mais éloignées de la route, elles dessinent un fond de scène. La sinuosité de la rivière dégage de larges espaces de plaines alors que côté Palanges, la douceur des versants végétalisés accompagne la route.

La vallée est plus confortable même si les vues restent courtes de part et d'autre, soit bloquées par des talus, soit filtrées par la présence de haies bocagères bien conservées.



La route a fait l'objet d'aménagements de délaissés et de plantations avec des accotements ponctuellement aménagés en stationnement.

Ces aménagements sont lisibles et renforcent l'impact bien que naturel de cette route.

Dans cette séquence naturelle, le bourg de Montrozier s'affirme comme un repère lisible.

La force construite du château et la densité du bourg lui permettent d'être présent depuis la route malgré un recul qui garantit sa tranquillité.

Compte tenu du caractère plus large de la vallée, le secteur de Montrozier dispose de beaux espaces avec une topographie aisée. Ils peuvent être perçus comme des espaces à enjeu en matière de développement urbain, afin de répondre à la pression qui s'exerce sur la commune.



Au droit de la RD59, quelques

constructions ponctuelles se sont implantées, créant un début de mitage.

Actuellement limitée, cette urbanisation ponctuelle peut poser des questions en terme de paysage ou de sécurité routière.

La zone urbaine à organiser autour de ce carrefour doit obéir aux contraintes de l'amendement Dupont et il serait souhaitable de l'imaginer en lien avec le développement du hameau de Trébosc, par la mise en place d'un carrefour aménagé sécurisant les entrées-sorties de chaque coté de la RN88.

Pour des raisons de sécurité routière et de paysage, il est indispensable d'éviter tout étirement linéaire de l'urbanisation le long de la route. L'urbanisation doit donc être organisée sous forme de pôles structurés.

➤ **La présence de l'eau dans le paysage complémentaiement à l'Aveyron**



Outre l'élément majeur du paysage que représente la vallée de l'Aveyron, la commune possède quelques ruisseaux : ce sont les principaux affluents de l'Aveyron comme les ruisseaux des Plaines, de Giberguette, ou de Trébosc, qui s'écoulent globalement du nord vers le sud.

La nature karstique des sols au nord avec une perméabilité marquée ne permet pas le développement de cours d'eau. Seul le ruisseau de Grioudas se perçoit dans le paysage malgré son caractère temporaire.



La qualité des sous-sols et du réseau hydrographique explique la présence sur la commune de nombreuses sources dont certaines ont permis la création de captages que la collectivité exploite pour sa desserte en eau potable.

Les captages sont les suivants :

- au sud-est, les trois sources de Mas Berthier, Kamir et Mouysset
- à l'est, la source de Cantaserp
- au sud, la source de Garrigols

Si la commune possède ainsi un incontestable atout économique, il n'en demeure pas moins que la situation actuelle pose certaines questions. Actuellement, les captages ne font pas l'objet d'un véritable périmètre de protection, certains captages sont situés sur du foncier privé et, ponctuellement se pose la question de la qualité et de la quantité d'eau produite.

Ayant refusé d'adhérer au syndicat des eaux de Rignac-Montbazens au moment de sa création, la commune

dispose cependant d'une convention de vente d'eau « en gros », complémentaire à son propre réseau. Elle recherche des solutions avec la mise en place d'un véritable raccordement à ce syndicat, afin de garantir, comme le préconise la Loi sur L'eau, un service public de qualité.

Ces linéaires hydrographiques ainsi que la nature des sols expliquent la présence des zones humides caractéristiques et également d'un étang au Mas berthier.

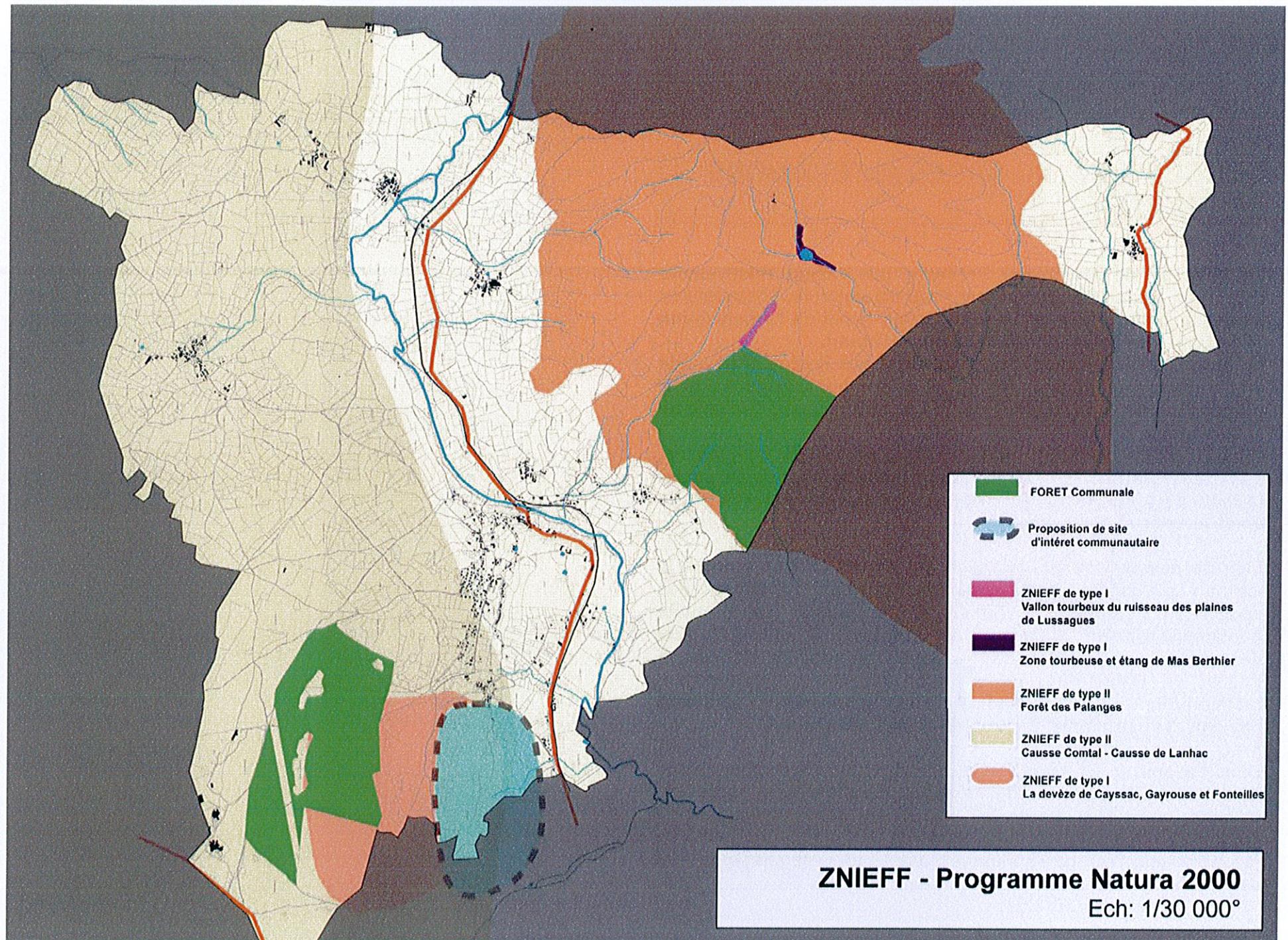
Plusieurs tourbières sont repérées et deux d'entre elles, à Lussagues et au Mas Berthier, font l'objet d'un classement spécifique en ZNIEFF. De plus, dans la ZNIEFF de la forêt des Palanges, 4 ou 5 tourbières ou zones tourbeuses de grand intérêt, espaces rares en Aveyron, sont répertoriées.

Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiste, Faunistique et Floristique) signalent la présence d'une flore et d'une faune remarquable.

Même si les classements en ZNIEFF ne sont pas opposables au tiers, et si certaines zones sensibles sont d'ordre privé, les nouvelles orientations de protections de l'environnement que préconise la loi SRU incitent à mieux protéger certains secteurs du territoire, particulièrement sensibles au point de vue paysage, faune et flore.

Le P.O.S proposait une protection des Palanges en zone ND mais les autres ZNIEFF ne sont pas toutes couvertes par cette protection. En particulier la tourbière du ruisseau de Lussagues est classée en zone NC, ce qui peut paraître surprenant compte tenu de sa proximité avec la zone ND de la forêt des Palanges

Dans le PLU, il s'agit d'étendre au maximum la protection de type zone naturelle sur les espaces humides.



CONCLUSION : DE RARES ALTERATIONS DU PAYSAGE

Le paysage de Montrozier présente une image relativement préservée et bien entretenue par l'activité agricole. Les atteintes au paysage sont rares, elles sont surtout le fait de l'urbanisation et des voies de communication autour du bourg.

Le territoire se perçoit difficilement dans ses limites, il possède un caractère fractionné du fait même de son appartenance à trois grandes identités paysagères dont la lecture dépasse l'échelle de la commune.

Ainsi, il existe de forts contrastes, tant paysagers qu'humains, entre le territoire le long de la RN88 avec le secteur de Gages, et le reste de la commune qui est perçu au travers d'un réseau de voies étroites et sinueuses.

Lieu de passage obligé, la vallée qui est en quelque sorte « la vitrine » paysagère de la commune, possède également des séquences paysagères contrastées, en fonction de l'activité humaine et urbaine. De ce fait, c'est un espace sensible qui a subi de nombreuses transformations dans son premier tronçon, à l'ouest de Gages le Pont (création de voirie, urbanisation, création d'une zone d'activité...) mais qui conserve un caractère paysager et patrimonial dans sa deuxième séquence.

Dans l'avenir, la pression foncière portant sur ce secteur risque de créer un véritable déséquilibre entre les différentes parties du territoire communal. De ce fait, il convient de conserver sur ce couloir de circulation certains éléments de l'identité naturelle de la commune et de s'engager vers un rééquilibrage du développement à l'échelle communale.

UNE REPARTITION DEMOGRAPHIQUE TERRITORIALEMENT DESEQUILIBREE

Une présence humaine qui remonte à des époques reculées

Les territoires de Causse sont des secteurs particulièrement riches en sites archéologiques. Le Causse Comtal ne déroge pas à cette règle et témoigne d'une occupation humaine très ancienne.

La commune de Montrozier abrite environ 15 dolmens dont le premier a été identifié à Trébosc dès les années 1860-70. D'autres sites, tumulus, abris, habitat ou nécropole sont également identifiés. La commune abrite par ailleurs des éléments gallo-romains comme la villa d'Argentelle ou l'atelier de Roquemissou.

L'abri sous roche de Roquemissou a permis d'établir le passage de l'homme et constitue l'un des sites majeurs du néolithique ancien aveyronnais.

Il justifie à lui seul l'intérêt archéologique de la commune et la présence à Montrozier du centre archéologique géré depuis 1992, par convention avec le Conseil Général par l'A.S.P.A.A.

Déjà en 1997, le service régional de l'archéologie de Midi-Pyrénées avait dressé un impressionnant inventaire des sites archéologiques de Montrozier. Ce document permet de constater que de nombreux sites sont aujourd'hui faiblement protégés. Si certains étaient classés en zone ND, beaucoup sont en NC, ce qui ne garantit pas une protection réelle.

Le territoire communal est marqué par la présence de ces éléments historiques, dispersés dans les hameaux ou isolés en territoire naturel. Témoins des différentes civilisations qui se sont succédées, ils sont des éléments importants mais fragiles pour lesquels le service de la DRAC souhaite voir la mise en place des mesures de préservation, voire de valorisation.

De nombreux sites répertoriés sont actuellement sur du foncier privé, ce qui peut compromettre leur protection et

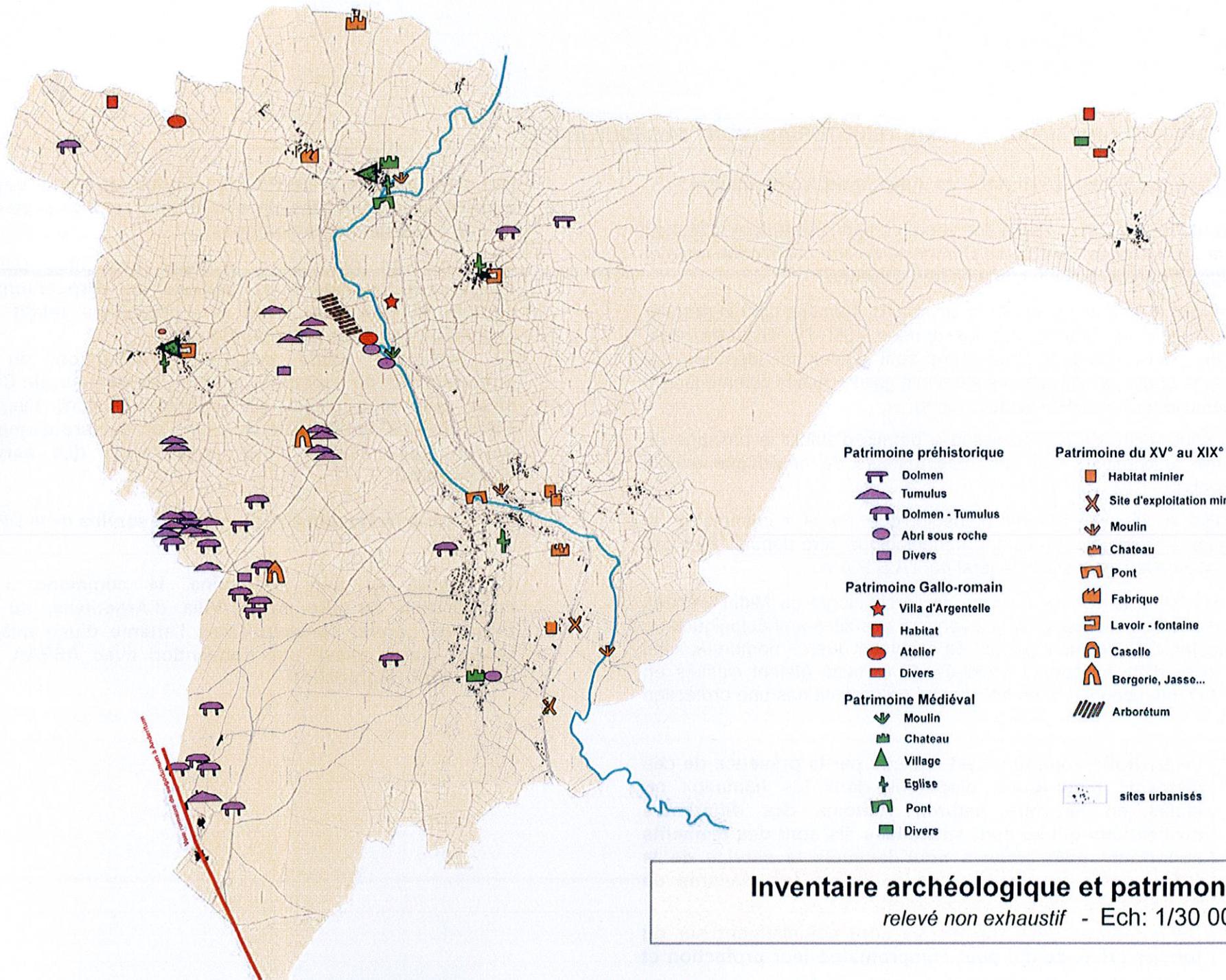
leur mise en valeur. Le P.L.U reconduit, et étend, dans la mesure du possible, les classements en zone de protection de ces éléments archéologiques.

Le document cherche à protéger ces sites par un classement en zone N et applique les dispositions de l'article R.111.3.2 du code de l'urbanisme relatif à la protection des sites archéologiques.

En particulier toute demande d'utilisation du sol (autorisations de construire, de lotir, de démolir, de CU...) ainsi que tout projet de lotissement dont l'assiette correspond à des terrains de plus d'un hectare d'emprise, doivent faire l'objet d'une consultation des services compétents.

Toute découverte doit être signalée au service de la DRAC.

Consciente de son patrimoine, la commune a fait l'acquisition du site de la Villa d'Argentelle, au titre d'espace naturel sensible. Dans l'attente d'une mise en valeur, elle a passé une convention avec ASPAA pour éviter toute dégradation.



Inventaire archéologique et patrimonial
relevé non exhaustif - Ech: 1/30 000°

Des organisations urbaines structurées

L'essentiel des hameaux et fermes isolées de la commune se concentre dans la vallée et en limite de plateaux, partie du territoire où se développent les meilleures terres agricoles.

Choisissant des sites proches de sources et avec des caractéristiques du relief peu contraignantes, le développement des hameaux s'est opéré dans le respect des terres agricoles et a généré une certaine densité urbaine.

Appuyés le plus souvent sur les contreforts des plateaux, ils bénéficient parfois de vues globales et lointaines.

Certaines perspectives s'ouvrent depuis les routes, en particulier la RN88, mais la perception de certains sites de plaine ou de plateau est limitée (Trébosc, Grioudas....).



Au delà d'une certaine modestie architecturale, essentiellement axée sur une réponse fonctionnelle aux besoins agricoles, les ensembles urbains de la commune sont régulièrement marqués par un élément fort possédant des dimensions ou des qualités architecturales lui permettant de jouer un rôle de point de repère dans le paysage (château, presbytère, mairie, maisons bourgeoises, grange monumentale ...).

Ces éléments fédérateurs jouent un rôle essentiel dans la lecture de ces paysages urbains. Ces bâtiments sont imposants et expliquent l'organisation des bourgs.

Le caractère structuré de la plupart des villages est un atout qu'un développement récent de type pavillonnaire n'a pas, à ce jour, réussi à compromettre.

Respectant la force urbaine et agricole de ces sites historiques, le développement récent s'est effectué sur des secteurs isolés par rapport aux hameaux, créant ainsi des zones spécifiquement résidentielles et protégeant l'image historique des villages. C'est le cas des secteurs de Lussagues, Plaisance ou Crouzefic.

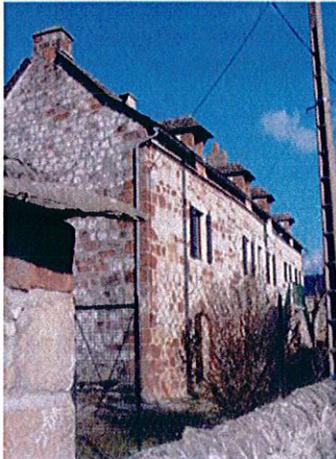
Cet état de fait est probablement explicable par la rigidité du zonage qui a défini des zones strictement limitées à l'existant des villages. Le P.O.S, bien qu'affichant plus de 40 hectares de zones NB, n'ouvrait aucune possibilité de constructions neuves autour des villages.

Si cette volonté a probablement permis de préserver l'image patrimoniale des bourgs et l'activité agricole, elle peut également avoir entraîné une perte de vitalité de ces sites en les privant de toutes nouvelles arrivées de populations, hors réhabilitations.

De plus, la présence de quelques maisons récentes en zone NC peut surprendre. Ainsi, on peut citer le cas de Lussagues, hameau autour duquel la présence pavillonnaire est plus affirmée, dont le PLU ne favorise qu'une densification de l'existant, en cohérence avec l'activité agricole existante..

Une qualité de bâti peu traduite dans le document actuel

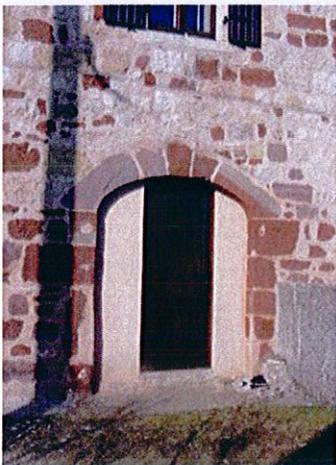
➤ Une variété géologique inscrite dans le bâti



La commune regroupant plusieurs réalités géologiques, le bâti est adapté aux matériaux issus du terroir avec cependant une orientation très marquée pour l'utilisation du calcaire.

Pierre à bâtir, le calcaire est ponctuellement mélangé avec d'autres types de matériaux (grés...).

Cette utilisation importante du calcaire dessine un paysage urbain relativement homogène puisque la plupart des bâtiments représentent, quelque soit leur niveau d'entretien actuel, un potentiel d'aménagement important et méritent une protection.



Les caractéristiques techniques de ces pierres ne permettaient pas automatiquement d'être laissées sans protection.

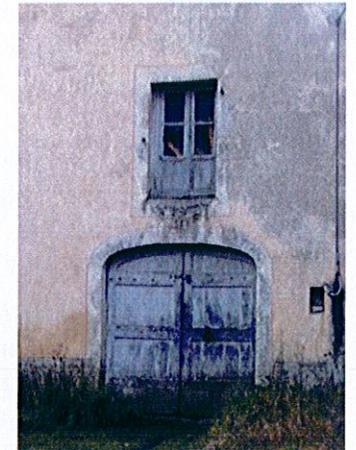
La plupart des constructions, en particulier les maisons d'habitation faisaient l'objet d'un traitement crépis, les bâtiments agricoles restant en pierre apparentes.

L'enduit peut être plus ou moins travaillé et accompagné d'une véritable mise en valeur de la composition de façades avec une valorisation des encadrements ou des chaînages d'angle, ou resté « rustique » pour des constructions modestes.

Lorsque que la pierre à bâtir ne permet qu'un appareillage irrégulier, les enduits valorisent les détails architecturaux que sont les encadrements ou les escaliers extérieurs qui animent la façade.

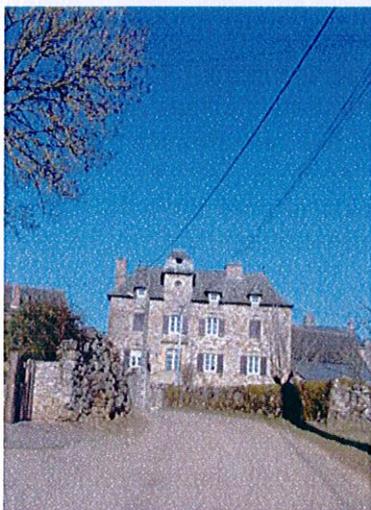
Les réhabilitations effectuées dans les hameaux doivent s'inspirer des savoir-faire historiques et conserver les enduits traditionnels.

Même si la pierre calcaire du causse présente le plus souvent un bel appareillage, le décrépiage systématique quelle que soit la qualité de la pierre est un contresens technique et esthétique qui peut entraîner une perte de caractère du bâti.



- Une juxtaposition de bâtis démontrant la force de l'activité agricole

Sans chercher à être exhaustif, il est possible de décrire schématiquement quatre types de constructions qui caractérisent le bâti des hameaux :



Les grands corps de fermes qui associent, autour de la maison de maître et d'un espace commun, tous les bâtiments annexes nécessaires à l'exploitation.

Ces grands domaines manifestent l'enrichissement progressif du monde agricole avec une architecture bourgeoise associée aux bâtiments agricoles utilitaires.

Bien orientée et bien située dans le tissu urbain, la maison de maître faisait le plus souvent l'objet d'une implantation privilégiée, à l'écart des bâtiments d'activité, marquant bien son statut particulier.

La maison de maître fait l'objet d'une certaine recherche architecturale : hauteur, façade ordonnancée, jeux de toitures, lucarnes, qualité des encadrements...

Quand ils sont intégrés dans un hameau, ces ensembles constituent un élément fort du paysage urbain soit par la force paysagère des granges parfois accompagnées d'un porche monumental, soit par la qualité architecturale de la maison d'habitation.

Les petits corps de fermes isolés ou maisons agricoles communes

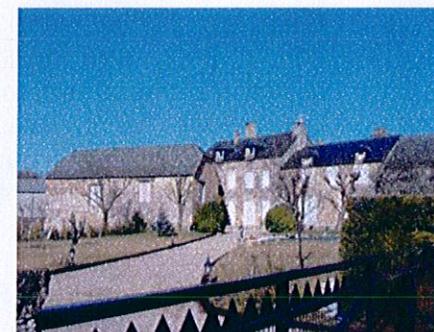
: de taille modeste et d'architecture simple, ces constructions étaient adaptées aux besoins d'une famille. Elles associent le plus souvent une petite maison et une grange ancienne disposée soit à l'alignement, soit perpendiculairement. Elles dépassent

rarement une hauteur d'un étage plus combles mais certaines regroupent dans un même volume l'abri des animaux et des hommes : les bêtes au rez-de-chaussée et les hommes à l'étage (R+1+C) dans ce cas de figure, un escalier extérieur permet d'accéder à l'étage de vie.



Ces constructions sont des témoignages des savoirs faire constructifs du Causse.

La qualité de certaines réhabilitations montre bien la capacité de ce bâti traditionnel à s'adapter aux nouveaux modes de vie.



Dans l'avenir, cette tendance ne peut que se renforcer. Cependant, l'évolution actuelle des règlements de zone agricole compromet l'entretien et la valorisation de ce patrimoine quand il est isolé, loin d'un hameau ou intégré dans un hameau purement agricole couvert par des périmètres de protection des exploitations.

L'affectation agricole de ces constructions isolées, que se soit les grands domaines ou les anciens petits sites agricoles a été vérifiée. Ainsi, quand la vocation agricole a

disparu, ont été définis un zonage et un règlement permettant l'entretien de ces constructions. En effet, la réglementation des zones A, agricoles, n'est plus adaptée à ce type de « mitage historique ».

Dans le cadre de cette révision, la commune a pris position par rapport à cette réalité de son territoire et a affirmé sa volonté de valoriser ce patrimoine par un zonage cohérent autorisant la réhabilitation et le changement de destination (Ncd).

La maison de village, parfois mitoyenne se caractérise par la simplicité de ses volumes. Elles possèdent le plus souvent un étage et sont mitoyennes ou accolées à une grange. C'est un habitat vernaculaire, conçu pour être utilitaire et solide, il s'adapte aux matériaux locaux et vient créer une certaine urbanité dans les bourgs par la densité qu'il engendre.



Le règlement du P.O.S ne préconise aucune règle de protection du bâti ancien en zone NC ou NB.

La qualité des constructions et des paysages conditionne l'image de la commune, elle justifie une rédaction plus détaillée de l'article 11 de cette zone agricole en particulier en matière de réhabilitation. La collectivité a également fait le choix d'un zonage de type urbain, reconnaissant ainsi le caractère de ses sites, dès qu'ils disposent de l'ensemble des réseaux (hors assainissement collectif).



Les granges ou jasse, bâtis de référence qui s'imposent par leur volume : elles sont susceptibles d'atteindre des dimensions importantes en particulier dans leur longueur.

Elles peuvent ainsi représenter l'un des éléments forts du hameau ou marquer fortement le paysage très ouvert du Causse.

Ce bâtiment fonctionnel était construit avec les mêmes matériaux que la maison, mais les murs étaient maintenus en pierres apparentes.

Le bâtiment s'adapte au sol et sa plus grande longueur est inscrite perpendiculairement à la pente en prenant en compte les éléments météorologiques.

La volumétrie longiligne et étirée contribue à associer le bâtiment au sol. La pente de toiture, souvent plus marquée que pour les habitations traditionnelles, justifie l'utilisation d'autres types de matériaux. Les pignons sont généralement soulignés par la présence des croupes de toitures.

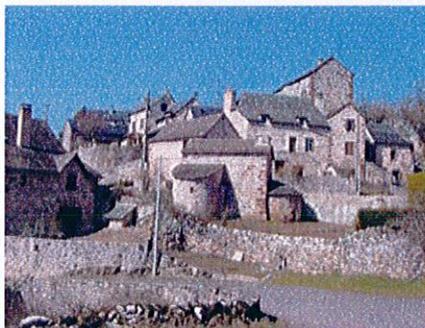
Les ouvertures sont rares, limitées le plus souvent aux portes d'entrée soit en pignon soit sur l'une des façades latérales.

Au-delà des volumes très simples, ces bâtiments marquent fortement le paysage, exprimant la force historique de l'activité agricole.

Parfois jugés inopérants par rapport aux besoins agricoles actuels, ils risquent d'être laissés à l'abandon au profit de hangars agricoles. Le relevé des permis, ces dernières années, met en évidence plusieurs opérations de réhabilitations de granges anciennes (Gages le Bas, Grioudas...).

Même si le volume de ces constructions ne facilite pas toujours une réaffectation, le P.L.U est attentif au devenir de ces constructions, typiques de la qualité du bâti ancien.

➤ Les éléments identifiants de la construction traditionnelle



Le bâti des hameaux présente une image homogène, issu d'une tradition architecturale agricole qui s'appuie sur les possibilités des matériaux locaux, essentiellement la pierre, plus rarement le bois.

Les encadrements

D'une manière générale, les ouvertures ne correspondent pas à une typologie précise.

Depuis la grande porte de grange presque monumentale qui paraît parfois disproportionnée par rapport au bâtiment jusqu'au fenestrou d'aération du grenier, on rencontre des formes très différentes.



Exception faite de la façade principale des maisons bourgeoises et des maisons datées du début du XX^e siècle, le positionnement des ouvertures sur la façade ne répond pas à des impératifs d'ordonnement.

Les percements respectent cependant certains principes qui garantissent une harmonie de la façade : ils sont toujours plus hauts que larges, ils respectent une certaine hiérarchie des niveaux du bas vers le haut sauf si des besoins fonctionnels s'imposent.

Ces encadrements sont, le plus souvent, réalisés en grès provenant de carrières peu éloignées du territoire communal.

Avec l'influence du vallon, ils pouvaient également être réalisés en bois, en particulier pour les fenêtres des bâtiments d'exploitations.



Des aménagements ponctuels apparemment insignifiants comme un agrandissement de fenêtre, la création d'ouverture ne respectant pas les proportions traditionnelles ou un traitement hétérogène des matériaux de façades troublent parfois la syntaxe architecturale caractéristique des constructions traditionnelles



Souvent unique élément de décor, ces caractéristiques architecturales sont protégées grâce à une réglementation détaillée de l'article 11 du règlement, surtout en zone Ua et Ncd, ainsi que pour tout projet de réhabilitation ou de restauration.

L'escalier extérieur

L'escalier extérieur n'est pas systématique. Quand il existe son volume personnalise le bâtiment. De forme simple, l'escalier extérieur peut longer la façade ou monter perpendiculairement à celle-ci suivant le parcellaire et les accès disponibles.

Cet élément caractéristique animait la façade principale. Il pouvait être couvert par une avancée de toiture ou simplement souligné d'une treille.

Il avait donc un rôle essentiel pour la qualité de l'architecture et constitue un élément sensible à protéger quand il n'a pas déjà disparu.



Les formes et éléments de toiture

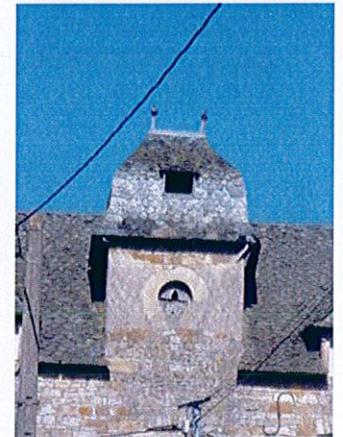
Les formes et proportions des toitures de l'architecture restent simples, à deux pentes le plus souvent. Seules certaines maisons plus cossues font preuves d'une certaine richesse de formes.

La lauze est historiquement le matériau de couverture dominant, souvent remplacé par l'ardoise ou des matériaux moins nobles pour les constructions annexes ou agricoles.

Dans le cadre d'une réhabilitation, le règlement incite à la protection des formes et matériaux de toiture d'origine. Il interdit également la juxtaposition de deux matériaux différents sur un même bâtiment.

Les éléments de toiture tels que les lucarnes, qui viennent rompre la sobriété de la toiture à deux pentes sont assez couramment mis en oeuvre.

Les détails de toiture comme les lucarnes, noues, débords de toit avec chevrons en bois sont des éléments importants protégés dans le cadre de l'article 11 du règlement.



Les porches ou portails



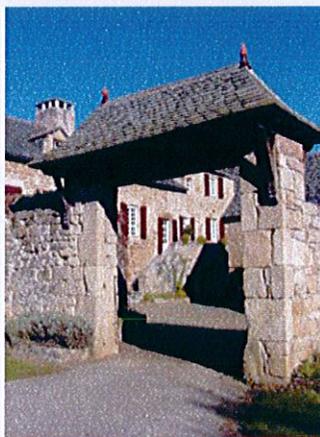
La présence de grands porches ou portails s'explique par l'organisation des corps de fermes, et par la richesse des domaines et maisons de maître.

Ils représentent un élément caractéristique de l'architecture du causse. Ils possèdent des dimensions importantes et donnent accès à la cour intérieure.

Ils font le plus souvent l'objet d'une certaine qualité architecturale puisque l'encadrement ou les poteaux sont réalisés en pierre de taille.

Leur pérennité est remise en question par les volumes des engins agricoles modernes.

Quand ils existent encore, le règlement incite à les protéger comme un élément marquant de l'architecture traditionnelle.



UN MONDE AGRICOLE ENCORE TRES PRESENT

Le document d'urbanisme doit imaginer l'avenir, en terme d'équilibre aussi bien social que paysager et prendre en compte la réalité d'une activité agricole, certes encore très dynamique, mais dont les évolutions peuvent entraîner des ruptures dans le paysage naturel et dans les hameaux. De plus, le passage de la 2x2 voies et le remembrement qu'elle impose ne manquera pas d'entraîner des bouleversements dans le paysage agricole.

Aujourd'hui, malgré la diminution du nombre d'exploitations, les hameaux présentent en général une image vivante et bien entretenue. Les évolutions vers une vocation résidentielle de plus en plus ouverte à tous types de population sont peu lisibles car pour l'essentiel centrées sur des opérations de réhabilitations. Elles s'expriment cependant par une demande autour des hameaux que la commune doit gérer au mieux en recherchant un équilibre entre activité agricole et développement.

Le P.L.U prend en compte et anticipe ces évolutions. Il est un outil au service de la collectivité afin de retrouver un développement équilibré du territoire.

Pour aider la commune dans sa réflexion sur l'avenir tant économique, architectural que social de ces sites construits, une analyse complémentaire de l'étude agricole, porte un regard détaillé sur les plus gros hameaux en intégrant des paramètres d'ordre paysagers, environnementaux, sociaux (évolution des populations présentes sur le hameau) et architecturaux.

Par rapport à l'étude de la chambre d'agriculture, il apparaît que la plupart des hameaux de Montrozier ont conservé une image agricole tout en intégrant certaines mutations sociales et architecturales.

En tout état de cause, tous les hameaux accueillent aujourd'hui des tiers et la distinction entre hameaux agricoles et hameaux mixtes est délicate à établir.

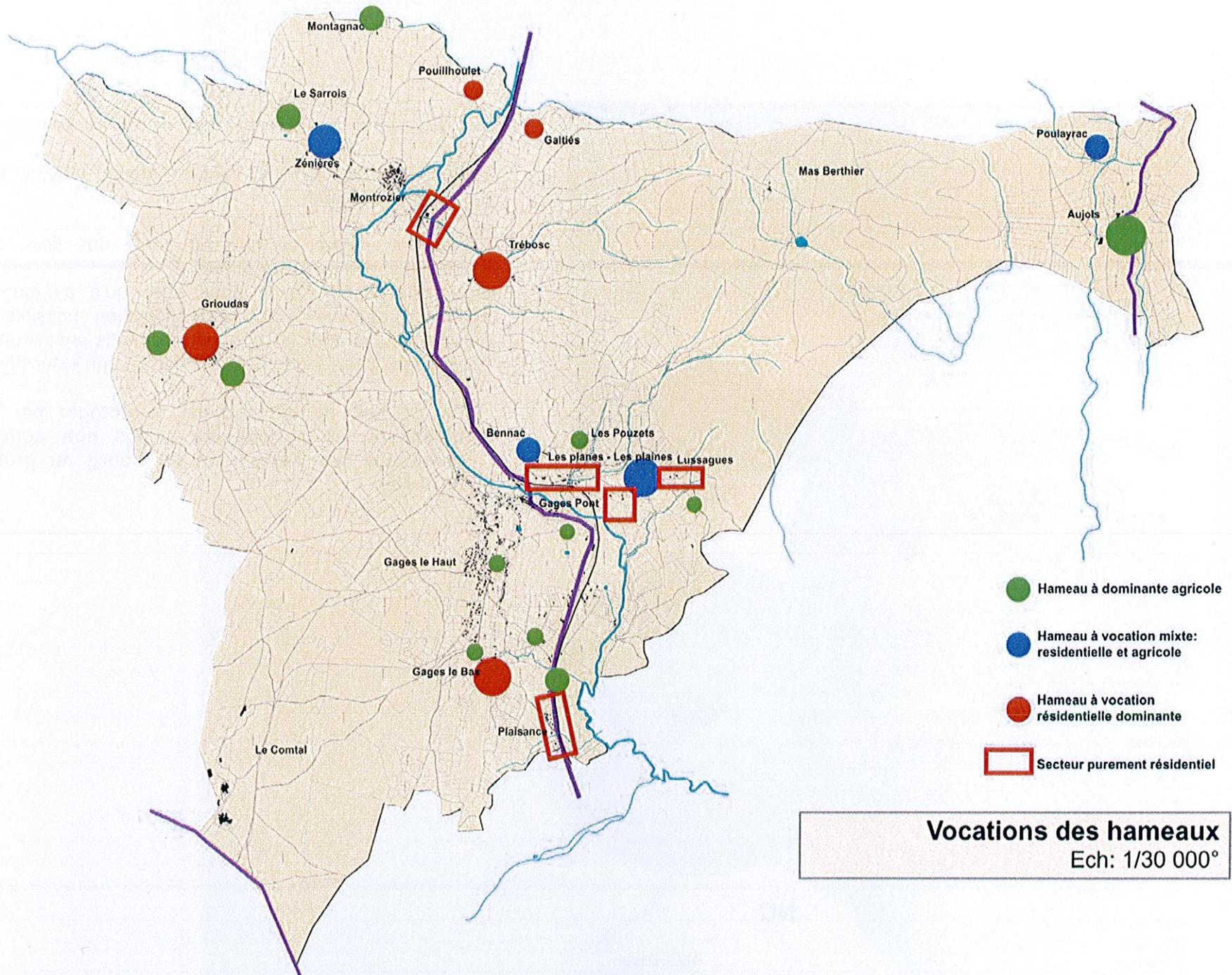
Ainsi, certains hameaux classés à dominante "agricole" par la chambre comme Bennac ou Zenières présentent les signes d'évolutions comme par exemple, des réhabilitations.

Certains sites, même entièrement couverts par des périmètres de recul ont évolué et compte tenu de la pression foncière qui existe sur la commune peuvent faire l'objet d'attentes de la part à la fois des propriétaires et des porteurs de projets.

Ainsi, la commune ne pourra pas faire l'économie d'une prise de décision sur chaque site et le relevé effectué se veut être un état des lieux le plus précis possible afin de permettre la discussion.

En tout état de cause, le P.L.U propose un zonage cohérent avec ces évolutions récentes et essaye d'anticiper celles à venir.

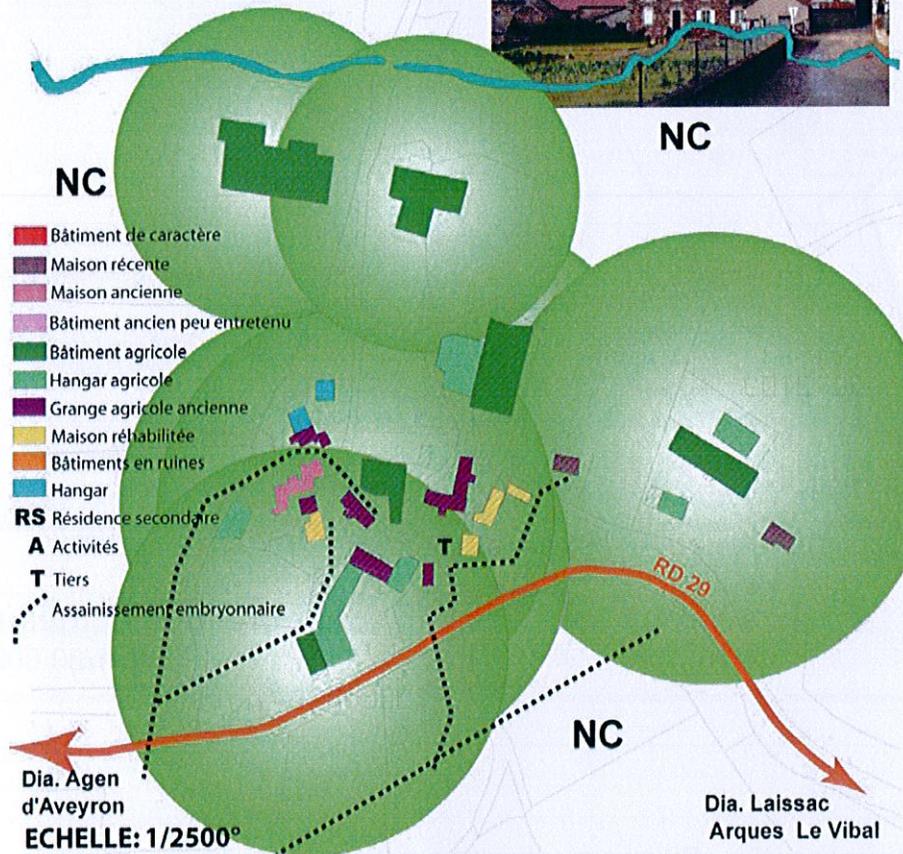
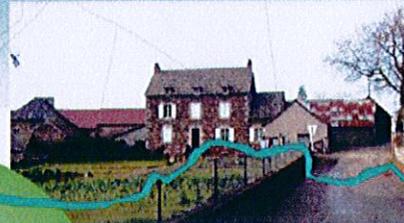
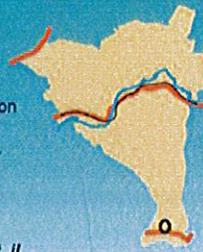
Ainsi plusieurs catégories peuvent être répertoriées.



AUJOLS

- Séparé physiquement de Gages par la forêt de Palanges
- Vue dégagée vers les Palanges
- Hameau bien desservi par la RD 29 le plaçant à quelques minutes d'Agen d'Aveyron et à proximité de la communauté d'agglomération ruthénoise.
- Présence d'une structure d'assainissement embryonnaire sans unité de traitement.
- Arrêt bus sur le hameau
- 5 agriculteurs - 1 tiers

*Hameau renvoyant une forte écriture rurale mais bien desservi.
Ainsi, sauf si des demandes explicites d'extension d'urbanisation apparaissent, il
il convient de respecter la vocation agricole du hameau.*



Les hameaux à vocation agricole dominante (point vert sur la carte) :

Outre les fermes isolées, seul le hameau d'Aujols peut être classé dans cette catégorie.

Cependant, même ce hameau abrite des tiers, soit parents de l'agriculteur, soit non-agriculteurs.

Il convient donc d'avoir conscience qu'à ce jour un classement purement agricole limite la réaffectation possible des bâtiments puisque seul un agriculteur aurait le droit de prévoir un changement de destination (gîte...), une réhabilitation ou une extension.

De ce fait, ce hameau est à protéger par un zonage fin délimitant les agriculteurs et les non agriculteurs, et ne favorisant pas l'extension du bourg au profit de l'activité agricole.

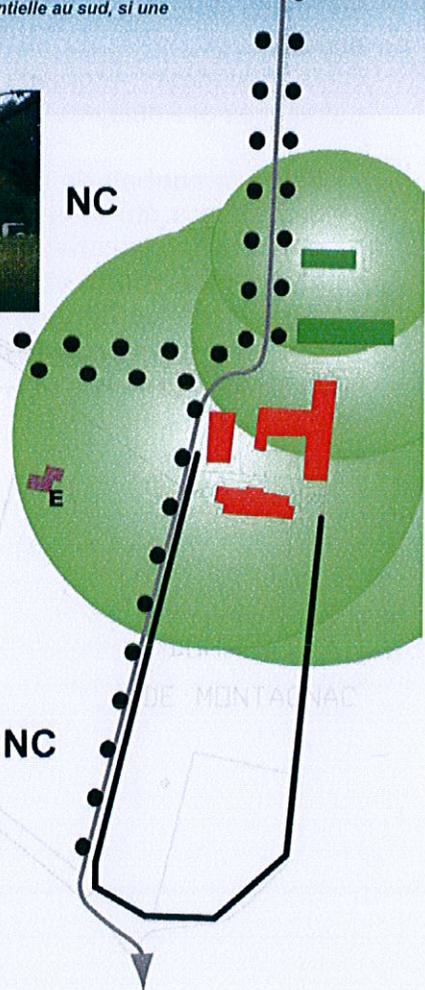
MONTAGNAC

- Ensemble remarquable de bâtiments de caractère et parc ayant appartenu, entre autre, à Mr Fenaille.
- Position isolée en extrémité Est de commune
- Corps de bâtiments ayant accueilli la première école d'agriculture du département puis un hôpital et un centre de colonie de vacances.
- 2 agriculteurs et 1 tiers
- Alignements remarquables d'arbres de haut port.

Hameau à fort potentiel patrimonial: à protéger.
 La présence d'un double accès au hameau peut offrir la possibilité de développer une double vocation, agricole au nord et résidentielle au sud, si une demande explicite est formulée.



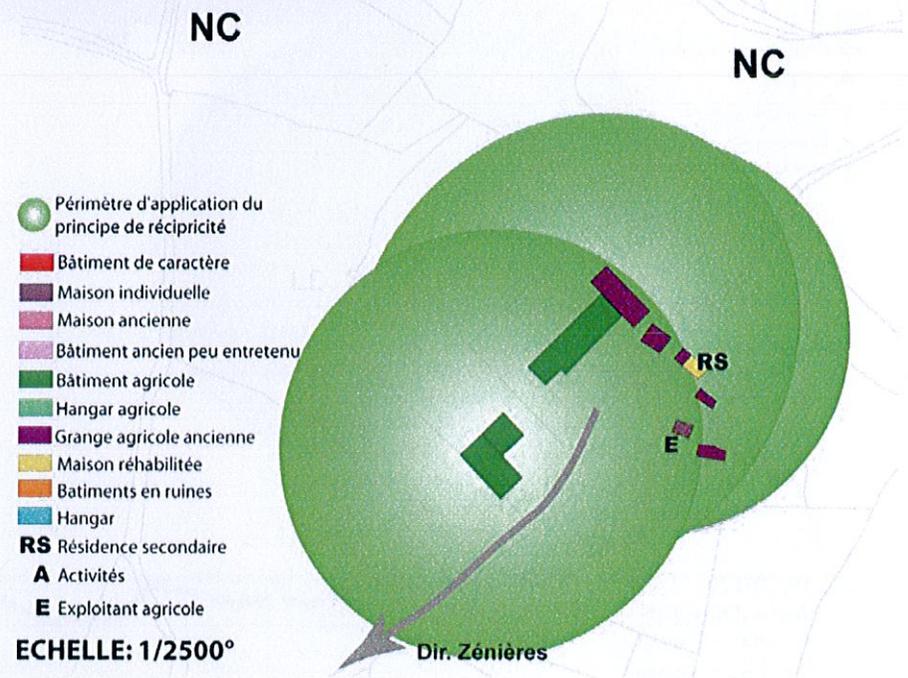
- Possibilité de développement
 - arbres et alignements d'arbres remarquables
 - Mur et muret remarquable
 - Bâtiment de caractère
 - Maison individuelle
 - Bâtiment agricole
 - Hangar agricole
 - Grange agricole ancienne
 - Hangar
 - RS** Résidence secondaire
 - E** Exploitant agricole
 - Périmètre d'application du principe de réciprocité
- ECHELLE: 1/2500°**



SARROIS

- Vue panoramique sur les palanges
- 1 agriculteur et 1 tiers (résidence secondaire)
- Présence de bâtiments bien entretenus

Hameau à vocation principalement agricole dont il convient de préserver l'activité.



POULAYRAC

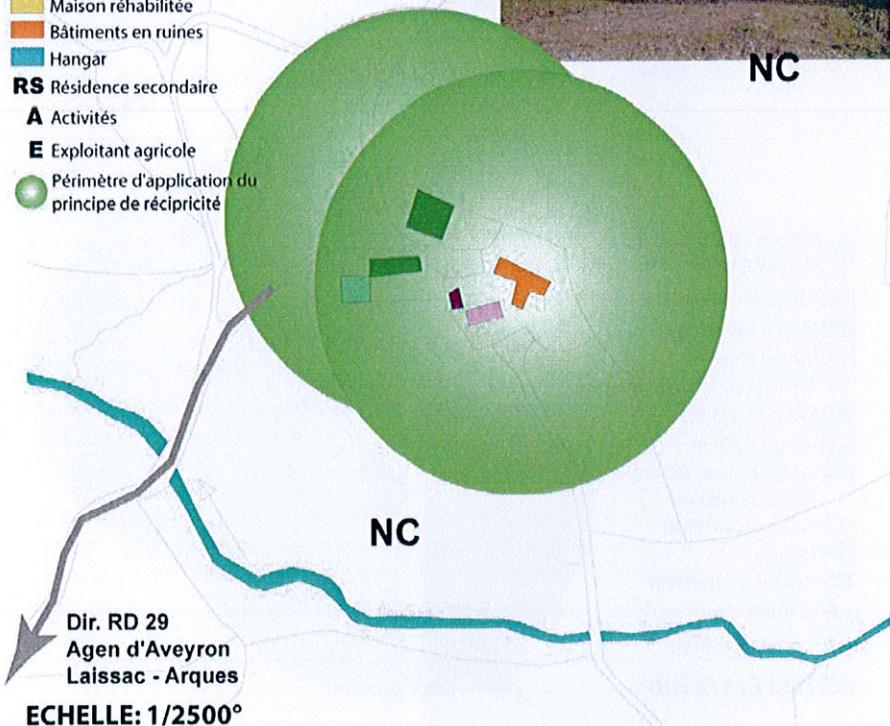
- Ferme relativement bien desservie par la proximité de RD 29 menant notamment à Agen d'Aveyron et Rodez
- Ferme isolée au pied de la forêt des Palanges, à l'extrémité sud de la commune.
- Bâti intéressant qui nécessiterait un travail de réhabilitation lourde : projet de création de logements à l'année.
- Forte emprise agricole sans habitation
- Desserte en eau à créer.

Site éminemment agricole cependant on peut envisager d'y appliquer un zonage qui permette la réhabilitation.

- Bâtiment de caractère
- Maison individuelle
- Maison ancienne
- Bâtiment ancien peu entretenu
- Bâtiment agricole
- Hangar agricole
- Grange agricole ancienne
- Maison réhabilitée
- Bâtiments en ruines
- Hangar
- RS** Résidence secondaire
- A** Activités
- E** Exploitant agricole
- Périmètre d'application du principe de réciprocité



NC



Les hameaux à vocation mixte (point bleu) correspondent à des sites sur lesquels la présence agricole est encore marquante mais à l'intérieur desquels de nombreux signes de mutation, en particulier d'ordre social, sont visibles.

La dominante agricole de la plupart de ces hameaux reste indiscutable, souvent les périmètres de recul couvrent toute la tâche urbaine, mais sera probablement juxtaposée de plus en plus avec des vocations complémentaires, résidentielles à l'année ou touristiques, activités....

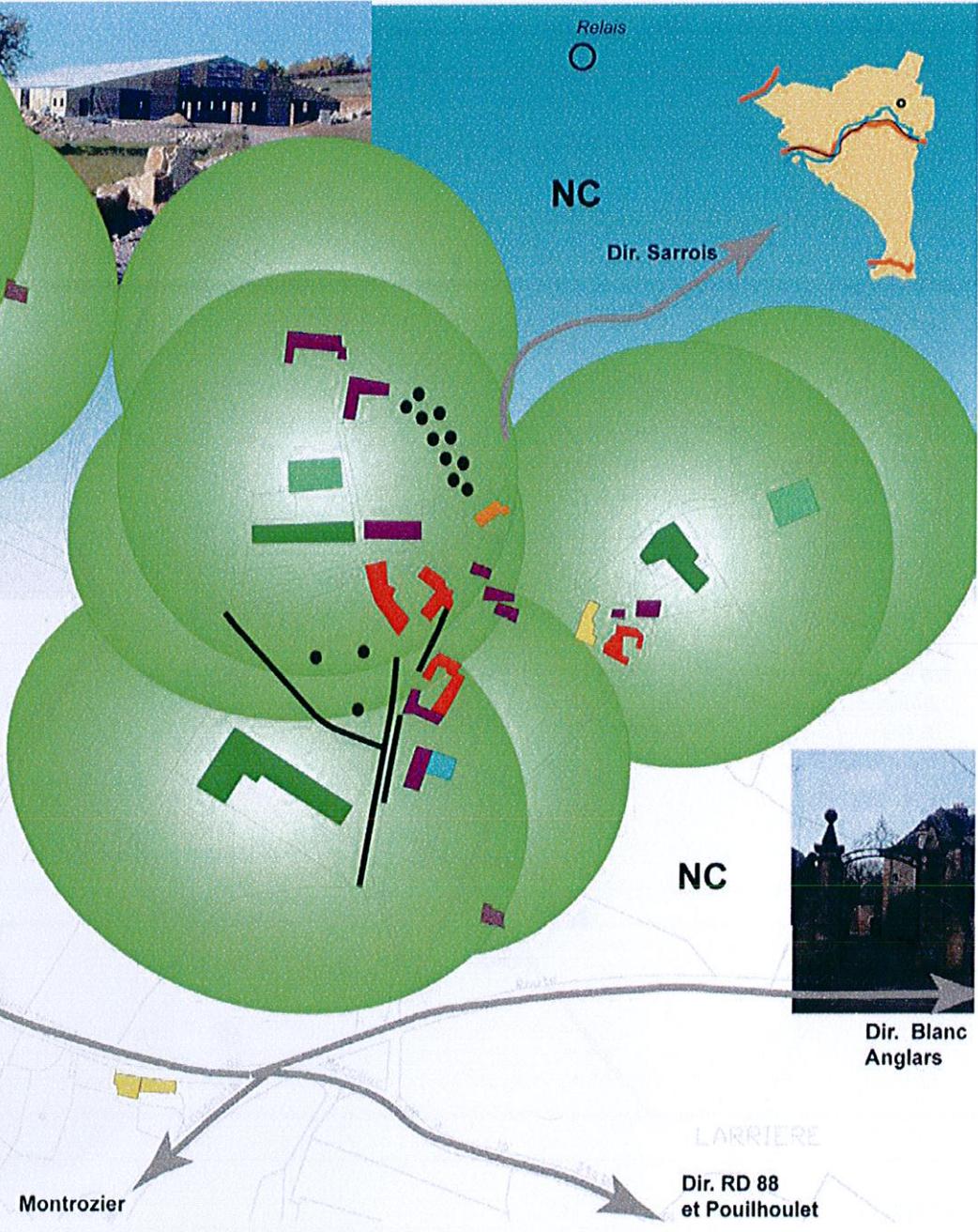
Cette catégorie regroupe les hameaux de Zénières, Bennac, Lussagues et Poulayrac.

Selon le souhait de la commune, un développement maîtrisé de ces sites a été envisagé en définissant, d'une part un zonage qui autorise les changements de destination, les réhabilitations et les extensions et d'autre part, des zones de constructions neuves en continuité des bourgs et dans la mesure où ces opérations ne créent pas de contraintes supplémentaires pour l'activité agricole.

ZENIERES

- Urbanisation éparse confirmée depuis la vue qu'on peut avoir depuis Montrozier
- Bourg à dominante agricole, proche de Montrozier
- Hameau de type caussenard juxtaposant des typologies de bâtis différents: bâtiments agricoles, maisons de caractères, granges...
- Présence d'un certain nombre de bâtiments de caractère et en particulier d'une ancienne fabrique de tapis.
- Entrée depuis Montrozier caractérisée par une forte présence minérale, murs et murets supports de la structure parcellaire.
- Présence d'un relais et d'un réservoir AEP en surplomb du bourg.
- Bel alignement de marronniers
- 5 tiers - 2 agriculteurs

Site à dominante agricole: la force des périmètres de recul bloque toute possibilité de création de zone urbaine. Ainsi, une proposition de zonage permettant les réhabilitations et le changement de destination paraît adapté à Zénières.



- Possibilité de développement
- Arbres ou alignement d'arbres remarquables
- murs et murets remarquables
- Bâtiment de caractère
- Maison individuelle
- Maison ancienne
- Bâtiment ancien peu entretenu
- Bâtiment agricole
- Hangar agricole
- Grange agricole ancienne
- Maison réhabilitée
- Bâtiments en ruines
- Hangar

- RS** Résidence secondaire
- A** Activités
- E** Exploitant agricole

ECHELLE: 1/2500°



LUSSAGUES

- Hameau regroupant une partie ancienne et des extensions récentes de type industrielle
- de nombreuses résidences individuelles
- Tendance au mitage avec des maisons individuelles récentes hors zonage adéquat
- 3 agriculteurs et 10 tiers

Petit hameau qui s'étire le long de la structure viaire. Il semble indispensable de densifier l'urbanisation existante autour du bourg tout en créant des zones d'extension urbaine. D'autre part il conviendra de réfléchir à un zonage d'usage qui semble cohérent avec la réalité des constructions actuelles.

 Possibilité de développement

 Relief difficile

 Bâtiment de caractère

 Maison individuelle

 Maison ancienne

 Bâtiment ancien peu entretenu

 Bâtiment agricole

 Hangar agricole

 Grange agricole ancienne

 Maison réhabilitée

 Bâtiments en ruines

 Hangar

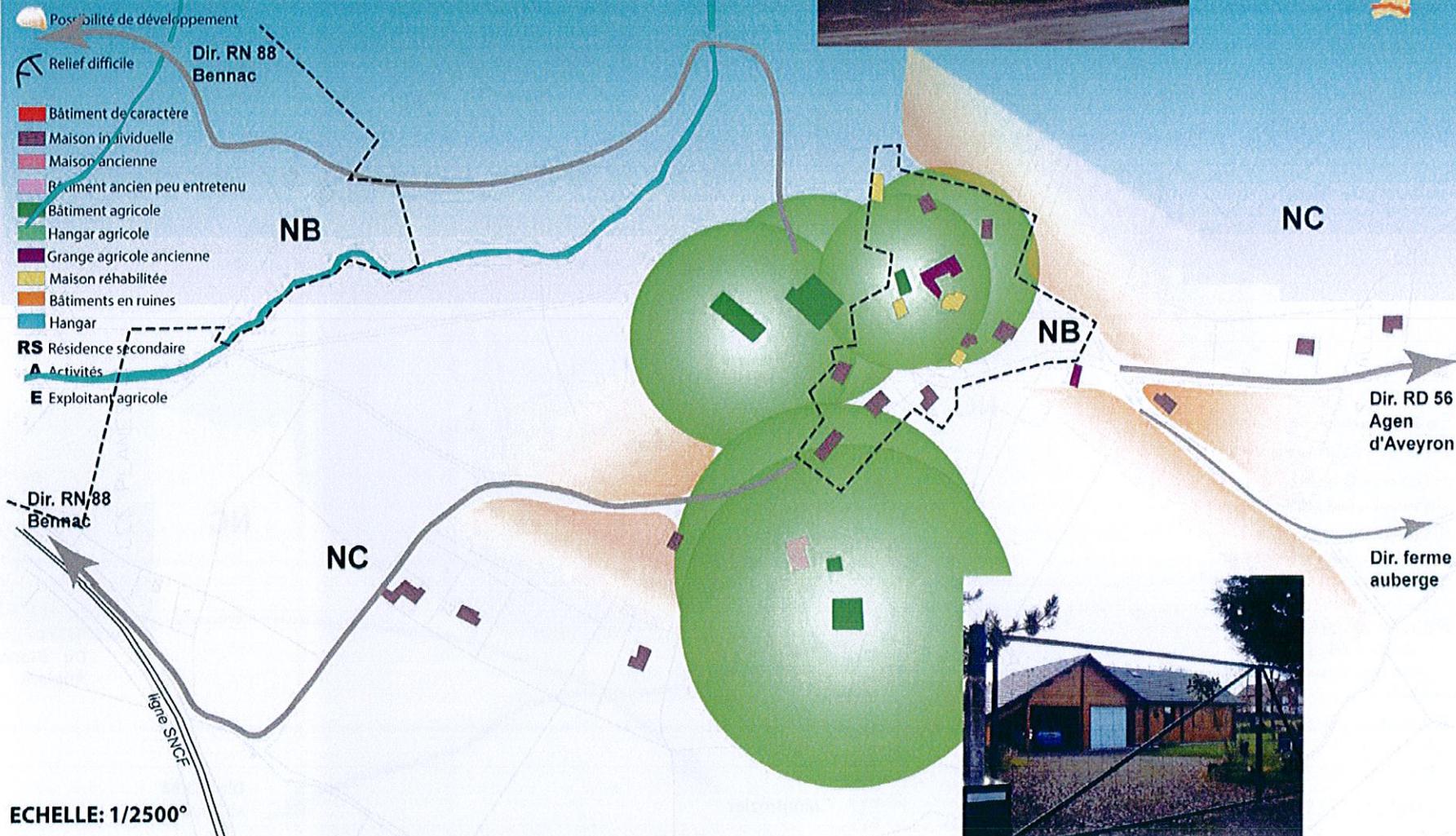
RS Résidence secondaire

A Activités

E Exploitant agricole

Dir. RN 88
Bennac

ECHELLE: 1/2500°

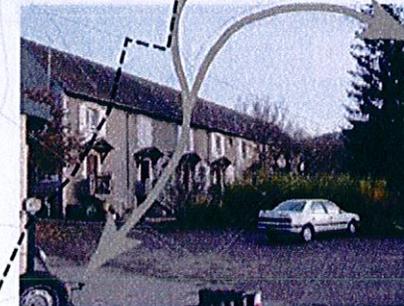


BENNAC

- Bourg très structuré, proche du bourg de Gages bénéficiant de l'assainissement collectif
- Vues dégagées sur Gages et la frange sud du Causse Comtal
- proximité d'une zone NB (résidentielle) avec logements HLM
- Présence de bâtiments agricoles sans réelle nuisance visuelle pour les habitants du bourg
- Forte concentration de résidences identifiables comme des résidences secondaires
- Zone humide aux Planes; rencontre de différents ruisseaux
- 3 agriculteurs - 6 tiers

Hameau à vocation mixte : agricole et résidentielle. Compte tenu de la proximité du bourg, la vocation résidentielle semble pouvoir être confirmée, si de la demande est formulée.

-  Possibilité de développement
-  Bâtiment de caractère
-  Maison individuelle
-  Maison ancienne
-  Bâtiment ancien peu entretenu
-  Bâtiment agricole
-  Hangar agricole
-  Grange agricole ancienne
-  Maison réhabilitée
-  Bâtiments en ruines
-  Hangar
- RS** Résidence secondaire
- A** Activités
- E** Exploitant agricole



ECHELLE: 1/2500°

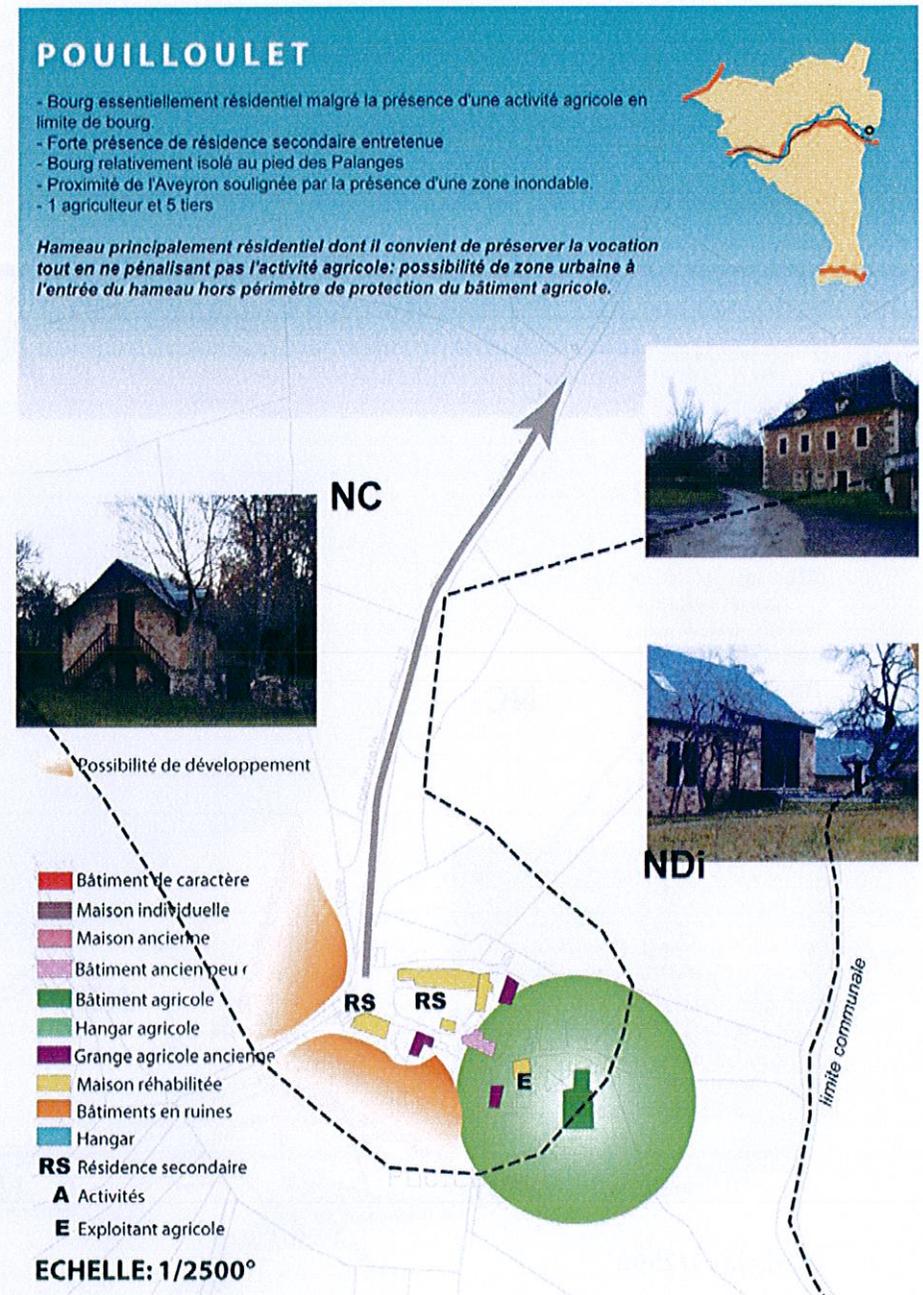
Les hameaux à vocation résidentielle dominante (point rouge), à l'intérieur desquels, bien que la vocation agricole soit encore présente, il semblerait que dans l'avenir, elle ne soit pas automatiquement dominante par rapport aux autres types de population ou d'activités.

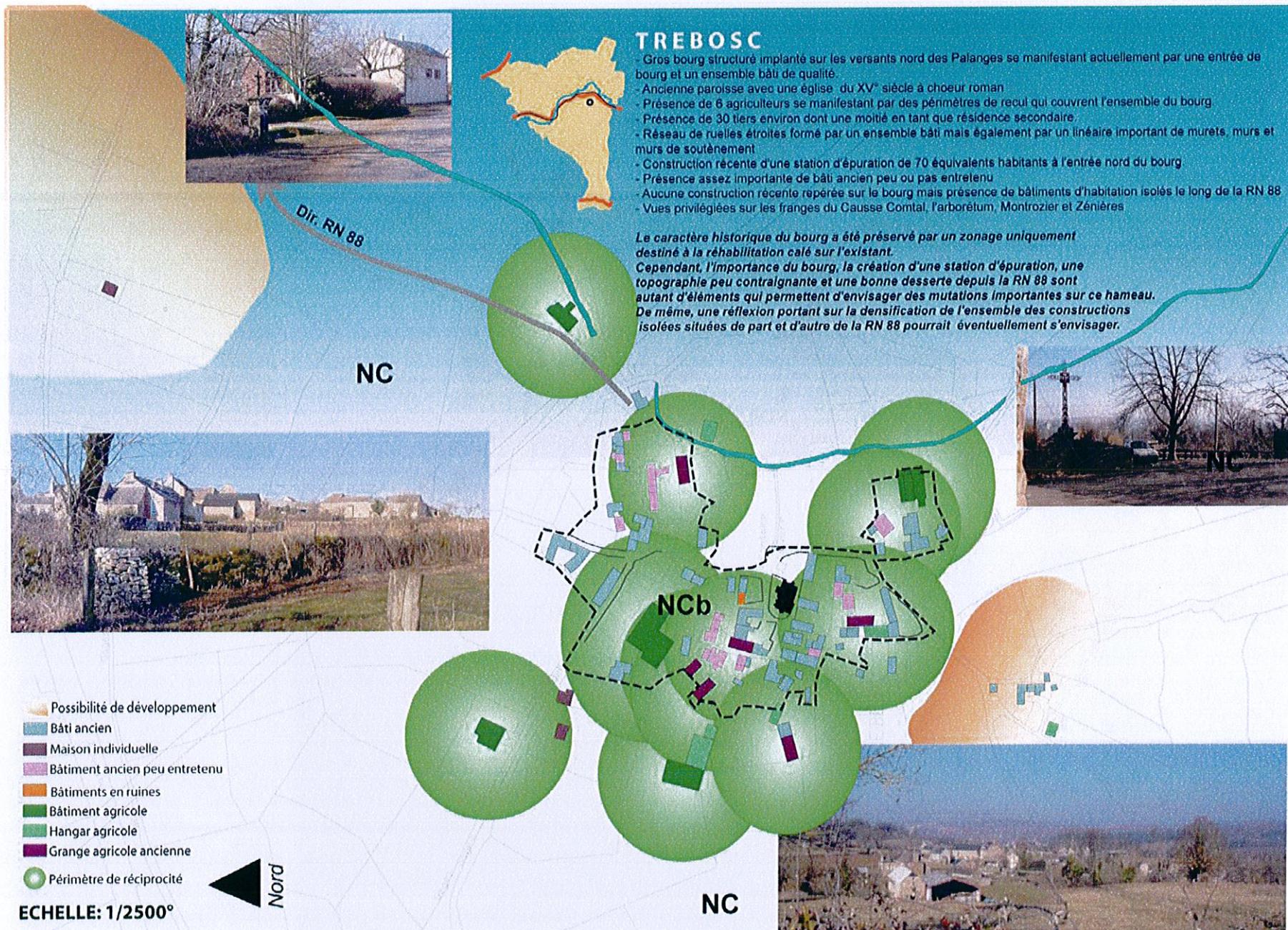
Cette catégorie regroupe les sites de Grioudas, Gages le Bas, Trébosc, Pouilloulet et Galties:

Cette catégorie fait l'objet d'un zonage, soit de type urbain autorisant toutes sortes de constructions, soit de type naturel si le souhait est de protéger l'image actuelle.

Au delà de ces sites structurés, quelques secteurs d'extensions récentes se sont développés le plus souvent en continuité de hameaux mais en respectant les périmètres de recul ou le classement du site de Montrozier.

Ces secteurs sont parfois relativement isolés et ponctuent le territoire naturel (rectangle rouge). Sans être exhaustif, le relevé de terrain a tenté de les identifier afin de les intégrer éventuellement dans un zonage correspondant à leur vocation résidentielle.





TREBOSC

Gros bourg structuré implanté sur les versants nord des Palanges se manifestant actuellement par une entrée de bourg et un ensemble bâti de qualité.

- Ancienne paroisse avec une église du XV^e siècle à chœur roman
- Présence de 6 agriculteurs se manifestant par des périmètres de recul qui couvrent l'ensemble du bourg.
- Présence de 30 tiers environ dont une moitié en tant que résidence secondaire.
- Réseau de ruelles étroites formé par un ensemble bâti mais également par un linéaire important de murets, murs et murs de soutènement
- Construction récente d'une station d'épuration de 70 équivalents habitants à l'entrée nord du bourg
- Présence assez importante de bâti ancien peu ou pas entretenu
- Aucune construction récente repérée sur le bourg mais présence de bâtiments d'habitation isolés le long de la RN 88
- Vues privilégiées sur les franges du Causse Comtal, l'arborétum, Montrozier et Zénières

Le caractère historique du bourg a été préservé par un zonage uniquement destiné à la réhabilitation calé sur l'existant. Cependant, l'importance du bourg, la création d'une station d'épuration, une topographie peu contraignante et une bonne desserte depuis la RN 88 sont autant d'éléments qui permettent d'envisager des mutations importantes sur ce hameau. De même, une réflexion portant sur la densification de l'ensemble des constructions isolées situées de part et d'autre de la RN 88 pourrait éventuellement s'envisager.

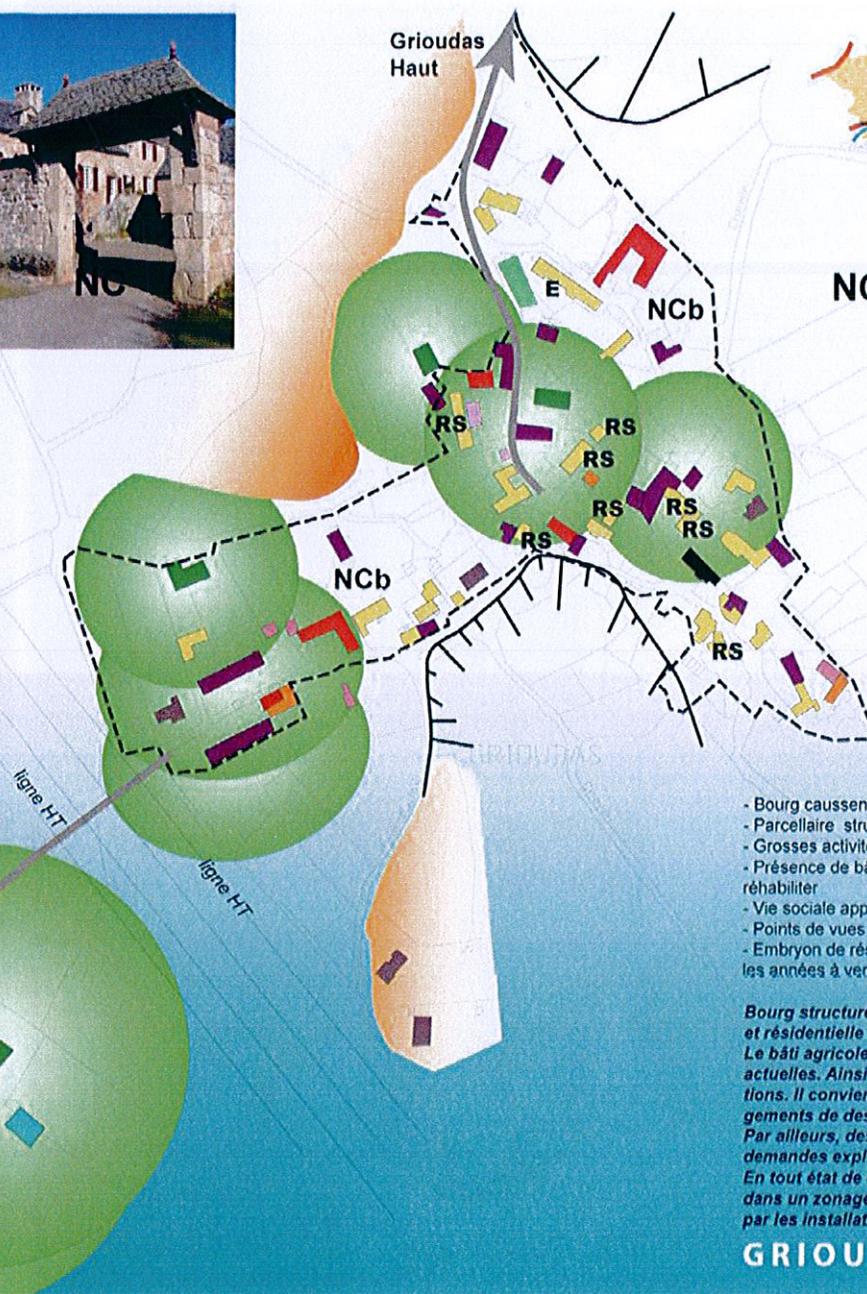
ECHELLE: 1/2500°

-  Possibilité de développement
-  Relief difficile
-  Périmètre d'application du principe de réciprocité
-  Bâtiment de caractère
-  Maison individuelle
-  Maison ancienne
-  Bâtiment ancien peu entretenu
-  Bâtiment agricole
-  Hangar agricole
-  Grange agricole ancienne
-  Maison réhabilitée
-  Bâtiments en ruines
-  Hangar
- RS** Résidence secondaire
- A** Activités
- E** Exploitant agricole



Dir. RD 988
Concoures
Bezannes

Gages le Haut



- Bourg caussenard isolé sur le Causse Comtal, à dominante résidentiel, et bien entretenu
- Parcellaire structuré par un système de mur et muret
- Grosses activités agricoles aux extrémités du bourg
- Présence de bâtiments de caractères type maison de maître et granges à restaurer ou réhabiliter
- Vie sociale apparente
- Points de vues remarquables
- Embryon de réseau d'assainissement existant devant faire l'objet réflexion totale dans les années à venir

Bourg structuré autour de l'église, à triple vocation: agricole, résidentielle à l'année et résidentielle secondaire.

Le bâti agricole ancien du centre bourg paraît peu adapté aux activités agricoles actuelles. Ainsi se dessine un fort potentiel en terme de restaurations ou réhabilitations. Il convient donc de confirmer voire renforcer un zonage, autorisant les changements de destination des bâtiments agricoles.

Par ailleurs, des possibilités de zones de confortements urbains se profilent si des demandes explicites sont formulées.

En tout état de cause, il convient d'intégrer les constructions individuelles du sud dans un zonage adéquat malgré la présence de périmètres de réciprocités induits par les installations agricoles.

GRIOUDAS BAS

PLAISANCE

- secteur résidentiel le long de la RN 88, en liaison directe avec Rodez.
- Présence d'un corps de ferme en activité abritant des éléments patrimoniaux issus du passé minier de Gages.
- Présence de maisons individuelles isolées en zone NC
- Proximité de la zone inondable relative à la vallée de l'Aveyron.
- Existence d'un chemin vers Gages le haut: possibilité de desserte des parcelles sur cette voie dans un souci de sécurité routière.

Secteur décousu par différentes vocations bien distinctes: agricole et résidentielle à l'année.

Si une demande est exprimée il est possible d'étendre une zone constructible

Compte tenu de la diminution du trafic qui devrait s'opérer sur la RN 88 suite à la mise en place de la 2X2 voies, ce secteur devrait devenir une zone à enjeu. Un renforcement de l'urbanisation doit ainsi être étudié avec l'objectif de créer un quartier résidentiel aéré et bien desservi.



Possibilité de développement

Bâtiment de caractère

Maison individuelle

Maison ancienne

Bâtiment ancien peu entretenu

Bâtiment agricole

Hangar agricole

Grange agricole ancienne

Maison réhabilitée

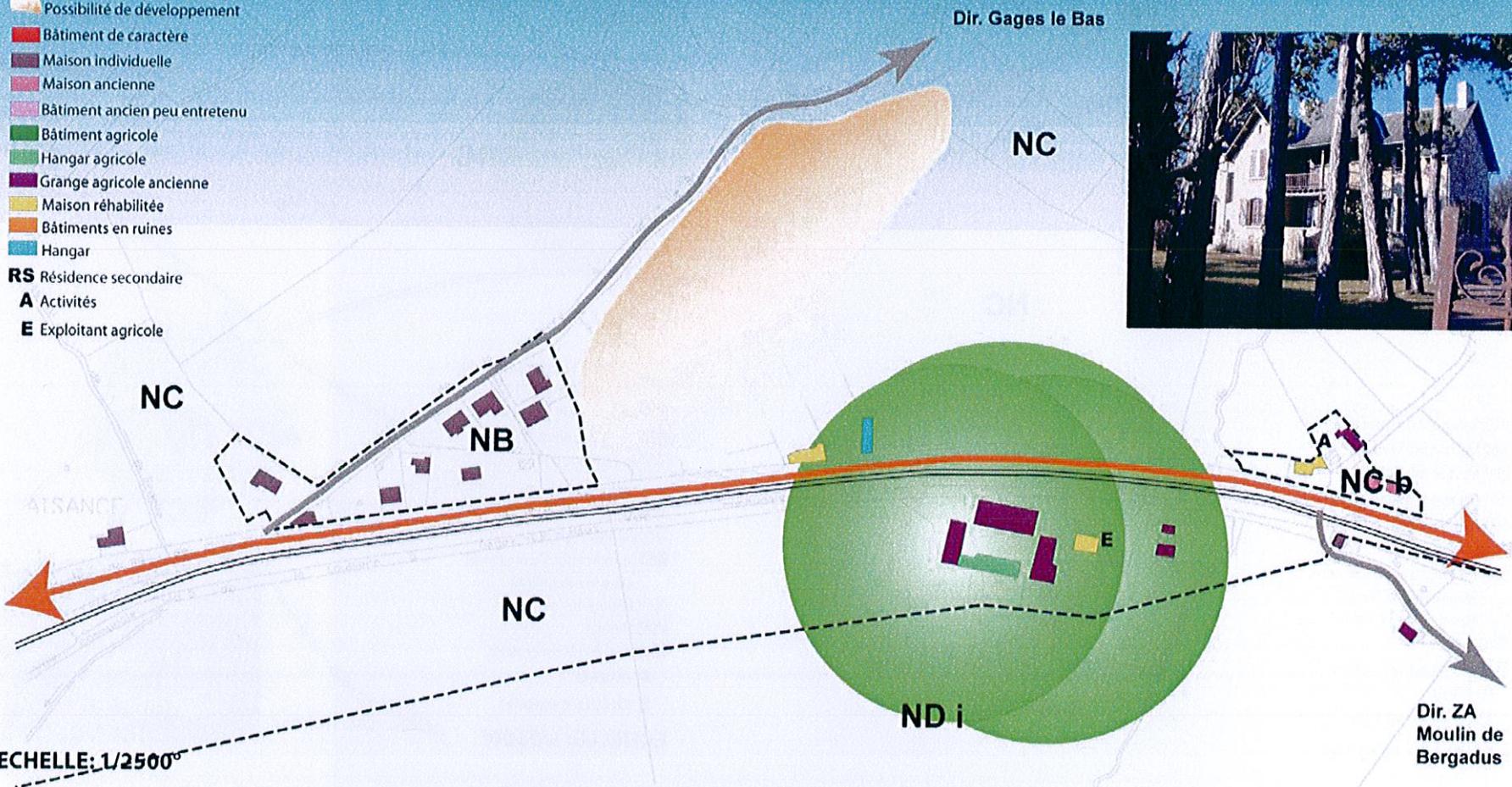
Bâtiments en ruines

Hangar

RS Résidence secondaire

A Activités

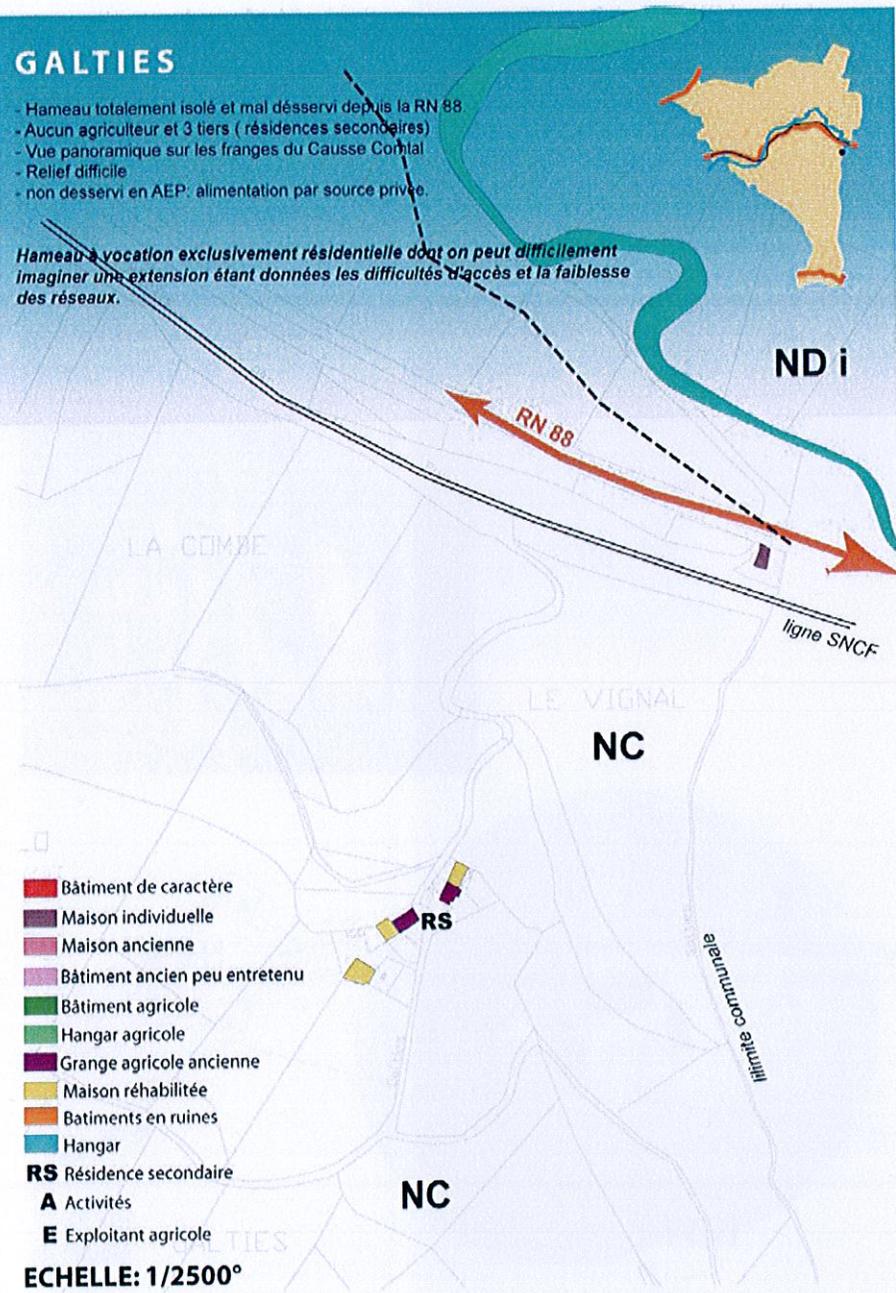
E Exploitant agricole



GALTIES

- Hameau totalement isolé et mal desservi depuis la RN 88
- Aucun agriculteur et 3 tiers (résidences secondaires)
- Vue panoramique sur les franges du Causse Comtal
- Relief difficile
- non desservi en AEP: alimentation par source privée.

Hameau à vocation exclusivement résidentielle dont on peut difficilement imaginer une extension étant données les difficultés d'accès et la faiblesse des réseaux.

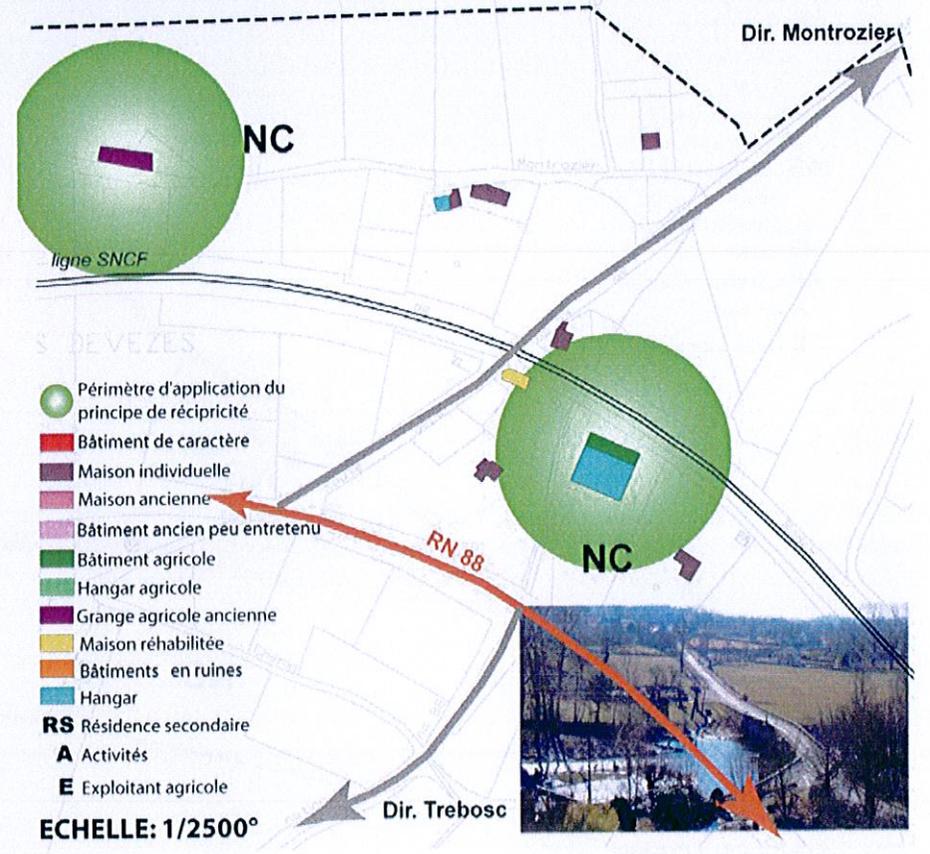


DEVEZE - PLAT NAYROUS - CROUZEFIC

- secteur coincé entre la RN 88 et les zones inondables
- Début de mitage le long de la RN 88
- Proximité de l'accès vers Trébosc
- Présence de 2 bâtiments accueillant des animaux dont 1 étant une grange ancienne
- Présence d'une maison de garde barrière

Secteur de développement récent qui, compte tenu des différentes barrières construites ou naturelles, ne pourrait s'étendre que par un étirement linéaire le long de la RN 88. Cette orientation ne paraît pas souhaitable aussi bien pour des raisons paysagères que de sécurité routière. Prévoir un zonage autorisant uniquement le changement de destination des constructions existantes.

PROPOSITION :



CONCLUSION : UN TERRITOIRE NATUREL AUTORISANT UNE CERTAINE MIXITE SOCIALE ET ARCHITECTURALE

L'attractivité de Montrozier repose sur la qualité de vie que la commune propose, celle-ci passe par le paysage qui, dans l'avenir, sera de plus en plus perçu comme un bien collectif et un outil de développement local : sa qualité conditionne l'activité agricole, l'attractivité résidentielle et le développement du tourisme.

Il contribue à l'image de marque de la commune qui doit se donner les moyens de tirer parti de son patrimoine naturel, lequel offre d'importantes possibilités en particulier à proximité d'une grande agglomération.

En effet, Montrozier possède tous les atouts paysagers et patrimoniaux nécessaires pour être perçu comme le « parc paysager » de l'agglomération ruthénoise.

Ce paysage préservé est historiquement humanisé par la présence d'anciennes communes qui constituent aujourd'hui de grosses entités urbaines. Malgré leur caractère structuré, ces bourgs n'ont pas, ces dernières années, réellement joué un rôle complémentaire du noyau urbain principal de Gages.

Le POS a protégé de manière très rigide la présence agricole, interdisant de fait toute extension urbaine. Ce choix a permis également une protection de l'image historique des bourgs mais a probablement renforcé un déséquilibre humain entre les secteurs d'extension de Gages et les autres bourgs.

Ainsi, dans l'avenir, et compte tenu de la pression qui ne manquera pas de se renforcer, il semblerait judicieux d'imaginer un rééquilibrage des possibilités de développement sur l'ensemble du territoire. La mise en place d'une telle politique

dans le respect de la présence agricole mais également d'une répartition historique de la population, ne peut que renforcer une mixité déjà effective sur la plupart des sites et permettre un développement harmonieux.

Compte tenu de la demande en logements, et du souhait de plus en plus affirmé par les porteurs de projets de bénéficier d'un environnement de qualité, les hameaux apparaissent comme des secteurs d'accueil privilégiés, principalement quand la diminution du nombre d'agriculteurs libère du foncier ou du bâti de caractère.

Il semble cohérent de répartir le développement sur l'ensemble du territoire, car cette volonté permettrait également d'éviter de conforter une dichotomie entre les parties contrastées du territoire communal : le bourg dynamique et le reste du territoire à vocation uniquement agricole.

Cette orientation est cependant mise en œuvre dans le respect de l'activité agricole.

Ce maintien de la population agricole doit également être compris comme un atout pour Montrozier qui confirme ainsi son identité de commune rurale non entièrement dépendante d'une vocation résidentielle de type périurbaine.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003, la valorisation du bâti ancien, y compris le bâti isolé, peut être autorisée sous forme de changement de destination, d'extension et de réhabilitation.

La loi propose, en effet, d'identifier (dans le règlement ou sur les plans de zonage) les constructions existantes dont la transformation en habitation peut être autorisée en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

Il ressort des débats parlementaires que la notion « d'intérêt architectural et patrimonial » doit être interprétée de façon souple et se traduire clairement dans le règlement.

Si le relevé des hameaux intégré à cette étude permet de positionner facilement les bâtiments susceptibles d'être réhabilités ou de changer de destination, il n'en demeure pas moins que cette proposition d'application de la loi engage fortement les élus. En validant une identification de certains bâtiments, la collectivité fige son document dans une période où les mutations se poursuivent, prend le risque d'oublier certains sites et surtout s'engage sur la qualité d'un bâti et donc sur sa valeur marchande.

Il semble donc plus judicieux, compte tenu des mutations perceptibles sur les hameaux mais également en raison d'un certain mitage historique tel que les maisons de gardes barrières, d'exprimer la volonté de valoriser le patrimoine bâti par la définition d'un zonage et d'un règlement adapté hors zone agricole (Ncd).

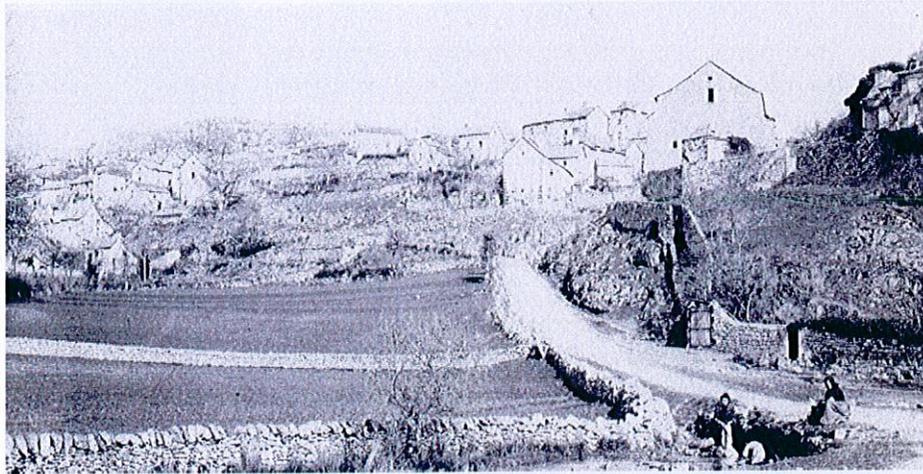
Analyse urbaine des bourgs

UN DEVELOPPEMENT URBAIN HISTORIQUEMENT DISPERSÉ

L'organisation urbaine du territoire étudié repose sur une structure en pôles dispersés et bien individualisés.

Cette caractéristique forte s'explique par le fait que ce territoire est issu d'un regroupement de plusieurs paroisses et que la force de l'axe de circulation que constituait la RN595 (actuelle RN88) a entraîné la création d'un pôle supplémentaire à Gages le Pont.

Ainsi, aujourd'hui, l'image de la commune est portée par plusieurs secteurs : Montrozier, Gages le Pont, Gages le Haut, Gages le Bas, Bougaux.



Cependant cette réalité ne date pas du XX^e siècle car les chiffres de populations démontrent que, dès les années 1870, Montrozier comptait 222 habitants, Gages le Bas 117 personnes, alors que Gages le Haut totalisait déjà 277 habitants.

Gages le Pont n'apparaît pas dans ces relevés de population établis dans le dictionnaire des lieux habités, réalisé par monsieur Dardé et publié en 1868.

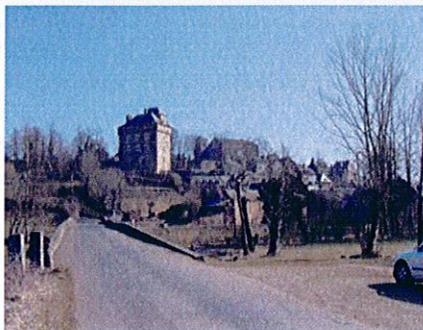
Le long de la rivière, seul le hameau de Bougaux est dessiné sur le cadastre napoléonien, il faut probablement attendre la création des mines et de la voie ferrée pour qu'une urbanisation prenne corps dans le secteur de Gages le Pont.

Ainsi, il apparaît clairement que la force démographique des trois bourgs est une réalité historique. Contrairement à Gages le Pont, elle n'est pas liée uniquement au développement du XX^e siècle.

LE BOURG DE MONTROZIER :

Un contraste valorisant entre espace naturel et site construit

Autour du noyau d'origine du bourg centre de Montrozier, les éléments du paysage, butte et rivière, dessinent des limites naturelles lisibles. La silhouette traditionnelle d'un bourg dense, avec ses constructions, en ordre continu resserrées, autour du château et de l'église, s'oppose au paysage environnant, versants boisés des Palanges, prairies de fond de vallée, rivière.



Le château, dont la présence est attestée dès le XIII^e siècle, s'élève en rive droite de l'Aveyron. Il domine l'ensemble du bourg et du paysage environnant de sa tour massive et rectangulaire, couronnée de mâchicoulis.

La silhouette traditionnelle d'un bourg dense et minéral, bien limité par ses anciennes fortifications a été préservée de toutes atteintes, qu'elles soient résidentielles, agricoles ou routières.

Non transgressées par l'urbanisation malgré la pression foncière que connaît la commune, ces limites permettent au bourg d'être implanté au centre d'un écrin naturel, ce qui constitue un atout très important en terme d'image.

Aujourd'hui, le classement de type « site inscrit » garantit une préservation de l'image patrimoniale de Montrozier.

Une volonté défensive qui conditionne l'implantation urbaine

Le bourg abrite une ancienne résidence des Comtes de Rodez, la première hors de la ville. Il se caractérise en premier lieu par son caractère structuré et par la force de ces éléments construits exceptionnels, château et grange monumentale, église, pont...

Autour du château, la structure urbaine s'organise sur une butte et selon une trame urbaine structurée qui n'est pas sans rappeler l'urbanisme des bastides.

Les maisons s'alignent selon un plan relativement organisé, en mitoyenneté systématique.

Tout autour du château subsistent des traces de murs qui formaient l'ancienne enceinte fortifiée.



Ainsi, le site conjugait une surveillance indispensable de la vallée avec un rapport direct à la rivière qui sous-tendait probablement une économie locale.

Le caractère dense du bourg limite les possibilités d'imaginer une meilleure desserte. Cet héritage d'une structure viaire très particulière explique, en partie, le maintien d'une image « carte postale ».

Des vues lointaines et globales s'offrent depuis la route de Zénières et ponctuellement à partir de la vallée et de la RN88. Cependant Montrozier conserve un caractère secret qui renforce son attractivité.

Bien que la barrière naturelle de l'Aveyron reste infranchissable, les caractéristiques urbaines et naturelles ne peuvent justifier pleinement l'absence de greffe d'urbanisation récente.

Si ce maintien de l'image historique est un atout incontestable en terme de patrimoine, il n'en demeure pas moins que le bourg semble vivre replié sur lui-même, ce qui risque à terme de le vider de ces forces vives que sont les habitants et les activités.

Cette réalité est particulièrement marquante en période hivernale mais reste vérifiable en été, malgré le développement de nombreuses résidences secondaires. A l'exception du musée, l'absence presque totale d'activités, artisans ou restaurants, limite les occasions de découvrir ce site exceptionnel.



Une structure viaire figée et peu adaptée

La structure pittoresque des ruelles a peu évolué à travers les siècles. Elle respecte les tracés et les caractéristiques médiévales : rues étroites et sinueuses, n'excédant pas 3 ou 4 mètres de large, bien limitées par des fronts bâtis, configuration courbe et en pente.



Ces caractéristiques urbaines ménagent des figures pittoresques, typiques des centres historiques.

Elles dessinent un parcours fait de successions d'ouvertures et de fermetures du champ visuel qui sont autant d'appels et d'invitations à la découverte.

De fait, la plupart de ces ruelles sont réservées à un usage piétonnier. Cette trame historique pittoresque ne correspond pas aux besoins actuels : la circulation et le stationnement y sont délicats, la création de garage pratiquement impossible sans éventrer le bâti et les ruelles.

Ainsi, Montrozier présente le paradoxe d'être un bourg lisible en vues lointaines, mais relativement difficile à découvrir en approche directe et notamment à l'intérieur de ses anciennes limites fortifiées.

Ces caractéristiques urbaines, si elles font le charme du bourg, représentent également des contraintes importantes pour les projets de réhabilitation de ce patrimoine ancien.

Elles expliquent partiellement une certaine désaffectation du bâti.

Un patrimoine architectural remarquable mais sensible

La qualité du tissu urbain de Montrozier repose sur la conjugaison de constructions simples mais non dénuées d'intérêt architectural, et d'éléments architecturaux exceptionnels qui expriment bien la richesse de la cité historique : château, grosses bâtisses bourgeoises, maisons à tourelles,



L'homogénéité du bourg s'explique avant tout par le respect des matériaux anciens qui autorisent une très bonne intégration paysagère et par la qualité de certains détails architecturaux : le percement des ouvrants type renaissance, la qualité de certaines portes d'entrée, les escaliers extérieurs, les murets de pierre sont autant d'éléments qui animent les façades.

Le bâti présente un caractère homogène et un fort potentiel de valorisation. Peu de ruptures d'équilibre perturbent le paysage. Seuls quelques bâtiments peu entretenus démontrent une faible occupation des constructions. Cependant, même pour les constructions apparemment vacantes, les dégradations irréversibles sont rares et les réhabilitations sont respectueuses des règles architecturales basiques malgré un classement en zone NB et un règlement faiblement adapté au caractère du bourg.

Dans le cadre de cette révision, la collectivité a dû se positionner pour traduire dans son document le caractère

patrimonial de ce site historique. Deux alternatives étaient notamment possibles :

- **Depuis la loi SRU, les communes ne sont plus contraintes d'écrire un règlement sur l'ensemble des zones, seuls les articles 1, 2, 6 et 7 sont obligatoires, ainsi, la collectivité pouvait faire le choix de s'appuyer uniquement sur l'avis de l'architecte des bâtiments de France et ne pas superposer les réglementations avec le risque d'introduire des contradictions dans l'application.**
- **Au contraire, elle pouvait faire le choix d'un règlement relativement draconien sur le bourg de Montrozier. Il convenait dans ce cas, d'adopter un zonage signifiant la richesse patrimoniale mais également d'être plus précis au niveau de l'article 11, aspect extérieur des constructions, afin de maîtriser des évolutions qui ne peuvent que se développer dans les années à venir.**

La commune a fait le choix de réglementer l'ensemble des articles du règlement. En ce qui concerne la zone Ua, son article 11 a été particulièrement travaillé au regard de la richesse de l'architecture traditionnelle. Il sera complété sur le bourg de Montrozier par l'avis de l'ABF.

MONTROZIER

- Bourg historique protégé comme tel par une inscription du site au titre des Monuments Historiques.
- Classement du château et du pont au titre des Monuments Historiques induisant une servitude d'un périmètre de 500m
- Présence d'un équipement muséographique départemental spécialisé en archéologie.
- Etude en cours portant sur l'assainissement de ce bourg et donc la mise en place d'une station d'épuration en direction de Zénières.
- Présence de résidences secondaires et de bâtiments peu entretenus.
- Forte présence de bâtiments remarquables formant les anciennes dépendances du château
- Absence des commerces de proximité
- Présence d'une exploitation agricole en périphérie du bourg
- Présence de bâtiments en direction de Zénières formant un mitage

Site remarquable de la commune bénéficiant de protections diverses au titre des monuments historiques.
De concert, avec l'Architecte des Bâtiments de France la commune pourrait envisager une politique de revitalisation du bourg passant par des opérations de réhabilitations ou de constructions de résidences vouées à accueillir une population à l'année.

 Possibilité de développement

 Structure du Musée

 Ensemble du site inscrit

 Périmètre de 500m induit par la protection des monuments historiques

 Monuments Historiques classés: Château et Pont

 Dépendances bâties du château de Montrozier

 Maison individuelle

 bati ancien

 Bâtiment agricole

 Hangar agricole

 Grange agricole ancienne

 Hangar

G Gîte

A Activités

E Exploitant agricole

ECHELLE: 1/2 000°

Dir. RD 59

Dir. Zénières

NC

NB

NC

Parking

G

E

NDi

NC

Cimetière

NDi

Dir. RN 88



CONCLUSION : DE LOURDES CONTRAINTES DE DEVELOPPEMENT

A l'échelle de la commune, l'organisation urbaine est éclatée en plusieurs bourgs de taille importante. Le caractère morcelé du territoire naturel qui isole chaque site, l'éloignement du bourg centre et l'impact de plus en plus marquant de la RN88, sont autant d'éléments qui perturbent la lecture du territoire dans sa globalité et ne facilite pas l'affirmation d'une identité territoriale. Les évolutions urbaines du XX^e siècle ont provoqué un isolement du bourg centre. Le développement sur le plateau et le long de la route a déplacé les centres d'intérêt économiques et isolé le bourg au centre de son territoire naturel.

Dans ce contexte, le paysage urbain de Montrozier reste significatif d'une histoire riche et d'un site exceptionnel.

A l'origine, le choix d'un site répond probablement à un besoin de défense, tout en conciliant une traversée plus aisée de la rivière et un bon ensoleillement.

Aujourd'hui, les caractéristiques du site peuvent être perçues comme des contraintes qui limitent à la fois les possibilités d'extension et de pénétration dans le bourg pour en percevoir toutes les richesses.

Ainsi, le site possède une image patrimoniale qui identifie clairement la commune mais présente par ailleurs des contraintes importantes :

- La lecture du bourg est globale et si la perception lointaine permet de bien visualiser la force des éléments patrimoniaux, en approche directe leur accessibilité se révèle délicate aussi bien en voiture qu'à pied.
- La structure viaire historique a peu évolué. Si elle possède des caractéristiques pittoresques, elle se révèle surtout inadaptée et désuète par rapport aux besoins actuels de circulation et de stationnement. Ainsi, le bourg présente le paradoxe d'être visuellement perçu de loin et de toutes parts

alors que sa structure viaire rend sa découverte délicate et uniquement piétonne.

- Historiquement, le bourg a pris la forme d'un regroupement très net autour du château, bien délimité par la présence de la rivière. Il a été clairement protégé par son classement en site inscrit mais a tendance à se muséifier dans son ensemble avec une perte de vitalité qui se traduit par des maisons inoccupées et l'absence d'activité (excepté le musée de l'archéologie).

Aujourd'hui, la question du devenir du bourg se pose plus en terme d'extension que de protection.

L'objectif principal, qui dépasse la problématique du document d'urbanisme, est bien la redynamisation du bourg et la reconquête d'une véritable centralité au delà de son image patrimoniale.

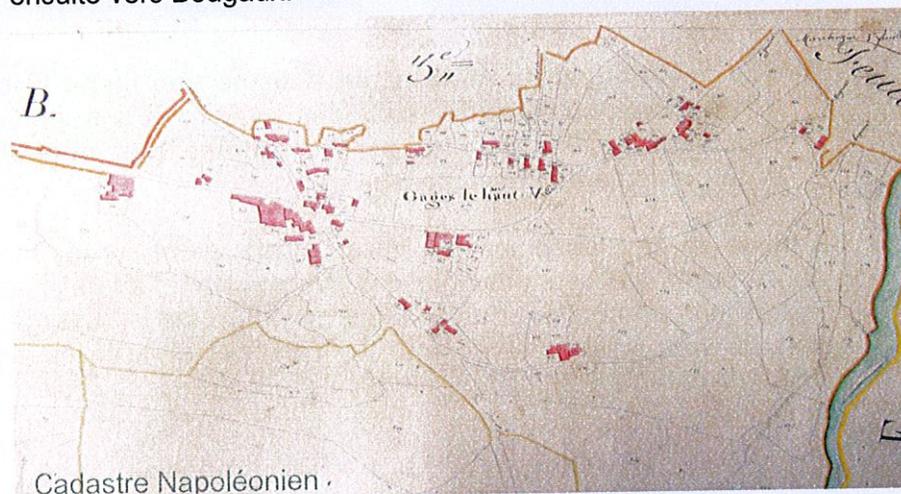
LE SECTEUR DE GAGES

Une urbanisation fortement marquée par la topographie et l'histoire

➤ Une urbanisation dilatée constituée de plusieurs noyaux historiques

L'organisation urbaine du secteur de Gages reproduit la caractéristique marquante du territoire, par une dispersion des pôles urbains. Aujourd'hui, Gages regroupe plusieurs sites historiques peu à peu agglomérés par l'importance du bâti récent.

Les plans historiques, carte de Cassini et cadastre napoléonien, montrent que cette forme d'organisation urbaine repose sur le passage de la route de Rodez qui était, avant l'ouverture de route n°8, (future RN595 puis RN88), implantée en bordure de plateau. Passant par Gages le bas, site historique d'implantation du château, la route traversait le plateau pour desservir l'église et redescendait ensuite vers Bougaux.



Plus tard, dans les années 1870 à 1880, la création des mines, de la voie ferrée et de la route de la vallée expliquent l'émergence d'un quatrième pôle d'urbanisation à Gages le Pont, en lien avec l'exploitation des mines.



Cette modification de l'arrivée sur Gages, en créant une nouvelle entrée dans le territoire, dissociée des secteurs historiques de développement par l'éloignement et la topographie, a participé à la multiplication du nombre de lieux porteurs d'urbanité et de centralité.

L'importance prise par cette route va provoquer un déplacement des fonctions urbaines, commerciales et administratives, vers Gages le Pont, avec une nouvelle implantation pour les équipements phares (mairie, poste...) et les commerces de proximité de la commune.

Si le site de Montrozier conserve l'image patrimoniale la plus forte de la commune, chaque secteur de l'entité urbaine de Gages est également porteur d'une fonction et d'une image urbaine :

- Gages le Bas et Bougaux expriment la richesse architecturale et agricole, ils répondent aujourd'hui à une fonction essentiellement résidentielle
- Gages le Pont concentre des fonctions urbaines essentielles : la communication, le commerce et les services administratifs suivant une trame linéaire, plus récente, le long de l'axe principal et autour du pont.
- Gages le Haut porte une vocation résidentielle associée à des équipements scolaires et de loisirs

L'idée de centre est généralement rattachée à une superposition géographique de fonctions centrales très concrètes.

Sur un même lieu, le centre regroupe généralement les commerces, les services, les fonctions administratives et culturelles. Mais, la perception de centre s'organise aussi autour de points forts qui témoignent de l'histoire du territoire.

Cette image traditionnelle de bourg concerne peu la commune de Gages-Montrozier, qui de par son histoire particulière, présente la caractéristique de juxtaposer des secteurs emprunts d'une forte image patrimoniale avec des lieux beaucoup plus récents.

Ainsi, le territoire est signifiant de par sa capacité à abriter des édifices historiques dits « de caractère » tels qu'on les conçoit généralement dans un centre de bourg, mais il possède également l'image d'un bourg « jeune ».

Cette double image compromet la lecture urbaine de Gages. L'éparpillement des fonctions urbaines ne permet pas aisément de structurer un développement organisé autour des noyaux historiques.

➤ La force de l'environnement naturel

La lisibilité du contexte environnemental du Causse Comtal caractérise la commune dans son ensemble.

La pierre est perceptible partout, soit naturelle sous forme de falaises et de rochers, soit mise en forme dans les constructions et les murets de pierres.

La topographie marque fortement le fonctionnement de ce secteur, expliquant d'une part l'éparpillement des différents pôles urbains, d'autre part l'étirement linéaire de l'urbanisation le long des crêtes du Causse Comtal.

L'opération de Roquebrune est particulièrement représentative de cette adaptation du bâti à l'environnement.

Le projet ambitieux, aussi bien en terme de programmation et d'implantation que de forme architecturale est aujourd'hui parfaitement intégré dans son environnement.



Si les franges du plateau ont dessiné une limite lisible à l'urbanisation au sud, les puechs au nord et le ravin à l'est doivent également être perçus comme des contraintes naturelles à ne pas dépasser.

Ce mode de développement en limite de falaises et sur les terrains plats, appuyés aux versants doux des puechs permet à la plupart des constructions de bénéficier d'une large ouverture sur le paysage. Les points de vues sont nombreux sur les Palanges et la vallée, ce qui confère un caractère attractif aux terrains proposés sur ce secteur.

Les porteurs de projet et de dossier de lotissement ont tout intérêt à tirer le meilleur parti de cette large ouverture sur le paysage, en appuyant les constructions contre les courbes de niveau ou éventuellement en décalant les constructions.

Une attention particulière doit donc être portée à l'intégration paysagère afin de ne pas rendre les constructions trop marquantes en particulier depuis la vallée.

En ce sens, dans les articles 10, 11 et 13, le règlement du P.L.U apporte quelques orientations sur la hauteur, l'implantation des constructions ou encore leurs caractéristiques architecturales et paysagères.



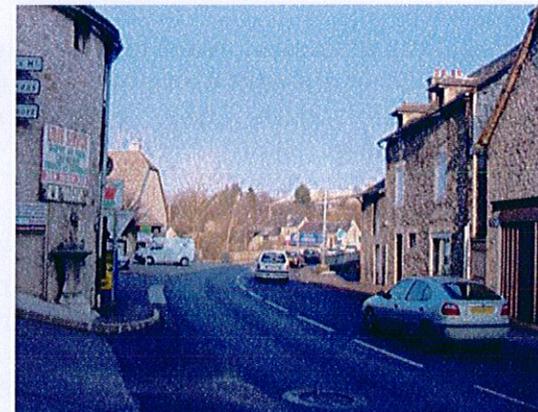
Une hiérarchisation minimale de la structure viaire

Au-delà de l'axe principal que constitue la RN88, le réseau de voies communales et de chemins ruraux concernant le secteur de Gages est bien développé. Il autorise une desserte des hameaux environnants et du plateau du Causse Comtal, mais ces liaisons conservent des caractéristiques rurales affirmées, y compris en limite de bourg : étroitesse, sinuosité, talus,

➤ Les principaux axes de pénétration et de traversée du secteur urbanisé

Le tracé de la desserte historique en limite de crête se lit encore dans le paysage urbain. A la fin du XIX^e siècle, il a été doublé par les accès depuis la RN88.

Les accès latéraux de part et d'autre du pont, desservant Lussagues et Agen d'Aveyron à droite, Gages le Haut et le plateau à gauche, possèdent des caractéristiques étroites et peu sécurisantes.



De ce fait, Gages le Pont constitue davantage un carrefour qu'un véritable centre bourg. De plus la configuration du site limite fortement les possibilités d'extension et d'organisation.

Les caractéristiques du tracé, la densité progressive de l'urbanisation et la force des talus dessinent un goulot d'étranglement significatif du caractère urbain de cette séquence. Si ces éléments sont favorables à l'affirmation d'un bourg, la faible disponibilité foncière de part et d'autre de la vallée limitent les possibilités d'un développement central structuré.

L'opération collective regroupant logements, commerces et équipements au droit du pont affiche des caractéristiques urbaines et renforce ce pôle central. Cependant, aujourd'hui, Gages le Pont a atteint son maximum de densité et des problèmes de sécurité routière se posent au droit des intersections.

La création de la RN88 à deux fois deux voies peut représenter une opportunité de valorisation de ce secteur. Le trafic sera moindre, sans passage de poids lourds, le secteur du Pont ne peut que tirer parti en terme d'image et de rôle urbain du déplacement de cet axe routier interdépartemental.

Consciente de ces réalités délicates, avant tout par rapport à la sécurité routière mais également en terme d'image, la collectivité s'est engagée dans une opération de valorisation de l'espace mairie.

L'ascension vers Gages le Haut se fait par deux routes sinueuses, soit par la traversée de Bougaux, soit par la montée de l'école. Dans les deux cas, l'accès à Gages le Haut est contraint par une topographie marquée.

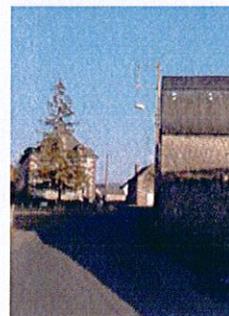
L'accès principal est la montée de l'école ; le long de cette voie, des constructions individuelles se sont implantées ponctuellement sans dessiner un véritable linéaire construit.



A mi parcours, le positionnement historique de l'école, implantée perpendiculairement à l'axe, marque l'intersection avec la rue de l'église.

Après le carrefour du Monuments aux morts et l'espace de la salle des fêtes, l'axe principal repose sur un schéma en plan rectiligne mais dont la lisibilité concrète est perturbée par des effets d'étranglements, des traversées de noyaux anciens ou encore un manque d'aménagement urbains.

Ce n'est qu'à l'approche du rond point de Saint Pierre que la voie adopte des caractéristiques signifiant l'importance de son trafic routier sans toutefois gagner en urbanité.



Malgré ces caractéristiques peu sécurisantes, le caractère routier et la vitesse prennent le pas sur la fonction urbaine.

L'urbanisation peu dense, régulièrement interrompue par d'importantes parcelles non construites, n'aide pas à la lecture et au respect d'un espace central aux fonctions circulatoires multiples (automobiles, piétonne, vélo....).

Cette voie principale possède un caractère routier, conforté par des élargissements et l'absence d'aménagements urbains signifiant son caractère d'armature urbaine.

De ce fait, cette voie ne présente pas un statut d'axe structurant et central et ne participe que faiblement à l'affirmation d'un noyau urbain.

De plus, la force des réalités foncières agricoles a limité les possibilités de créer un véritable maillage perpendiculaire.

Le carrefour Causse, entre la voie communale n°3 et la voie qui dessert le château d'Albouy, marque un point fort dans ce linéaire.



Récemment, la commune a aménagé un deuxième point fort à l'intersection de la voie communale n°3 et la cote des Roques.

Cet aménagement permet d'affirmer une séquence et casse le linéaire trop rigide de la voie.

Destinée à améliorer la jonction entre la RN88 et le causse, il n'en demeure pas moins que cette nouvelle voie permet également d'irriguer tout le versant sud de Roquebrune-les Barthes et facilite l'accès à Gages le bas.

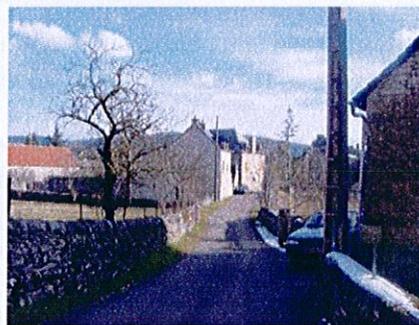
> Les voies de desserte

De part et d'autre de l'axe principal de desserte du bourg s'organise un réseau complémentaire soutenant la création d'une certaine épaisseur dans le tissu urbain.

L'essentiel du réseau complémentaire à ces axes sont des liaisons entre les différents quartiers.

Cependant, les perpendiculaires sont rares et souvent étroites. De ce fait, elles peinent à irriguer le tissu urbain.

Ce réseau secondaire associe deux typologies de voies bien individualisées :



▪ **Les voiries anciennes** : étroites, elles conservent une configuration et une largeur qui leur confèrent un charme pittoresque par la qualité architecturale de certains bâtiments agricoles anciens mais également, par la présence des jardins et parcelles de prairies clairement délimitées par des murets de pierres.

▪ **Les voies de lotissements** sont plus larges et se terminent parfois en cul de sac avec une « raquette » de retournement ou un accès futur en attente.



Le contraste qui existe entre la trame des ruelles historiques et le réseau récent des lotissements se traduit par des points de jonction délicats et des étranglements.

Les caractéristiques de ce réseau secondaire pénalisent la lisibilité du bourg. Dernièrement, la collectivité a esquissé une voie de desserte traversant plusieurs opérations de lotissements communaux. Cette nouvelle voie pourrait, à terme, permettre de créer un bouclage parallèle à la voie communale n°3, depuis le rond point de la cote des Roques.

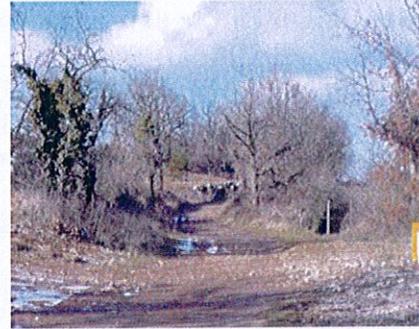
Si sur le secteur de Saint Pierre, cette jonction semble possible à réaliser, la voie actuellement en attente dans le lotissement du Puech Laumet sera difficile à raccrocher par la petite ruelle derrière l'école.

Bien que la commune ait mené une opération très importante de désenclavement des lotissements avec la création de cette voie, la structure conserve des caractéristiques contraignantes et impose la poursuite de cette politique de création de voiries permettant d'étoffer le maillage urbain, ce qui explique la création d'emplacement réservé dans le cadre de la procédure de PLU.

Ainsi, il semble dommage de ne pas avoir imposé aux porteurs de projets des lotissements des Chênes et des Tournels, une réserve consacrée à la voirie, dessinant à terme une véritable desserte supérieure du bourg.

Néanmoins, cette orientation est reconduite dans le PLU, par l'intermédiaire d'emplacements réservés et d'une orientation d'aménagement visant à la réalisation d'un bouclage nord du bourg de Gages.

➤ Les cheminements piétonniers



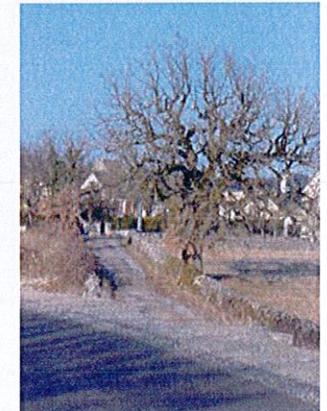
Le secteur de Gages possède un réseau intéressant de cheminements piétonniers avec en particulier la passage du GR62 à proximité immédiate de la zone construite, ainsi que le cheminement longeant la vallée de l'Aveyron, au delà de Bougaux et permettant de rejoindre le site de Roquemissou.

Ces deux grands axes piétons se prolongent plus ou moins bien à l'intérieur du bourg avec des cheminements souvent bien délimités par le bâti ou par des murets de pierres sèches.

Ils assurent le contact entre le bourg et son environnement naturel ainsi que les liaisons internes.

Dans les quartiers récents, la volonté de renforcer ces liaisons piétonnes historiques est perceptible, en particulier dans le lotissement du Puech de Laumet.

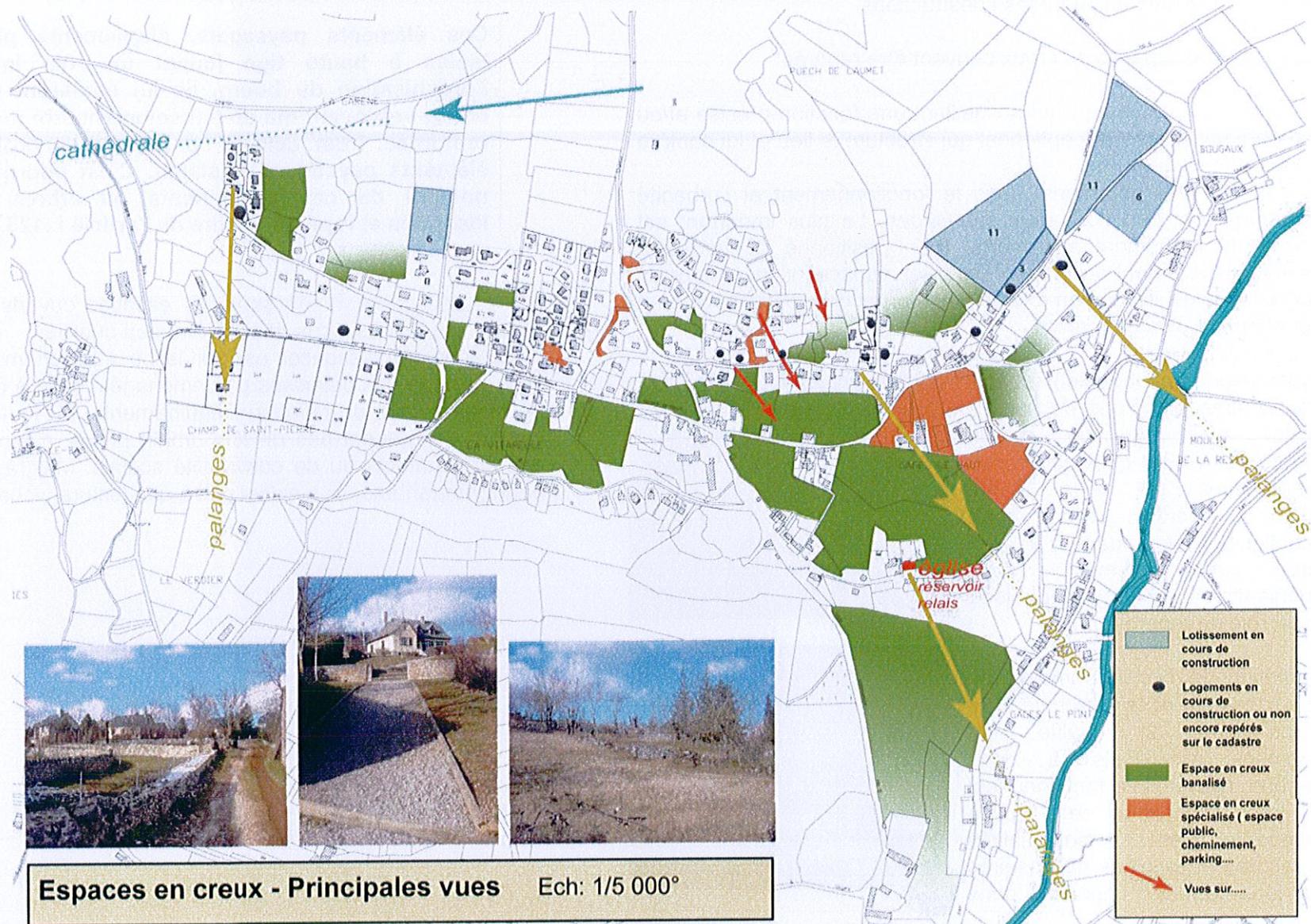
Perpendiculaires à la pente, elles permettent un accès rapide et sécurisé aux équipements scolaires. Elles sont le support d'aménagements qualitatifs qui valorisent l'espace urbain.



Ce maillage est très important dans le fonctionnement d'un bourg de plus en plus résidentiel comme Gages.

Il serait indispensable que chaque projet participe à renforcer ce réseau, support de lien social et de sécurité.

Une urbanisation qui se développe autour d'espaces en creux



La juxtaposition de plusieurs pôles historiques et la persistance d'une vocation agricole dans le bourg, expliquent la présence de grandes parcelles privatives libres de toutes constructions.

Plusieurs types d'espaces en creux peuvent être repérés :

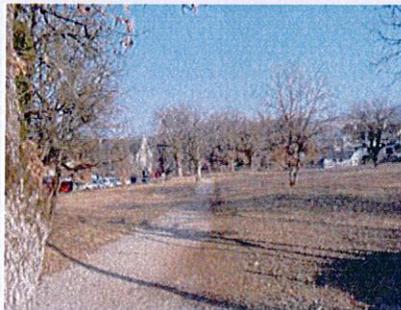
- **Les espaces spécifiques** qui accueillent une fonction précise et/ou possèdent un élément exceptionnel qui structure le lieu et lui confère son rôle symbolique

Ces espaces très importants dans le fonctionnement et l'urbanité d'un bourg sont peu nombreux sur Gages. Le plus important est l'espace du monument aux morts. Bien positionné au carrefour principal, visuellement accompagné par les espaces vides autour de la salle des fêtes, il joue son rôle de point fort et de repère grâce à un aménagement planté organisé.

L'espace sportif peut également être perçu comme spécifique de par les activités qu'il regroupe et le traitement paysager qualitatif de son entrée avec un talus planté facilement repérable et une porte symbolique. Cependant, il est difficile à percevoir dans l'organisation du bourg et ne joue pas un rôle de repère urbain.



Le parking de l'école primaire, de par sa fonction et la proximité d'un espace vert de qualité, est également assimilable à cette catégorie. Même si sa fonction n'est pas très valorisante, cet espace possède les potentialités paysagères et urbaines nécessaires pour jouer un rôle important dans



l'avenir. La force des grands arbres le long de la voie communale permet de repérer clairement cet aménagement.

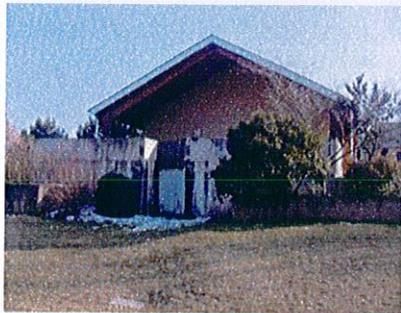
Ces éléments paysagers, alignements plantés, arbres isolés à haute tige jouent un rôle important dans l'organisation du bourg. Ils lui confèrent une image de bourg verdoyant qui doit absolument être maintenue, voire renforcée. Pour cela, il conviendra de protéger tous les éléments paysagers existants. C'est pourquoi un certain nombre de ces alignements ou arbres isolés a été identifiés et repérés au titre de l'article L.123.1.7 du CU.

- **Les espaces banalisés** sont des espaces ouverts sans véritable fonction ou des espaces de carrefour peu qualifiés.

Cette catégorie d'espaces est, soit issue d'un schéma urbain routier, soit regroupe des délaissés peu aménagés, suite à des adaptations de réseau viaire ou création d'équipements. En tout état de cause, ces lieux ne jouent pas un rôle urbain précis, d'espace de lisibilité des équipements ou de convivialité sociale. Malgré leur dimension parfois importante, ils n'aident pas à une lecture globale de l'espace.

➤ Le cas particulier de l'espace vert devant la salle des fêtes : de dimension très importante et marqué par la présence de plusieurs équipements essentiels pour l'urbanité du centre, cet espace juxtapose des sous-espaces aux caractéristiques complémentaires :

1. **l'espace monuments aux morts** : bien situé au carrefour, il bénéficie d'une bonne lisibilité et d'un aménagement planté qui offre une image organisée permettant de mettre en scène le monument. La limite sud de l'espace est marquée par des arbres à haute tige et le parc planté de la maison voisine qui ferment les vues.
2. **l'espace jeux** : Après le secteur du monument aux morts, s'ouvre un lieu au statut urbain flou, au droit des terrains de sports et de la salle des fêtes. Cette partie de l'espace public n'est pas vide de fonction puisqu'il répond à un besoin d'aire de jeux pour les enfants des écoles. Il peine cependant à jouer un rôle de charnière entre l'espace monuments aux morts et la place haute.



L'implantation de la salle des fêtes en pignon, choix qui dessine une place haute bien délimité devant la bibliothèque, provoque sur cette partie de l'espace public, une perte de sens urbain par un manque d'aménagement.

3. La « place haute » est clairement le résultat d'une volonté d'aménagement et de création d'un véritable espace urbain. Les deux équipements importants délimitent l'espace surélevé de la place et les aménagements paysagers organisent les circulations.

La force urbaine de ce secteur repose à la fois sur la présence visuelle de l'église dont la silhouette laisse imaginer une certaine proximité et sur la vue plongeante sur l'école que permet le travail d'implantation de la place dans la pente.



Malgré la qualité de l'aménagement en prairie qui a été dessiné entre cette place haute et la voie de transit, ce parti génère un éloignement regrettable depuis la voie car limitant la perception urbaine de la place haute.

Il serait peut être souhaitable, tant pour des raisons de sécurité des enfants devant l'école maternelle que pour offrir à ces équipements une meilleure perception urbaine, de déplacer la voie de transit et de lui imposer un rôle urbain et non plus uniquement routier et de transit rapide.

4. **l'espace de stationnement** se développe à l'extrémité ouest, au delà de la place haute. Il adopte les caractéristiques générales de ce type d'espaces banalisés répondant aux besoins des différents équipements. Il est cependant valorisé par une limite lisible de murs et de roches au sud. Il présente un potentiel d'aménagement et de valorisation important.



L'ensemble de ce secteur constitue un enjeu majeur pour la commune qui souhaite y affirmer une véritable centralité, c'est pourquoi, il a fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

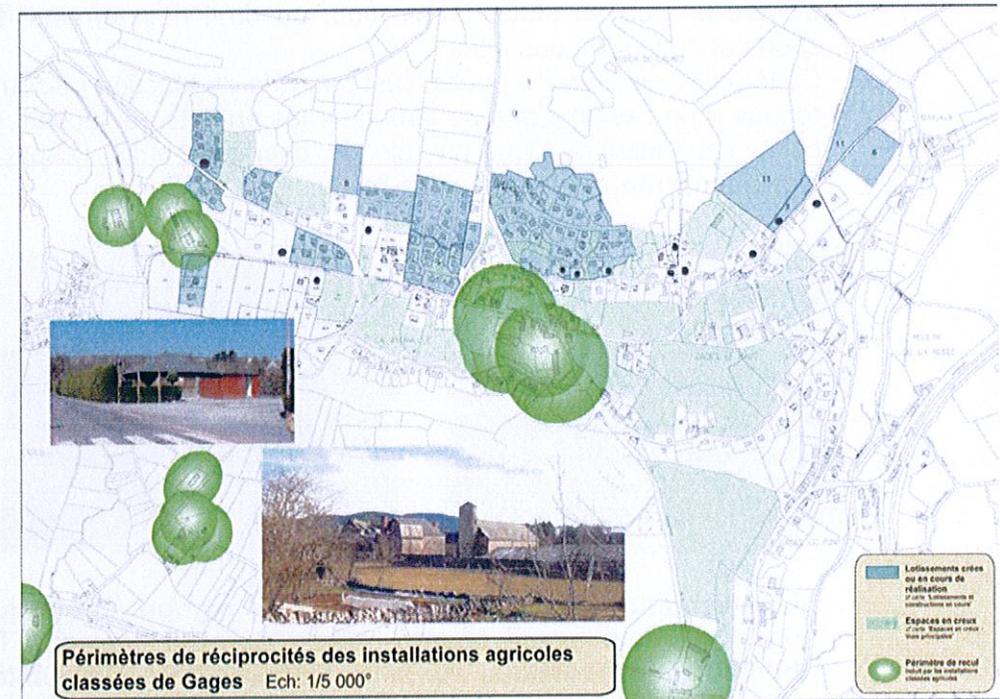
- **Les parcelles agricoles** : ces espaces de superficies importantes, souvent ceinturés de murets de pierre se situent maintenant au centre de la tache agglomérée et peuvent être perçues comme des enclaves vertes déstructurantes. Certaines possèdent cependant un rôle paysager fort grâce au premier plan verdoyant qu'elles dessinent tout autour de l'église, en vues lointaines depuis les hauteurs du bourg.



Elles n'ont été le support d'aucune urbanisation, ces dernières années, malgré un classement en zone urbaine.

Il semblerait qu'un blocage foncier existe, ce qui est pénalisant pour le fonctionnement du bourg.

Dans le PLU, compte tenu du rapport de réciprocité, seul le maintien et non l'extension d'une exploitation agricole peut être envisagé en zone urbaine. Cette exploitation, aujourd'hui cernée de toutes parts par des constructions, regroupe de nombreuses parcelles sur le bourg.



Une politique récente de densification du tissu urbain existant : effet patchwork entre bâti ancien et constructions récentes

L'organisation urbaine repose sur la juxtaposition d'éléments bien identifiés : d'une part les secteurs historiques qui conservent une grande lisibilité et une qualité architecturale importante même si certaines constructions ont ponctuellement fait l'objet d'adaptations irrespectueuses, d'autre part les extensions récentes organisées autour du schéma classique de lotissement pavillonnaire.



L'intérêt de ces opérations réside, au delà d'une réponse à des projets privés, à conforter une image urbaine. Celle-ci passe davantage par la qualité des aménagements de limites de parcelles que par la typologie même des constructions au caractère individuel.

De ce fait, une attention particulière aux traitements des limites séparatives est encouragée dans le règlement par un traitement qualitatif s'inspirant des éléments paysagers présents sur le site.

De même, l'article 13 propose des orientations sur le choix des végétaux afin de limiter le recours systématique à des essences non cohérentes avec le caractère rural et caussenard du bourg.

Entre les deux, la superficie importante des espaces non construits a tendance à brouiller l'image globale du bourg.

Le développement de l'agglomération de Gages est contingenté au nord comme au sud par des réalités physiques affirmées mais paradoxalement, elles n'ont pas empêché une certaine densité sur ces secteurs (Roquebrune, Puech de Laumet...) alors qu'au centre, sur des terrains plats, le tissu urbain reste peu dense.

Ces dernières années, complémentaires aux opérations de lotissement, une certaine densification du tissu a été possible par des opérations ponctuelles de constructions. Elles participent peu à peu à créer un linéaire construit. La densité reste moyenne, ce qui correspond à l'identité du secteur de Gages.



Le rôle structurant des équipements tant au point de vue social qu'urbain

Dans ce contexte de tissu urbain hétérogène, juxtaposant bâti ancien, lotissements plus ou moins repliés sur eux même, opérations de constructions ponctuelles et parcelles non construites de grandes superficies, le rôle des équipements tout comme des espaces publics est essentiel.

Si le secteur de Gages le Haut regroupe de nombreux équipements publics qui répondent aux besoins de la population, leur intégration dans le tissu a été conditionnée par la force du réseau routier, la topographie et le foncier disponible, et non comme c'est le cas dans les bourgs anciens structurés, par le bâti historique préexistant.

➤ **Plusieurs équipements sont implantés le long des axes, soit sur le secteur de Gages le Bas, soit à Gages le Haut.** Parallèlement à la route ou en recul, ils profitent de la lisibilité de l'axe mais seuls les bâtiments de la salle des fêtes et de la cantine font l'objet d'une véritable mise en scène urbaine.

Ainsi, ils s'intègrent dans le tissu urbain mais ne jouent que modérément leur rôle de point de repère, soit parce qu'ils sont en retrait par rapport à la voie (poste...), soit parce que ni leur implantation ni leur architecture (mairie, école primaire...) ne permettent de les singulariser dans le linéaire construit.

L'école maternelle, de par son volume initial mais également par la qualité de l'extension, bénéficie d'une bonne lisibilité. A contrario, l'école primaire, malgré la présence d'un petit espace de respiration le long de la voie de l'église, reste relativement confidentielle.

L'essentiel des équipements est orienté vers une prise en charge des besoins de l'enfance et de la scolarité. Les effectifs scolaires sont importants, 95 enfants sont scolarisés en école primaire et 69 en maternelle pour l'année 2003-2004, ce qui représente la grande majorité des enfants de la commune. Entre 1995 et 2004, les effectifs ont progressé régulièrement, en particulier pour les tous

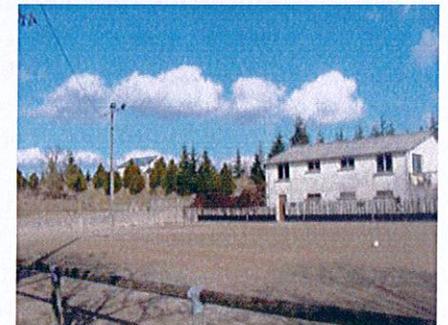
petits puisque l'effectif en école maternelle passe de 42 à 69 enfants soit un gain de 27 enfants.

La collectivité a su créer les équipements et services complémentaires qui permettent aux parents de gérer la scolarité des enfants dans les meilleures conditions.

Cependant, compte tenu de la pression qui existe et des nombreuses opérations de lotissements en cours, la commune pourrait être contrainte de poursuivre la politique qu'elle a déjà mise en place à l'école maternelle, en imaginant une extension de l'école primaire.

Dans ce cas, il serait peut être souhaitable d'engager une réflexion globale du secteur concerné et de réfléchir à un « retournement » de l'école primaire vers les autres équipements de la commune, afin de conforter un secteur central. (Cf. Orientation d'aménagement n°1)

Les équipements de sports sont implantés en limite nord du bourg, au contact avec le causse. Ils possèdent une position centrale entre les deux grands secteurs de développement récents du bourg et, en ce sens, peuvent avoir un rôle important à jouer.



Ces équipements sont pour l'essentiel, regroupés dans le secteur du Puech de Laumet, créant un véritable pôle en bordure du bourg, mais celui-ci reste peu perceptible car en retrait par rapport à la voie de desserte principale.

Dans le POS, leur classement en zone ND ne garantit pas une évolution et un renforcement du rôle de ce secteur. Dans le cadre de cette révision, une zone spécifiquement dédiée à ces activités sportives et de loisirs a été mise en place : Ut.

Le cas particulier de l'église : historiquement implantée le long de la route de Rodez traversant le plateau, l'église est maintenant isolée par rapport au développement. En position haute sur la butte, elle est cependant visible de toutes parts et peut d'autant mieux jouer son rôle de repère qu'elle bénéficie d'une mise en valeur avec les parcelles non construites qui l'entourent.

Elle se trouve maintenant à l'écart de la circulation importante de l'axe principal. De ce fait, elle est surtout accessible de manière piétonne ce qui compromet le développement dans ce secteur.

De plus, la proximité d'un réservoir d'eau et d'un pylône de téléphonie compromet la lecture de cet équipement important.

Il semble dommage de ne pas pouvoir imaginer un développement structuré dans ce secteur, faute de voiries adaptées.



CONCLUSION : UNE INDISPENSABLE RECHERCHE DE COMPLEMENTARITES ENTRE LE SECTEUR DE GAGES ET LE BOURG CENTRE DE MONTROZIER

Le secteur de Gages, bien qu'ayant absorbé la quasi totalité du développement récent, fonctionne sur une organisation issue de pôles historiques bien identifiés, ce qui limite son urbanité.

Cette structure historique a perdu de sa lisibilité mais continue de marquer fortement le bourg et limite les possibilités de développement d'un secteur central fort autour de l'église et de la mairie.

Cette juxtaposition d'entités urbaines qui semblent vivre de manière autonome, ne peut réussir à créer de l'urbanité. Seul un investissement en espaces et équipements urbains structurants peut participer à dessiner une image cohérente et des liens entre les différentes entités urbaines.

La mise en œuvre de cette stratégie urbaine est d'autant plus urgente que le secteur de Gages possède une structure viaire relativement contraignante dans la mesure où elle juxtapose les réalités topographiques fortes et un étirement linéaire de l'urbanisation sur le plateau. La perception que l'on a en traversant Gages est desservie par son caractère étiré et peu structuré et par le dessin routier de la voie communale n°3. A cette vision rapide doit correspondre un message fort, lisibilité d'un équipement ou d'un espace que l'armature urbaine existante n'a pas réussi à dessiner.

Etant donné ce morcellement du territoire, il semble urgent de renforcer « l'autorité » d'un secteur central et d'affirmer une identité propre au-delà d'une fonction résidentielle liée à la proximité des agglomérations voisines.

Renforcer le statut de Gages passe par une valorisation de ces différents espaces aujourd'hui fragmentés, tel est l'un des objectifs de cette révision qui nécessite la mise en place d'une

opération urbaine s'appuyant sur une affirmation des caractéristiques paysagères fortes de ce secteur.

Globalement à l'échelle du territoire communal, la notion de centre est portée par ces différents pôles exerçant une attractivité différente selon les populations et les périodes de l'année. Cette organisation urbaine, bien que complémentaire, crée de fait une sorte de dualité qui se traduit globalement par une désaffection des secteurs historiques, en premier lieu Montrozier ; au profit du développement sur le plateau.

Étant donné le morcellement du paysage naturel et l'éparpillement des fonctions centrales, il semble urgent de développer des complémentarités et d'affirmer le référent historique et culturel qui sous-tend le développement de la commune.

Dans le contexte naturel exceptionnel qui caractérise cette commune, le site de Montrozier doit être perçu comme un secteur réellement central et organisé, susceptible de répondre à une demande foncière.

Il présente l'avantage de cumuler une situation avantageuse dans la vallée, le long de l'axe routier avec une topographie accueillante et un contact possible avec la rivière.

Cependant, compte tenu de l'offre réduite en terme de foncier sur la commune et du coût des aménagements nécessaires (voirie, assainissement, eau potable...), un développement urbain ne pourra être imaginé que dans le cadre d'une politique communale énergique toutefois cohérente avec les exigences de protection imposées par les Bâtiments de France.

Le développement généré sous forme de mitage de part et d'autre de la RN88 pourrait justifier l'ouverture de zones urbaines. Cependant, aussi bien par respect du classement historique du bourg que pour des raisons de raccordement à la future station ou encore pour des questions de sécurité routière, il semble préférable de positionner une extension du bourg sur l'arrière.

Ces réalités fortes, si elles désignent Montrozier comme un secteur à enjeu urbain, aussi bien en terme d'accueil touristique que résidentiel à l'année, imposeront l'affirmation d'une volonté politique en terme de création d'équipements (station d'épuration, voirie....) et d'activités en particulier commerciales et touristiques afin de fixer la population et de répondre aux besoins de première nécessité.

B- Mise en œuvre du PLU

L'identification	
* L'identification du projet communal	
* L'identification des acteurs	
* L'identification des enjeux	
* L'identification des objectifs	
* L'identification des actions	
* L'identification des ressources	
* L'identification des risques	
* L'identification des indicateurs	

Partie b1 : Le projet communal

LES ATOUTS ET FAIBLESSES DU TERRITOIRE

LES ATOUTS

Le site	<ul style="list-style-type: none">▪ Une implantation géographique privilégiée associée à une proximité de plus en plus lisible avec le chef lieu de département▪ Une position sur un axe routier à vocation interdépartementale avec un effet de passage obligé sur le territoire communal▪ La force paysagère du territoire qui s'exprime par l'appartenance aux trois grandes entités : vallée, cause comtal et Palanges▪ Une image rurale préservée aux portes de l'agglomération ruthénoise▪ La richesse patrimoniale du noyau historique de Montrozier
La démographie	<ul style="list-style-type: none">▪ Une augmentation de la population constante depuis 1975▪ Un équilibre entre le taux de natalité positif et le solde migratoire
Les activités	<ul style="list-style-type: none">▪ Un taux d'activité en évolution positive▪ La présence d'une importante ZAE avec une image de marque hautement qualitative▪ Un potentiel de développement touristique basé sur la proximité effective du futur échangeur de la RN88 et la qualité du territoire urbain et naturel

L'urbanisation	<ul style="list-style-type: none">▪ Un bourg, Gages le Haut, possédant une image « jeune »▪ Un patrimoine architectural exceptionnel sur le noyau d'origine▪ Un développement basé le plus souvent sur des opérations de lotissements structurés▪ La force urbaine de certains gros hameaux▪ L'importance de la réserve foncière communale
Le bâti	<ul style="list-style-type: none">▪ Une extension urbaine importante depuis 30 ans▪ Un parc de logements récent et bien entretenu▪ Une vocation résidentielle « à l'année »▪ Une demande importante de logements et de terrains à bâtir

LES FAIBLESSES

Le site	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un territoire fragilisé dans son organisation territoriale, fusion de différentes communes ▪ Un site contraignant supportant des contraintes naturelles : falaises, zones inondables, ancien réseau souterrain des mines.... ▪ Un risque de déséquilibre entre territoire naturel et couloir de circulation ▪ Une tendance à l'éparpillement de l'idée de centralité sur plusieurs sites ▪ L'impact des barrières construites sur le fonctionnement du bourg (RN88 actuelle et future, voie SNCF) ▪ Les vues plongeantes et lointaines qui ne pardonnent aucune incohérence au niveau des aménagements
La démographie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un risque de déséquilibre démographique entre le secteur de Gages et le reste du territoire ▪ Un tassement de la tranche 20-39 ans
Les activités	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une diminution du nombre d'exploitations agricoles ▪ La faiblesse des activités sur Montrozier et dans les hameaux ▪ Une vocation touristique peu développée
La structure viaire	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les caractéristiques de l'axe RN88 qui réduisent l'image de la commune à un couloir de circulation routier ▪ L'importance du projet de la future RN88 qui va traverser le territoire

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'impact de la topographie sur l'accessibilité des bourgs ▪ La persistance d'une structure viaire historique, relativement contraignante à Montrozier ▪ La juxtaposition de différents types de voiries, en particulier sur le secteur de Gages le Haut ▪ Le caractère peu sécurisant de la voie communale qui relie le Causse à Gages le Pont ▪ L'absence de maillage parallèle et perpendiculaire à cet axe majeur de traversée du bourg
L'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'isolement du noyau urbain historique et son « urbanité » forte mais confidentielle ▪ Une centralité peu affirmée sur le site de Gages le Haut et l'absence d'armature urbaine ▪ Une hétérogénéité du tissu urbain de Gages ▪ Un manque d'aménagement de certains espaces publics. ▪ Un vécu en autarcie de certains lotissements ▪ Une faible lisibilité de certains équipements ▪ La mise en place d'un phénomène de périurbanisation essentiellement individuel et fortement consommateur d'espace ▪ Un marché de l'immobilier tendu, aussi bien en demande de terrains qu'en locatif

SYNTHESE DES BESOINS ET PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS

Le P.A.D.D de Montrozier découle des réflexions menées par le groupe de travail pendant les études préalables.

Il s'appuie sur la mise en évidence des caractéristiques communales et des besoins suivants :

- Le paysage naturel de Montrozier est fortement marqué par son appartenance à trois grandes entités paysagères que sont le Causse Comtal, les Palanges et la vallée de l'Aveyron. Ces réalités lui confèrent à la fois une grande richesse paysagère et une certaine difficulté de lecture des limites communales. Compte tenu de ces éléments, le territoire est couvert par des protections importantes qui garantissent son identité patrimoniale et paysagère.

Le PLU concourt à renforcer l'identité paysagère du territoire. Il tient compte de ses caractéristiques physiques et traduit la volonté de la commune de protéger son territoire et de garantir un cadre de vie naturel attractif.

- Les qualités du sous-sol ont permis à la commune de s'affirmer fin XIX° et début XX° comme un pôle minier. Cette histoire récente a marqué le paysage tant par l'influence qu'elle a eu sur le renforcement du secteur du pont que par le patrimoine bâti qu'elle a permis de créer. Aujourd'hui, le sous sol de la commune conserve des réseaux souterrains difficiles à positionner, notamment à proximité de certaines zones urbaines.

Dans son P.L.U, la commune intègre cette réalité de son sous-sol qui justifie des déclassements de zones par rapport à l'ancien P.O.S et un zonage respectueux de telles contraintes, dans la mesure où elles sont connues.

- De par sa situation géographique le long d'un axe routier interdépartemental et en limite de la communauté d'agglomération du Grand Rodez, la commune de Montrozier possède une position charnière dans la première couronne du chef lieu départemental sans pour autant lui être administrativement liée

La révision du PLU représente pour Montrozier une opportunité d'affirmer une identité de commune dynamique possédant une image de marque attractive basée à la fois sur une qualité de vie et une facilité d'accès par rapport à l'agglomération ruthénoise qui sera renforcée par la réalisation de la future RN88.

- Depuis 1975, la commune de Montrozier enregistre une évolution positive constante qui représente un gain de 333 personnes. Cette réalité démographique très positive semble, après un petit tassement entre 90 et 99, s'être confirmée depuis 1999 puisque le recensement provisoire de 2004 fait état d'une augmentation de 79 personnes, chiffre qui paraît sous estimé aux dires de la collectivité (estimation +120 personnes).

Face à ces évolutions qui sont incontestablement positives en terme d'image et de dynamisme, la commune a fait le choix d'un développement maîtrisé et souhaite traduit dans son P.L.U une volonté de confirmer cette tendance positive de la courbe de population qui sera accompagnée d'une mise en adéquation entre l'accueil croissant de population et la capacité des équipements communaux.

- Ce dynamisme démographique de la commune est d'autant plus remarquable qu'il est presque exclusivement concentré sur le site de Gages le Haut. En effet, le foncier est relativement bloqué sur les

hameaux par la présence agricole et sur le site historique de Montrozier par la présence d'une protection de type site inscrit

Les chiffres relatifs à la démographie reflètent un certain déséquilibre territorial avec d'un côté, un secteur porteur et de l'autre, une tendance à la stagnation pour le reste du territoire et en particulier pour le bourg historique de Montrozier. Etant donnée cette analyse, la collectivité souhaite établir un document permettant d'impulser un rééquilibrage démographique sur l'ensemble du territoire et en particulier entre les deux grands secteurs urbains que sont le bourg historique de Montrozier et le secteur de Gages, dans un souci d'équilibre et de développement du territoire rural comme le préconise la loi SRU. Ce rééquilibrage se fera au profit de bourgs ou hameaux repérés comme résidentiels ou mixtes.

- L'histoire de la commune explique aujourd'hui un éparpillement des secteurs centraux et identitaires. Bien que le territoire soit clairement identifié par l'image patrimoniale du bourg historique, le secteur de Gages concentre les fonctions centrales et le dynamisme démographique. Cette structure urbaine éclatée en plusieurs pôles ne facilite pas l'affirmation d'une identité et d'une centralité forte.

La collectivité a souhaité établir un PLU permettant de conforter un secteur central, porteur d'une image dynamique et impulsant un vécu social basé sur la convivialité, en particulier sur le secteur de Gages le Haut.

- La silhouette du bourg de Montrozier marque le paysage communal. Cependant, la protection du site, les caractéristiques architecturales et urbaines (notamment la structure urbaine et viaire, peu évolutive) limitent les possibilités de développement et orientent le bourg vers une vocation résidentielle touristique.

Tout en soutenant une valorisation touristique du noyau d'origine, la commune souhaite conforter un développement résidentiel « à l'année » à l'intérieur et à proximité du bourg afin de revitaliser ce pôle historique

- Sur le marché du neuf, la moyenne de logements créés ces dernières années tourne autour de 10 à 12 logements, ce qui démontre le dynamisme de la construction. Par ailleurs, la demande en résidences secondaires et en locatifs reste soutenue.

Le P.L.U répond à une attente de terrains et de constructions diversifiées, en se basant sur une nécessaire réflexion concernant l'organisation des dessertes et voiries, et l'économie de l'espace communal. Il impulse une politique d'opérations innovantes, en cohérence avec les nouvelles attentes qualitatives des candidats à la construction.

- Malgré cette forte vocation résidentielle, Montrozier conserve une activité agricole dynamique qui concerne 34 exploitations dont presque 1/3 est dirigé par un exploitant de moins de 35 ans. Cette activité marque le vécu des gros hameaux mais dessine également le secteur central de Gages le Haut.

La révision du PLU prend en compte les conclusions de l'étude agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture de l'Aveyron qui permet de prendre conscience des mutations traversées par certains hameaux. La commune souhaite respecter la présence agricole sur l'ensemble du territoire tout en recherchant des solutions équilibrées pour ne pas bloquer le devenir de ces sites urbains et l'affirmation d'un pôle central sur Gages le Haut.

- Sur le secteur de Gages le Haut, le développement urbain s'est traduit par un mode d'occupation mixte, regroupant bâti ancien de

caractère, opérations de lotissements et habitat pavillonnaire réalisé au coup par coup, ce qui a dessiné un tissu hétérogène et une tendance à l'étalement urbain. De plus, la pression enregistrée ces dernières années se traduit par une tendance à l'étirement linéaire le long des voies et risque à terme d'entraîner des transgressions paysagères dommageables.

Afin de participer à la protection des éléments forts du paysage, vallée de l'Aveyron, plateau du Causse ou falaises rocheuses, le P.L.U contribue à limiter les étirements linéaires le long des voies, à affirmer les effets de porte lisibles et à donner des limites claires à l'urbanisation.

- La commune est implantée sur un axe routier de desserte intercommunale, cette position stratégique le long d'une route départementale, explique en partie son développement rapide. Dans un avenir proche, la commune sera, de nouveau, traversée par une nouvelle voie à grande circulation. Ces différents tracés relatifs à la RN88 (actuelle et future) font l'objet de prescriptions au titre de la loi Barnier (amendement Dupont). Hors P.A.U, les constructions doivent être implantées à 75 mètres de recul par rapport à l'axe actuel de la voie et 100 mètres par rapport à la future voie express.

Le P.L.U contribue d'une part à protéger des séquences vertes le long de l'axe actuel et d'autre part à valoriser les caractéristiques paysagères du Causse Comtal le long de la future RN88, conformément à la charte d'itinéraire pour la RN88 (agence Folléa-paysagistes-DDE Aveyron), et à la charte paysagère : Dourdou, Causse, Rougier. Le document doit, par ailleurs, et sauf dérogation, respecter les contraintes de la loi Barnier.

- Le territoire communal abrite deux principales zones d'activités à vocation intercommunale, le Plateau et le Comtal, qui témoignent des différentes vocations tertiaires et artisanales de la commune. Aujourd'hui, la zone du Plateau permet essentiellement de répondre aux attentes ciblées à l'échelle de la commune. Par contre, la ZAE du Comtal est appelée à se développer, elle a fait l'objet d'une étude de valorisation qui l'assimile à un Parc Technologique. Elle sera définie par l'accueil d'activités tertiaires et/ou porteuses de l'identité culturelle du Haut Rouergue, par l'accueil d'équipements sportifs et culturels, par l'interdiction de toute unité de production (type industriel), et par la prise en compte de la démarche HQE.

Le P.L.U prend en compte le souhait de la collectivité, de la Communauté de Communes et du pays du Haut Rouergue, de renforcer son tissu économique et de conforter la zone d'activités du Comtal.

Cette volonté s'intègre dans une réflexion globale de création de zone d'activités le long de la future RN88 et imposera la prise en compte du contexte environnemental qui passera par exemple par une démarche HQE.

Au-delà de ces deux zones, le PLU tient compte de l'existence d'activités existantes, sans toutefois permettre l'extension de ces secteurs isolés.

EXPRESSION DU PROJET COMMUNAL AU TRAVERS DU P.A.D.D. ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le PADD

Dans le cas de la commune de Gages-Montrozier, le PADD tel que défini aux articles L.123.1 et R.123.3 du Code de l'Urbanisme, s'articule autour de quatre grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement, complémentaires entre elles et constituant dans leur ensemble un programme à court et moyen terme : (cf. PADD pour plus de précisions)

- **Respecter et renforcer l'identité du territoire en prenant en compte les contraintes physiques qui le caractérisent**
(voir plan PADD à l'échelle du territoire communal)
- **Tirer parti de la situation géographique de la commune, tout en maîtrisant et équilibrant le développement sur l'ensemble du territoire** (voir plan PADD à l'échelle du territoire communal et du secteur de Gages)
- **Protéger et conforter le vécu du bourg historique de Montrozier**
(voir schéma d'orientations d'aménagement n°2 : échelle 1/2500)
- **Conforter l'identité d'un pôle central sur Gages le Haut dans un souci de solidarité et de sécurité, renforçant le lien social**
(voir plan PADD à l'échelle du secteur de Gages et schéma d'orientations d'aménagement n°1 : échelle 1/2500)

Les orientations d'aménagement

Parallèlement au PADD, la commune a souhaité mettre l'accent sur des secteurs clés du territoire communal. Pour cela, des orientations d'aménagement (sous la forme de notices et schémas) ont été développées sur deux secteurs à enjeux :

- **Le futur pôle de centralité de Gages le Haut**
- **Le bourg de Montrozier et ses extensions futures**

Dans ces deux cas, notices et schémas exposent les objectifs de la commune sur ces secteurs, ainsi que certains principes d'aménagement qui devront être respectés par les futurs porteurs de projet.

Au-delà de ces deux secteurs clés, les zones à urbaniser (AU1) font également l'objet d'orientations d'aménagement.

Ainsi, dans le cas **des zones à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements (AU1c)**, la notice décrit les conditions d'aménagement et d'équipement (PVR, mise à disposition des réseaux dans un délai d'un an suite à la première demande, emplacements réservés, etc.).

Concernant **les zones à urbaniser sous la forme d'opérations d'ensemble (AU1I)**, en particulier sur le secteur de Gages le Haut, la notice et le schéma souligne que l'ensemble des porteurs de projets devront contribuer à la création du bouclage Nord de Gages le Haut, sous la forme d'une voie de desserte. Généralement, en zone AU1I, la commune n'a pas souhaité créer d'emplacements réservés, excepté sur le bourg de Zénières, afin de préserver le cadre paysager de la RD59.

Enfin, ces orientations d'aménagement visent également à conforter le réseau de chemins piétonniers, afin de renforcer le réseau de découverte du territoire et de mettre l'accent sur la sécurité des usagers et sur la création de liens entre les différents quartiers.

B- Mise en œuvre du PLU

Partie b2 : Traduction du projet communal

Grands principes de zonage

LES ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines comprennent tous les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (art R.123.5 du Code de l'urbanisme)

Il est possible de distinguer deux types de zones :

La zone U.a :

Cette zone correspond à la **structure urbaine ancienne des bourgs ou hameaux dont le patrimoine** architectural nécessite une protection.

De manière générale, cette zone est desservie et viabilisée. Ainsi, ces bourgs sont bien structurés (maillage viaire important – églises ...) et desservis en réseaux secs et humides.

Les secteurs inclus dans cette zone Ua possèdent une **image patrimoniale et une qualité architecturale** qui expliquent, notamment pour le bourg de Montrozier, son classement en site inscrit au titre de la protection des sites et monuments historiques du service départemental de l'architecture.

La commune entend prendre en compte et signifier la protection du patrimoine architectural dans le règlement de la zone, en cohérence avec les orientations de la charte paysagère Dourdou : Causse et Rougier. Elle souhaite également soutenir le **développement d'une vocation touristique**, en particulier sur le bourg de Montrozier.

De ce fait, cette zone est réservée à des constructions à usage d'habitation, de services, de commerces et d'artisanat où les bâtiments

existants sont construits en cohérence avec une implantation sur la parcelle de type maison de ville et des alignements sur rues rigoureux. Il en sera de même pour les nouvelles constructions et les extensions.

La zone U.b :

Zone urbaine viabilisée dont la typologie correspond à tous les **secteurs d'extensions urbaines récentes**, soit de type lotissement, soit par la juxtaposition d'opérations réalisées au coup par coup.

Cette zone a pour vocation principale **l'accueil d'habitat individuel de densité moyenne**.

Sont également présents dans cette zone des **équipements collectifs, des activités commerciales et de services, et des activités artisanales** dont l'installation ne porte pas atteinte au caractère résidentiel de la zone.

Elle comprend un secteur lié à la prise en compte des orientations d'aménagement :

- **Le secteur Ub1** désigne un secteur pour lequel une ou plusieurs opérations d'ensemble devront être engagées. Elles devront suivre les indications thématiques, énoncées dans l'orientation d'aménagement (n°1), sur le bourg de Gages le Haut. Il s'agira notamment de traduire la notion de front urbain, autrement dit façade urbaine pour laquelle une réflexion sur la densité doit être impérativement engagée. A l'arrière de ce front urbain, l'urbanisation se fera dans l'épaisseur, en opposition à un étirement linéaire le long de l'emprise publique.

La zone U.t :

Zone urbaine correspondant à des **terrains équipés à vocation hôtelière, sportive ou de loisirs** tels que hôtels, piste d'aéromodélisme, stades, club house, locaux et installations destinés à l'accueil du public (buvette, parking, etc.), etc.

Cette zone constitue également un espace paysager et une **transition entre l'espace urbanisé**, notamment sous forme de lotissements sur le secteur de Gages le Haut, **et les espaces naturels ou agricoles**. De ce fait, le règlement de la zone a pour objectif de protéger cet espace paysager.

La zone U.x :

Cette zone est porteuse du **caractère économique (artisanal, industriel et tertiaire)** de la commune de Gages-Montrozier.

Au travers de cette zone, la commune autorise une extension limitée des zones d'activités existantes et reconnaît l'existence d'activités isolées sur le territoire communal (ces zones n'étant pas étendues)

Elle est composée de deux secteurs :

- **Le secteur U.x** : réservé à des activités de type artisanales, voire industrielles.
- **Le secteur U.x.s** : consacré au développement d'activités tertiaires et/ou porteuses de la culture du Haut Rouergue. Elle est exclusivement située sur le Causse Comtal. Cette zone fait l'objet d'un assainissement collectif privé.

LES ZONES A URBANISER (AU)

Les zones dites à urbaniser correspondent aux secteurs de la commune qui bien que possédant un caractère naturel, sont destinés à être ouverts à l'urbanisation (art R.123.6 du Code de l'urbanisme).

Les zones AU

La zone AU est destinée à **assurer à court, moyen et long terme, le développement de la commune** soit lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, autrement dit au coup par coup, soit suite à une modification ou révision du PLU, dans le cas d'une réserve foncière inconstructible.

Les zones AU créées sont desservies en périphéries par des réseaux suffisants. Par contre, l'ensemble des parcelles ainsi classées ne sont actuellement pas desservies (ex : parcelles enclavées).

Afin de mettre en place les réseaux nécessaires à l'ensemble de ces secteurs, la commune a pris la décision de recourir à une PVR (Participation pour Voiries et Réseaux). Elle s'engage à mettre à disposition les réseaux dans l'année qui suit la première demande sur la zone (cf. Orientations d'aménagement).

Cette urbanisation devra être réalisée avec une densité moyenne, afin de conforter un développement en continuité des quartiers existants.

Cette zone est destinée à des constructions à usage d'habitation, de commerces et de services.

Sont également autorisés les équipements collectifs et les activités artisanales dont l'installation ne porte pas atteinte au caractère résidentiel de la zone.

Elle comprend deux secteurs :

- **Un secteur AU1**, composée de deux sous-secteurs :
 - un sous-secteur AU1.1 se composant en règle générale de parcelles aux larges dimensions
Ce sous-secteur vient conforter le développement de Gages et de Montrozier sur des secteurs à enjeux forts à l'intérieur

desquels la collectivité entend impulser une politique d'aménagements d'ensemble.

Le sous-secteur AU1I de Montrozier désigne un site pour lequel une ou plusieurs opérations d'ensemble doivent être engagées. Ces opérations d'ensemble, devront suivre les indications thématiques, énoncées dans l'orientation d'aménagement (n°2). Il s'agira notamment d'établir une syntaxe architecturale et urbaine traduisant l'extension bâtie et structurée du bourg de Montrozier.

- un sous-secteur AU1c qui pourra être ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

Il doit permettre la création de quartiers peu denses, mais néanmoins organisés. Ce secteur englobe généralement des parcelles de taille convenable afin d'accueillir une maison individuelle (1000 à 2000m²).

- **Un secteur AU2** qui traduit une volonté communale à long terme. Ce secteur est également caractérisé par l'absence ou la faible capacité d'approvisionnement en terme de réseaux et de dessertes.

C'est notamment le cas à Trébosc où la voirie est insuffisante. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera subordonnée à une modification, une révision simplifiée ou une révision globale du P.L.U. Le secteur AU2 a donc pour fonction : réserve foncière inconstructible.

Ce secteur permet d'affirmer la volonté de la collectivité de gérer son développement à long terme.

La zone AUxs

Zone insuffisamment équipée, destinée à l'urbanisation future sous forme d'activités.

Située sur le Causse Comtal, cette zone correspond essentiellement à une volonté communale et intercommunale de proposer des terrains destinés à l'accueil d'activités, représentatives du patrimoine culturel du Haut Rouergue, et complémentaires des zones d'activités artisanales, industrielles et tertiaires, implantées sur la commune ou les communes voisines. Elle a également pour vocation de conforter les équipements sportifs et culturels d'échelle intercommunale.

Cette zone, d'intérêt communautaire et assimilée à la vitrine du Haut Rouergue, devra être réalisée en harmonie avec le projet de voirie de la 2x2 voies et la valorisation paysagère de l'entité géologique du Causse Comtal. Toute nouvelle construction devra donc présenter une intégration paysagère de qualité. Toute activité polluante ou générant un impact négatif sur le paysage sera proscrite.

Les projets devront respecter les enjeux relatifs à la qualité architecturale et paysagère, en conformité avec une démarche environnementale.

Cette zone, située sur le Causse Comtal, est destinée à des activités tertiaires et/ou porteuses de la culture du Haut Rouergue. Elle peut être ouverte immédiatement à l'urbanisation. Elle sera seulement urbanisable dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La commune étant en grande partie propriétaire du foncier disponible, dès que la réflexion menée à l'échelle de la communauté de communes sera plus aboutie, une opération d'ensemble sera engagée. Ce projet de lotissement d'activités sera alors assorti d'un règlement exprimant de manière plus fine la volonté de qualité et de respect du paysage, déjà traduite dans le PLU.

LES ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non qui doivent être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art R.123.7 du Code de l'urbanisme).

Ces zones sont à priori inconstructibles sauf pour des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Cette zone A traduit la volonté de la commune de préserver l'activité agricole, jugée importante pour l'équilibre du territoire communal.

Cette zone A offre la possibilité aux agriculteurs de réaliser des constructions et installations liées et nécessaires à une exploitation agricole.

La zone A comprend un secteur :

- **le secteur A1** qui correspond à des zones à caractère agricole destinées à l'élevage sur des parcours et répondant donc aux besoins en terme d'abris d'animaux. Ce secteur vise ainsi à une protection du contexte naturel et paysager.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Les zones naturelles comprennent tous les espaces naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N

La zone N traduit la volonté de la commune de **préserv**er son **patrimoine paysager** et englobent des espaces remarquables tels que les abords du site de Montrozier, les forêts domaniales et espaces boisés, les ZNIEFF et secteurs faisant l'objet de proposition de site d'intérêt communautaire (PSIC), les sites archéologiques, les éléments paysagers forts tels que les falaises ainsi que le site de Roquemissou, constitué essentiellement d'éléments du patrimoine paysager (abris troglodytiques, arboretum, etc.), ceci en cohérence avec les orientations de la charte paysagère Dourdou : Causse, Rougier

Cette zone à vocation de protection s'applique également aux **linéaires de ruisseaux et aux sources captées** qu'il convient d'autant plus de protéger qu'elles alimentent en eau potable la majeure partie de la population de la commune. Dans ce cadre, la mairie souhaite mettre en place un **DPU sur ces zones sensibles**, selon l'article L.211-1 du code de l'urbanisme et en application de l'article L.1321-2 du code de la santé publique.

C'est une zone partiellement desservie par des équipements insuffisants qui n'ont pas vocation à être renforcés.
Elle est peu ou pas construite et de ce fait, toutes nouvelles constructions sont interdites.

Elle comprend un secteur lié à la prise en compte des risques naturels :

- Le **secteur N.r** correspond à une zone de risques de chutes de blocs rocheux non identifiée par un plan de prévention de risques mais reconnue par la commune. Sur ce secteur, la commune entend interdire tous nouveaux aménagements, installations et constructions par principe de précaution. Ce secteur a donc une valeur informative concernant le risque éventuel de chute de rochers (ex : Bougaux)

La zone Ncd

La zone Ncd correspond à des **sites ponctuels d'urbanisation en territoire naturel**.

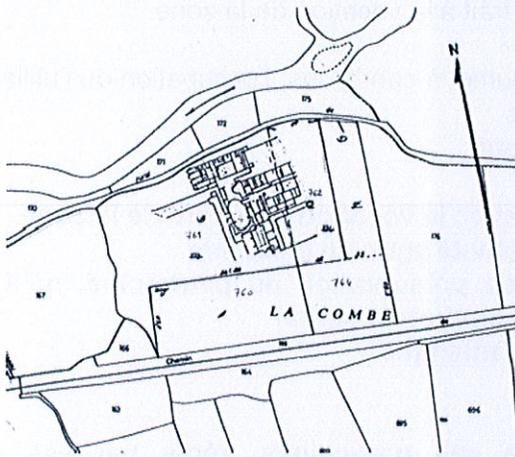
Elle comprend tous les bâtiments et groupes de constructions isolés, et les fermes isolées, qu'ils soient historiques ou récents.
De part leur situation et leur faible densité, ces espaces sont globalement à maintenir dans leur caractère et leurs limites naturelles.

En zone Ncd, la valorisation du bâti est autorisée par **l'aménagement, la réhabilitation, l'extension des constructions existantes et la création d'annexes**.

La zone Nt

La zone Nt correspond à des zones naturelles partiellement équipées destinées à l'accueil d'équipements et aménagements publics légers, liés au tourisme ou à des activités de loisirs.

Cette zone permettra tout particulièrement l'accueil d'activités établissant des liens très forts avec l'environnement naturel et paysager, telles que les parcours de santé, l'accrobranche ou les abris destinés aux animaux du « Jardin des bêtes ». Elle permettra également de développer un parcours initiatique, intitulé du « Gallo-romain au Néolithique », permettant la découverte de sites archéologiques tels que la villa d'Argentelle.

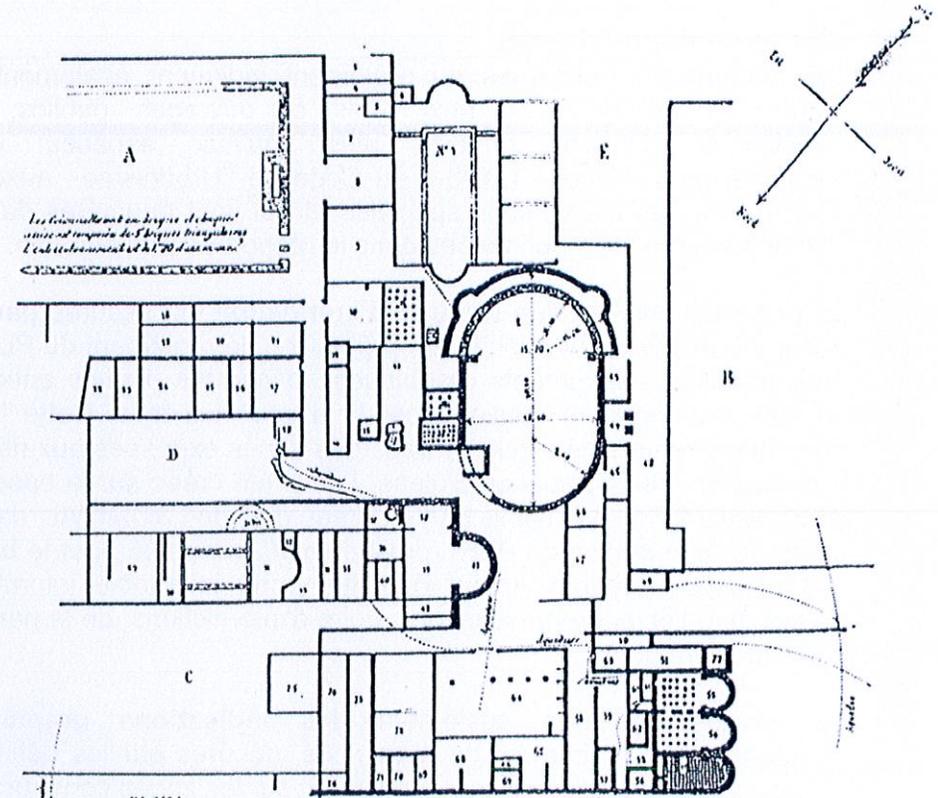


Localisation de la villa d'Argentelle

Dans le futur, ces équipements publics légers pourront être confortés par un équipement d'envergure, accueillant des conférences ou expositions culturelles, à proximité du site de la villa d'Argentelle. Ce projet n'étant pas encore suffisamment avancé, dans le futur, sa réalisation sera soumise à une révision simplifiée du PLU et à une présentation du projet à la Commission des Sites, étant donné la discontinuité urbaine qui caractérise le secteur.

Par ailleurs, elle pourra également accueillir une aire de camping-car dans la mesure d'une insertion paysagère de qualité. Actuellement, elle regroupe des activités existantes en lien avec la vocation touristique.

Le règlement de cette zone a donc pour objectif de conforter la vocation de loisirs de pleine nature et de protéger ces espaces sensibles.



Plan de la villa d'Argentelle

Pour information, le site de la villa d'Argentelle s'étend sur une surface supérieure à un hectare. Elle est considérée comme « le plus vaste et le plus luxueux établissement gallo-romain du Rouergue » (fouillé en 1857 et 1859 par l'Abbé Cérés)

Dispositions réglementaires

Dispositions générales

Les documents graphiques du règlement indiquent également les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, conformément à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme ; auxquels s'appliquent des dispositions spéciales et qui sont énumérés dans la liste des opérations mentionnées dans le rapport de présentation.

La prise en compte des risques d'inondation est assurée par une trame informative. Par principe de précaution, le règlement du PLU (et notamment ses documents graphiques) affiche les risques encourus au sein des secteurs couverts par la trame indicative. Cette trame informative reprend les limites larges des zones exposées aux risques d'inondation, sans gradation d'aléas. Elle a été créée sur la base des documents de travail, établis par le bureau d'études SOMIVAL, dans le cadre de l'élaboration du PPRI (prescrit le 19 avril 2005 pour le bassin hydraulique « Aveyron Amont »). Cette zone inondable informative pourra faire l'objet de prescriptions, voire d'interdictions, de la part des services compétents.

Le zonage comporte également **des indications graphiques** concernant des périmètres de réciprocité, générés par les bâtiments agricoles classés, pouvant avoir un impact sur les zones constructibles ou autorisant les changements de destination. Ils ont une valeur informative à destination des porteurs de projet ou pétitionnaires et entraîneront la consultation de la chambre d'agriculture, de la DDASS, etc., lors de dépôts de permis de construire ou de certificats d'urbanisme.

Enfin, il indique également les éléments du paysage identifiés, à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, au titre de l'article L.123.1.7 du CU.

Dispositions particulières

De manière générale (règles ou considérations applicables à l'ensemble des zones ou secteurs) :

Les ARTICLES 1 ET 2 régissent les statuts d'occupations des sols

Ainsi, **l'article 1** fixe les occupations ou utilisations du sol interdites : Ces interdictions portent principalement sur des installations ou constructions n'ayant pas trait à la vocation de la zone.

En parallèle, **l'article 2** soumet à conditions, l'occupation ou l'utilisation des sols selon des critères

- **De vocation de zone**
- **De risques**
- **De compatibilité avec la vocation première de la zone.**
- **De respect de l'activité agricole existante**
- **D'intégration et de préservation du patrimoine, qu'il soit bâti, paysager ou environnemental**
- **De cohérence urbanistique**
- ...

Evocations de certains cas particuliers, régis par ces deux articles :

- **Exploitations des mines et carrières :** sur son territoire, la commune ne souhaite pas voir se développer de structures d'exploitation de ressources naturelles de ce type, étant donné le contexte paysager de la commune. En effet, le schéma des carrières fait apparaître le Causse Comtal comme un secteur interdit aux carrières. De plus, l'ensemble du territoire communal est urbanisé ou couvert par des zones de protection environnementales telles des ZNIEFF (ex : les Palanges), PSIC, etc., ce qui justifie tout à fait l'interdiction de mines ou de carrières sur l'ensemble du territoire.

▪ **Stockages ou dépôts non fermés :**

Afin de préserver le paysage de la commune, que ce soit en espace naturel ou urbanisé, notamment à vocation mixte (habitat et activité), la commune entend interdire toutes formes de stockage ou de dépôt non fermées (excepté en zone à vocation économique, selon certaines conditions)

▪ **Camping, PRL, aires de camping-car :**

Dans le but de conforter son image patrimoniale à la fois paysagère et bâtie, dans l'avenir, la commune souhaite créer et regrouper ce type de structures d'accueil, liées au tourisme en des lieux très précis, à la fois proches des équipements commerciaux existants et des pôles touristiques. Aucun projet d'ensemble (camping, PRL, etc.) n'étant encore suffisamment avancé, de tels équipements ne sont pas autorisés sur le territoire de la commune, excepté une aire de camping-car et un camping (sur un terrain précis), en zone Nt. Dans le futur, ils feront l'objet d'un zonage spécifique incluant des secteurs peu étendus, ceci afin de protéger l'ensemble du territoire d'implantations pouvant générer un impact négatif sur le paysage. En ce qui concerne le stationnement des caravanes, il sera autorisé dans la limite d'une unité par parcelle, toujours dans un souci de respect du paysage.

▪ **Les éoliennes :**

D'une manière générale, les parcs éoliens sont interdits. Cependant, en zones A et N, l'installation de parcs éoliens est autorisée sous réserve du respect de la « Réflexion cadre pour un développement de l'énergie éolienne en Aveyron », établie en avril 2005. (cf. chap. B3)

Parallèlement, en zones A et Ncd, l'implantation d'éoliennes domestiques (isolées) est soumise à conditions ceci afin de répondre à diverses orientations :

– la volonté communale de soutenir des projets allant dans le sens d'une politique de développement durable

– les dispositions départementales concernant l'implantation de projets d'éoliennes.

– La possibilité d'autoriser de nouvelles implantations ou des réhabilitations, dans des secteurs difficilement raccordables aux réseaux.

Ainsi leur implantation sera admise selon les critères suivants :

– si leur utilisation reste à usage domestique

– si leur implantation s'effectue à une distance minimale de 500m de toute autre habitation afin d'éviter des nuisances sonores ou des brouillages de réception d'ondes (TV – radio par exemple)

▪ **Reconstructions après sinistres**

Le règlement du PLU autorise la reconstruction à l'identique suite à un sinistre sous réserve que toutes les mesures techniques nécessaires aient été prises afin de supprimer les raisons ayant entraîné le sinistre, ceci dans la mesure où la vocation de la zone le permet.

▪ En ce qui concerne **les abris de jardin** (en zones à vocation résidentielles : Ua, Ub, Au et Ncd), ils sont admis sous conditions d'une unité par parcelle, afin de limiter la multiplication de « verrues », auxquelles ils sont généralement assimilés au regard de leur aspect extérieur et de leur implantation.

▪ **Les piscines :**

La municipalité n'entend pas bloquer les projets de ce type cependant leur construction devra répondre à certaines conditions d'intégration dans le site telles que la hauteur de murs de soutènement limitée à 1m.

▪ **Les constructions nouvelles à usage agricole ou industriel** sont interdites dans les zones urbaines ou à urbaniser à vocation résidentielle, touristique ou culturelle afin de privilégier les vocations propres à chacune d'entre elles.

Néanmoins, dans l'ensemble des zones, afin de ne pas condamner l'activité agricole déjà en place, la mise aux normes des bâtiments existants est possible, même si elle passe par une extension, sous réserve d'un non-accroissement de la capacité d'accueil.

▪ **Les changements de destination**

Dans le but de préserver et valoriser son patrimoine, la commune a souhaité permettre le **changement de destination de bâtiments d'intérêt patrimonial** tels que les granges anciennes, sous réserve de ne pas engendrer de gênes vis-à-vis de l'activité agricole existante.

Les changements de destination sont admis à condition d'être liés à une fonction autorisée sur la zone.

Les ARTICLES 3 ET 4 fixent les conditions de dessertes et d'équipements des terrains

En ce sens, **l'article 3 régit les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies publiques.**

En ce qui concerne les **dessertes et accès**, le règlement du PLU n'impose aucune prescription, il préconise néanmoins d'être en cohérence avec le système traditionnel existant, d'être aménagé en étroite relation avec le domaine bâti, dans la mesure où cela ne présente pas de risques pour la sécurité des usagers. Ainsi, la sécurité routière jouera une place importante dans le choix de l'implantation et de la configuration des accès. La prise en compte de la sécurité routière engendre notamment dans le règlement, l'interdiction de tout accès sur la future RN88.

Par ailleurs, la sécurité et la sauvegarde du paysage le long des principaux axes expliquent la volonté d'encourager une gestion économe des accès le long des RN et RD, hors agglomération. Sur demande du Conseil Général, toute création d'accès direct à la RD988 sera interdite (zones Uxs et AUxs).

D'autre part, en zones Ub, AU1, et AUxs, dans un souci de **cohérence et de renforcement du maillage urbain**, le plan de voirie de toute

opération d'ensemble prévoira des possibilités de raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations mitoyennes.

Dans le cadre de la commune de Gages-Montrozier, **aucune prescription minimale de voies** n'est imposée sous forme chiffrée. En général, la largeur de ces voies découlera néanmoins de l'importance et de la nature du trafic. Les accessibilités aux véhicules d'incendies ainsi qu'aux véhicules de collecte des ordures ménagères devront cependant être respectés.

De même, cet article précise que certains **cheminements piétonniers** pourront être renforcés, réalisés ou protégés selon :

- Les orientations du PADD
- Les orientations d'aménagement
- Le plan départemental de randonnée.

L'article 4 doit fixer les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'ordures ménagères et de réseaux câblés

Dans le cadre du PLU de Gages-Montrozier : eau potable, assainissement, ordures ménagères et réseaux câblés sont réglementés.

L'assainissement s'entend au sens large et inclut les eaux usées et pluviales.

La particularité de cet article tient aux considérations apportées aux **eaux potables et pluviales**.

En effet, la commune a souhaité s'inscrire dans une démarche de développement durable. En cela, elle a privilégié la récupération et le stockage des eaux pluviales afin de limiter la consommation d'eau potable notamment pour des usages tels que : le lavage des véhicules, les chasses d'eau, l'arrosage, la lutte contre l'incendie, etc. Cette réflexion s'articule autour d'un souci non négligeable d'approvisionnement en eau potable et du coût engendré par sa production.

Cependant, ces dispositifs devront faire l'objet d'une intégration au volume bâti et à l'environnement paysager. De plus, en zone A, **dans le cas de bâtiments agricoles isolés**, selon la circulaire interministérielle n°465 du 10-12-1951, la récupération d'eau de pluie sera particulièrement privilégiée afin d'alimenter une réserve d'eau d'une capacité de 120m³ d'eau utilisable en 2 heures que les sapeurs pompiers devront trouver sur place en tout temps.

Parallèlement à la récupération des eaux pluviales, le règlement a également pour objectif de **lutter contre l'imperméabilisation des sols**. Ainsi, l'infiltration sur l'unité foncière est encouragée.

Autre particularité s'inscrivant dans la démarche de développement durable, dans le cas des aires de stationnement de plus de 10 unités,

le règlement prescrit la mise en place d'un séparateur d'hydrocarbure avant rejet dans le réseau pluvial collectif

Pour ce qui est des **ordures ménagères**, le règlement impose, dans le cadre de constructions à usage collectif de mettre en place un lieu de stockage de containers afin de permettre le bon fonctionnement du tri sélectif, en vigueur au sein de la communauté de communes.

Enfin, la qualité des paysages passe également par l'enfouissement des réseaux aériens, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, et en zone A (en raison de l'éloignement des bâtiments agricoles).

L'ARTICLE 5 fixe la superficie minimale des terrains.

Dans le cadre de la commune de Montrozier, cet article est réglementé au regard des contraintes techniques liées à la réalisation d'un système d'assainissement non collectif en cohérence avec les études et les sondages de terrains réalisés, constituant le Schéma Communal d'Assainissement.

Les ARTICLES 6, 7 ET 8 sont relatifs aux implantations des constructions sur un terrain

L'article 6 fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La rédaction de cet article est formulée en fonction de la hiérarchie des voies suivante :

- La future RN88
- L'actuelle RN88, en et hors espace urbanisé
- La RD988, classée à grande circulation
- Les RD, en et hors espace urbanisé
- Les voies communales
- Les autres voies du type : chemins pédestres, GR, etc.

Parallèlement à cette hiérarchie, des distances de recul sont imposées par rapport à l'axe de la voie (dans le cas de grandes distances) ou selon l'emprise de la voie (pour de faibles distances). Ces distances de recul sont issues d'une analyse du contexte paysager propre à chaque voie et aux typologies bâties qui l'accompagne. En ce qui concerne, les 15m de recul indiqués pour les RD, hors espace urbanisé, ils

répondent à une préconisation proposée dans le « Guide pratique du domaine routier » (2003), établi à l'échelle du département. En effet, les élus ont choisi de suivre cette préconisation afin d'être en cohérence et de participer à l'uniformisation des distances de recul au niveau départemental.

Les 75m imposés le long de la RN88 et de la RD988, hors espace urbanisé, sont quant à eux issus de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme. Il en est de même pour les 100m imposés le long de la future RN88.

Dans certains cas, des dérogations pourront être autorisées. Elles sont liées à

- la sécurité routière
- la configuration topographique des lieux
- la composition urbaine et paysagère du site
- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêts publics

Dans tous les cas, ces dérogations devront être dûment motivées.

L'article 7 fixe l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

De manière générale, les prescriptions de l'article R.111.19 du code de l'urbanisme sont reprises pour la rédaction de cet article qui est en cohérence avec les typologies bâties existantes.

L'article 8 fixant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle n'est pas réglementé.

L'ARTICLE 9 ET L'ARTICLE 14 définissent la densité bâtie.

Sur la commune de Gages-Montrozier, **l'article 9, régissant l'emprise au sol des constructions**, n'est pas réglementé.

En revanche, **l'article 14, fixant le coefficient d'occupation des sols**, est réglementé seulement pour le secteur Ub1, centre urbain de Gages le Haut à dessiner et valoriser (COS = 0.3).

Les ARTICLES 10, 11, 12 ET 13 ont trait à la qualité architecturale et paysagère

Ces quatre articles sont rédigés de sorte à aider le pétitionnaire à insérer au mieux le projet dans le contexte bâti et paysager.

La plupart des prescriptions alors formulées sont issues

- de principes de bon sens
- d'observations et du respect du contexte bâti et naturel environnant
- de réglementations diverses en vigueur
- etc.

De manière générale, **l'article 10, fixant la hauteur des constructions, et l'article 11, orientant l'aspect extérieur**, s'inspirent des compositions architecturales et urbaines existantes. Ainsi, la hauteur, les toitures, les façades, les matériaux, les proportions, les clôtures, etc., indiqués dans le règlement sont le fruit d'observations et du respect de la syntaxe architecturale caractérisant les ensembles bâtis de la commune.

L'article 10 établit des distinctions selon la destination du bâtiment dans le but de répondre à des programmes aux enjeux différents (habitat individuel ou collectif, activités, etc.). L'article 10 prévoit ainsi des hauteurs maximales (R+1+C) pour tout projet d'habitat, qu'il soit individuel ou collectif et demande la conservation et le respect de la hauteur des bâtiments existants.

Par ailleurs, afin de minimiser l'impact d'annexes, telles que les abris de jardin, une hauteur maximale à l'égout est fixée : 2.5m

Seules quelques exceptions à ce principe sont autorisées, dans la mesure du respect des volumes caractéristiques du bourg ou hameau considéré (éléments de construction de faible emprise, repère urbain, etc.).

Au regard de la richesse du patrimoine architectural, caractérisant les zones Ua, **l'article 11** est particulièrement contraignant, ce qui n'est pas le cas pour les autres zones couvrant le territoire.

De manière générale, **l'article 11** met l'accent sur un certain nombre de points :

- le respect des caractéristiques topographiques du site : le règlement incite ainsi à réduire les interventions de type remblais/déblais, pouvant constituer des cicatrices dans le paysage. Il encourage, au contraire, tout projet collant au plus près du terrain naturel
- l'organisation rationnelle des circulations, situées sur la parcelle, sera étudiée dans le souci de limiter les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus
- la proscription des architectures étrangères à la région : toute composition architecturale génératrice d'une architecture étrangère à la région est interdite dans le but de mettre en valeur et de conserver la syntaxe architecturale et urbaine caractéristique de la commune et de l'entité paysagère dans son ensemble.
- La prise en compte de projets faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle, et sortant du cadre de l'article 11 sera admise, à condition de présenter un dossier justificatif. (Ub, Ux, AU, AUxs, Ncd)
- L'éco-conception : dans le but d'encourager toutes démarches orientées vers le développement durable, la commune autorise et encourage l'installation de panneaux et capteurs solaires, de dispositifs de récupération des eaux pluviales, sous réserve de bonne insertion au bâti et au paysage.
- L'intégration de tout élément technique extérieur (paraboles ou unités extérieures de climatisation)
- L'interdiction de certains matériaux ou couleurs susceptibles de dénoter dans le paysage.
- L'intégration des constructions annexes (privilégier l'utilisation du bois, plutôt qu'un aspect fini métallique, encourager l'utilisation de matériaux et de coloris générant un ensemble cohérent et harmonieux)
- La nature des clôtures (incitation à la conservation des structures paysagères existantes et à une bonne intégration aux typologies locales), ceci en cohérence avec la charte paysagère Dourdou : Causse, Rougier. Les clôtures pleines d'une hauteur supérieure à 1m sont interdites dans un souci d'intégration et de dialogue avec le paysage.

- L'intégration des enseignes aux volumes architecturaux ou aux clôtures
- Constructions en bois
Afin d'encourager les démarches de développement durable et de recherche architecturale, la commune souhaite autoriser deux grandes familles de constructions en bois :
 - Les constructions à ossature bois et finition traditionnelle (enduit, peinture, etc.). Elles sont autorisées sur l'ensemble du territoire. Ce sont les seules constructions en bois autorisées en zone Ua.
 - Les constructions bois d'aspect fini bois seront autorisées sur l'ensemble du territoire sauf en zone Ua.

L'article 12, concernant le stationnement des véhicules, traduit la nécessité de répondre aux besoins et utilisations du sol. Ainsi, pour tout projet d'habitat, le règlement impose d'aménager, au minimum, deux stationnements privatifs, hors de espace public (ou 1 en zone Ua), afin de lutter contre les stationnements illicites sur l'emprise publique, tel que cela peut déjà être le cas dans certains bourgs où la réhabilitation ou le changement de destination de bâtiments accompagnés de peu ou pas de terrains ont eu lieu. Les zones Ua sont une exception à cette règle, en effet, pour ces zones, 2 places de stationnement exigées seraient une contrainte trop lourde et nuisible à l'entretien et la sauvegarde du patrimoine. Néanmoins, en règle générale, deux stationnements par logements constituent un minimum dans le cas de communes rurales proches d'agglomération, au sein desquelles l'essentiel des déplacements, notamment domicile-travail s'effectue en voitures particulières.

De plus, outre les bâtiments à vocation résidentielle le règlement impose également :

- 1 place par tranche de 30m² de surface hors œuvre nette pour les constructions ou changement de destination à usage de bureaux, professions libérales et commerces courants
- 1 place par tranche de 150m² de surface hors œuvre nette pour les établissements artisanaux et industriels

La mise en place de ces ratios vise à autoriser une certaine adéquation entre la création d'activités et le respect de l'emprise et des aménagements publics.

L'article 13, traitant des espaces libres et des plantations, préconise l'intégration paysagère à l'environnement qui passera par exemple par le respect des structures paysagères existantes, par la plantation d'essences locales, etc. Par ailleurs, seront encouragées les préconisations formulées dans les orientations d'aménagement, en cohérence avec la charte paysagère Dourdou : Causse, Rougier.

D'une manière générale, et notamment selon la charte d'itinéraire pour la future RN88, les aires de stockage, liées à des bâtiments d'activités, devront faire l'objet d'une attention particulière, afin de garantir une certaine qualité des paysages. De même, dans le cas de constructions dont l'impact pourrait nuire au paysage, il s'agira d'implanter des écrans paysagers.

En ce qui concerne tout particulièrement les aires de stationnement et leurs accès, l'article 13 encourage également leur végétalisation et vise à limiter l'imperméabilisation de ces espaces de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

LES ZONES URBAINES (U)

La zone U.a :

La plupart des secteurs inclus dans cette zone Ua sont les structures urbaines anciennes des bourgs et hameaux de la commune. Ils présentent une vocation résidentielle. Ces secteurs possèdent une image patrimoniale et une qualité architecturale qu'il s'agit de protéger. La commune entend prendre en compte et signifier ces protections dans le règlement de la zone. Néanmoins, bien que consciente de sa richesse architecturale, caractérisée notamment par le site inscrit de Montrozier, pour ce site en particulier, la commune n'a pas souhaité apporter davantage de contraintes, étant donné le contrôle qui sera exercé par l'architecte des bâtiments de France. Ainsi, l'ensemble des zones Ua est soumis au même règlement. Les nouvelles constructions possibles sur de faibles portions de cette zone seront donc soumises à ce règlement relativement strict.

Par ailleurs, la commune souhaite également soutenir le développement d'une vocation touristique, en particulier sur le bourg de Montrozier.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs :

- de valoriser l'image de centres urbains et touristiques en favorisant essentiellement l'implantation d'éléments susceptibles de renforcer cet objectif (amélioration des espaces collectifs, création d'équipements publics et de commerces et services, réhabilitation de l'habitat...)
- de protéger, valoriser et réinvestir le patrimoine bâti de la commune

De ce fait, le règlement du P.L.U de cette zone prévoit d'introduire les limitations à l'utilisation des sols au travers des règles suivantes :

L'article 1 : la richesse, la densité et le patrimoine de certains sites ou ensembles paysagers induisent les prescriptions suivantes :

- Dans ces sites particuliers, le règlement exprime l'interdiction de toutes nouvelles constructions destinées à des activités industrielles, des entrepôts et activités agricoles et forestières.

L'article 2 :

- Afin de ne pas voir disparaître des éléments participant à la cohésion d'ensemble du cadre bâti et paysager, toute démolition sera soumise à un permis de démolir.
- Les extensions, l'aménagement et l'entretien des constructions existantes sont autorisés sous conditions du respect de l'activité agricole. Cette autorisation va dans le sens d'un entretien et d'une amélioration de l'existant afin d'en encourager le réinvestissement. Des constructions nouvelles sont autorisées, néanmoins, elles seront soumises à des contraintes strictes notamment en terme d'insertion paysagère ou d'aspect extérieur, ceci afin de garantir une cohérence urbaine et architecturale entre constructions nouvelles et existantes.
- Dans le but d'encourager la mixité de ces secteurs, les activités commerciales, artisanales et de services sont également autorisées à condition d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Ces bourgs étant généralement entourés d'exploitations agricoles, il arrive que certaines zones Ua englobent des bâtiments agricoles, notamment d'élevage. Le maintien de l'activité agricole tel qu'il est exprimé dans le PADD est donc favorisé grâce à l'autorisation de mise aux normes de ces bâtiments, sans accroissement de la capacité d'accueil. La prise en compte de l'activité agricole existante passe également par l'autorisation de nouvelles constructions sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.

L'article 6 : étant donné le contexte dense et les caractéristiques urbaines de ces secteurs, les nouvelles constructions et les extensions se feront en alignement des façades existantes dans la mesure où certaines mesures de sécurité sont respectées. Quelques dérogations seront néanmoins possibles afin de coller au plus près du contexte

environnant, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'article 7 : étant données les caractéristiques urbaines de ces secteurs (alignement, ordre continu, etc.), toute construction devra s'implanter en ordre continu d'une limite séparative à l'autre. Si la construction en ordre continu devait être interrompue, l'alignement sur rue serait traduit d'une autre manière (ex : clôtures, etc.).

L'article 10 est rédigé selon la même philosophie que les articles 6 et 7 : les hauteurs maximales des extensions ou des nouvelles constructions sont fixées par rapport à celles des constructions environnantes, avec une hauteur maximale de deux niveaux au dessus du sol, complétés des combles.

L'article 11 encourage le respect des formes, natures, matériaux et couleurs des toitures et façades existantes et traditionnelles. Par exemple, en ce qui concerne les ouvertures, il impose des proportions verticales en cohérence avec la syntaxe architecturale des constructions environnantes.

Pour ce qui est des commerces et enseignes, cet article vise à une insertion de qualité, respectueuse de l'existant.

La zone U.b :

La plupart des zones Ub, zones urbaines desservies et viabilisées, sont des **secteurs d'extensions urbaines récentes** (lotissement, opération au coup par coup, etc.)

Tout comme la zone Ua, les zones Ub autorisent **la mixité en terme de fonctions** (habitat, équipements collectifs, activités commerciales, artisanales et de service) sous réserve de ne pas gêner la vocation principale de la zone qui est résidentielle.

En ce qui concerne le secteur Ub1, son règlement renverra aux préconisations encouragées dans le cadre des orientations d'aménagement.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs :

- d'encourager les projets qui traduisent la mixité du tissu urbain.
- d'organiser les dessertes des nouveaux quartiers
- de renforcer l'écriture urbaine de certains secteurs tels que le centre de Gages le Haut

De ce fait, le règlement du P.L.U de cette zone prévoit d'introduire les limitations à l'utilisation des sols au travers des règles suivantes :

Les articles 1 et 2 limitent les constructions à usage industriel ou d'activités, susceptibles de nuire au bien-être et à la sécurité de ces lieux résidentiels. De même, tout bâtiment agricole est interdit.

Enfin, pour le **secteur Ub1** délimitant le centre de Gages le Haut, **l'article 2** souligne que toute opération d'ensemble sera autorisée sous réserve de répondre aux directives exprimées dans l'orientation d'aménagement (schéma n°1). La mise en place de cette orientation a notamment pour objectif de participer à l'affirmation de l'écriture urbaine de Gages le Haut qui souffre aujourd'hui d'un manque de centralité. Il s'agira notamment de traduire la notion de fronts urbains, autrement dit de façades urbaines, pour laquelle une réflexion sur la densité doit être impérativement engagée, aussi bien sur le front urbain que dans l'épaisseur.

L'article 7 indique que dans le cadre de bâtiments accueillant une activité pouvant engendrer des nuisances, un recul minimal de 6m est exigé afin d'accroître la protection de la vocation résidentielle.

Outre les constructions à vocation résidentielle, **l'article 10** réglemente également la hauteur des bâtiments d'activités (10m à l'égout), par souci d'intégration paysagère de qualité.

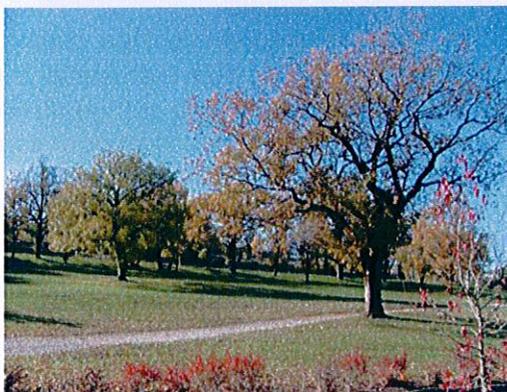
L'article 11 est rédigé de manière à encourager le respect d'une certaine cohérence architecturale à l'échelle communale, ce qui n'exclut des constructions d'architecture contemporaine. Parallèlement, des préconisations propres aux bâtiments d'activités, sont mises en place afin d'encourager une insertion qualitative de

bâtiments d'activités (commerciale, tertiaire ou artisanale). Ainsi, un certain nombre de points visent tout particulièrement à interdire l'utilisation de matériaux d'aspect non fini, de teinte vive ou réfléchissante. Concernant les enseignes, elles devront également faire l'objet d'une intégration de qualité.

L'article 13 :

Hormis les préconisations déjà indiquées pour l'ensemble des zones, le secteur Ub1 fait également l'objet de préconisations exprimées dans le cadre des orientations d'aménagement afin de renforcer les structures paysagères existantes et de dessiner et conforter la centralité de Gages le Haut.

Ensemble d'arbres à protéger, le long du chemin emprunté par les écoliers, repérés au titre de l'article L.123.1.7



Par ailleurs, la volonté communale de maîtriser la densité bâtie de ce secteur explique l'obligation de créer un espace vert commun représentant 10% de la SHON, pour tout projet collectif de plus de 5 logements.

L'article 14 :

Cet article est seulement réglementé pour le secteur Ub1.

La mise en place du COS vise à lutter contre une densification extrême de ce secteur qui répond à plusieurs objectifs :

- conserver et conforter le caractère particulièrement aéré de ce secteur
- autoriser uniquement des aménagements et des constructions compatibles avec les espaces publics qui caractérisent ce secteur (place, Monuments aux Morts)

- faciliter les échanges et les communications entre les divers équipements composant ce secteur (école, bibliothèque, cantine, etc.)
- privilégier une intervention sur les espaces verts afin de dessiner un cœur vert pour ce pôle central, complémentaire des espaces publics minéraux existants.

Etant données les larges dimensions des parcelles qui le composent, ce COS de 0.3 vise à imposer une densité moyenne, en corrélation avec le tissu urbain existant. Le tissu du centre de Gages le Haut sera donc dessiné selon une densité, visant à traduire une composition d'ensemble.

La détermination de ce COS participe donc à la mise en place de règles visant à ce que ce secteur soit en cohérence avec les quartiers existants qui le bordent, ainsi qu'avec sa vocation urbaine. Le COS constitue donc un critère d'insertion paysagère et d'extension urbaine de qualité. Il a été déterminé au regard de la composition parcellaire et bâtie existante afin d'autoriser des projets respectueux du paysage naturel et bâti.

La zone U.t :

Cette zone accueille des terrains ou équipements à vocation hôtelière, sportive ou de loisirs.

Englobant des espaces paysagers, cette zone constitue également une transition entre espace urbanisé et espace naturel ou agricole. Le règlement vise donc à protéger et valoriser cet espace naturel.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs :

- de conforter la vocation touristique et de loisirs
- de protéger cet espace de transition entre espace naturel et espace agricole.

De ce fait, le règlement du P.L.U de cette zone prévoit d'introduire les limitations à l'utilisation des sols au travers des règles suivantes :

Les articles 1 et 2 autorisent seulement la construction, l'aménagement, l'entretien et le changement de destination de bâtiments qui auraient une vocation sportive, culturelle ou de loisirs. En ce qui concerne tout particulièrement les hôtels-restaurants, ils devront faire l'objet d'une bonne intégration paysagère, visant notamment à s'opposer à de vastes zones de parking détachée de l'environnement.

L'article 6 précise que le long de la future RN88, tout bâtiment devra être implanté à plus de 100m de l'axe, ceci dans le but de respecter les paysages et de minimiser l'impact paysager des bâtiments. Pour l'ensemble des autres voies, la distance est portée à 5m, afin de faciliter une implantation en cohérence avec les bâtiments existants.

L'article 10 indique qu'au-delà des 10m préconisés généralement pour les nouvelles constructions, des hauteurs différentes seront autorisées pour des équipements publics spécifiques inhérents au programme (mât d'éclairage, tribunes, etc.)

La zone U.x :

Cette zone présente une vocation économique (industrielle, artisanale et tertiaire). Elle englobe essentiellement des activités existantes et ne permet que quelques nouvelles installations.

Les dispositions réglementaires établies pour la zone ont pour objectifs :

- de régulariser la situation de certaines entreprises implantées sur la commune
- de regrouper ce type d'activités en des lieux précis à vocation spécifique (Ux : artisanal ou industriel et Uxs : tertiaire et/ou expression de la culture du Haut Rouergue)

La zone Uxs a également pour caractéristique d'accueillir uniquement des activités non polluantes, répondant à une démarche environnementale, destinées à un usage d'activités commerciales, porteuses de la culture du Haut Rouergue telles que vente – exposition de couteaux, de gastronomie, etc. ; de bureaux ou de services ; et d'équipements culturels ou sportifs d'intérêt intercommunal, ceci en cohérence avec la charte d'itinéraire RN88 et la charte paysagère Dourdou : Causse, Rougier.

De ce fait, le règlement du P.L.U de cette zone prévoit d'introduire les limitations à l'utilisation des sols au travers des règles suivantes :

Les articles 1 et 2, au sein de l'ensemble des zones Ux, la mixité en terme de vocation n'est pas encouragée. Ainsi, outre les bâtiments destinés aux activités, seuls des locaux accueillant des logements de fonction sont autorisés selon certaines conditions. Néanmoins, l'entretien, l'aménagement et l'extension de bâtiments existants à vocation résidentielle sont autorisés.

De plus, en zone Uxs, le règlement incite à réserver la zone des activités non polluantes, répondant à une démarche environnementale, destinées à un usage d'activités commerciales, porteuses de la culture du Haut Rouergue telles que vente – exposition de couteaux, de gastronomie, etc.; de bureaux ou de services ; et d'équipements culturels ou sportifs d'intérêt intercommunal.

L'article 6 précise que le long de la future RN88, tout bâtiment devra être implanté à plus de 100m de l'axe, ceci dans le but de respecter les paysages et de minimiser l'impact paysager des bâtiments. De même, en ce qui concerne l'actuelle RN88 et la RD988, les 75m de recul par rapport à l'axe de la voie s'appliquent, selon l'art. L111.1.4 du code de l'urbanisme.

Au regard de la nature de la zone et des bâtiments la constituant, **l'article 7** autorisent des constructions en limites séparatives sous réserve de la prise en compte des risques de propagation d'incendie, et de ne pas être situées en bordure de la zone.

L'article 11 de cette zone reprend la majeure partie des préconisations mises en place en zone Ub pour les constructions accueillant des activités.

L'article 12 prévoit pour cette zone l'aménagement indispensable de stationnements réservés aux camions et véhicules utilitaires, ce qui correspond aux besoins inhérents à la vocation de la zone.

Dans **l'article 13**, selon la charte d'itinéraire propre à la RN88, les aires extérieures de stockage et les dépôts devront faire l'objet d'un certain nombre d'attentions : ils ne devront pas être visibles depuis la RN88 ou la RD988, ils devront être entretenus et aménagés, un aménagement paysager devra leur être appliqué afin d'en réduire l'impact visuel, etc.

LES ZONES A URBANISER (AU)

Les zones AU

De manière générale, les dispositions réglementaires établies pour les zones AU1 et AU2 s'inspirent de celles de la zone Ub de manière à ce que ces nouveaux quartiers s'articulent bien avec les quartiers existants, aussi bien en terme de composition urbaine que de densité, de desserte, et de liaisons routières ou piétonnes. Ainsi, les soucis d'intégration dans le site sont de rigueur.

De même que la zone Ub, les zones AU autorisent la mixité de fonctions au sein de la zone : principalement à vocation résidentielle, cette zone permet donc d'accueillir également des commerces, des services, des équipements collectifs et des activités artisanales, compatibles avec les lieux habités.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs :

- de créer des quartiers mixtes, accueillant différents types d'habitats, de services, d'équipements et d'activités à proximité des bourgs
- de positionner des emplacements réservés pour créer les futures voies destinées à assurer une desserte des quartiers

De ce fait, le règlement du P.L.U de cette zone prévoit d'introduire les limitations à l'utilisation des sols et les règles suivantes :

Les articles 1 et 2 précisent que toute activité économique incompatible avec le caractère résidentiel de la zone est interdite.

Par ailleurs, en zone AU1I, **l'article 1** indique que seules les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées, ceci afin d'encourager une gestion économe du territoire, notamment dans le cas de grandes parcelles, sur lesquelles est généralement défini ce type de zone AU1I.

L'article 2 précise également :

- Qu'en secteur AU2, seules des opérations ne compromettant pas l'aménagement ultérieur de la zone ainsi que l'activité agricole existante seront autorisées.

L'article 3, concernant les accès, précise que par souci de préservation du paysage, toute création d'accès individuels directs sur la RD59 sera interdite.

L'article 5 indique une superficie minimale des terrains (2000m²) pour la zone AU1I de Montrozier, ceci dans un souci de protection et de mise en valeur du paysage, par le biais d'une urbanisation aérée.

L'article 7 indique que dans le cadre de bâtiments accueillant une activité pouvant engendrer des nuisances, un recul de 6m est exigé afin d'accroître la protection de la vocation résidentielle.

L'article 11 est rédigé de manière à encourager le respect d'une certaine cohérence architecturale à l'échelle communale, ce qui n'exclut pas des constructions d'architecture contemporaine. Parallèlement, des préconisations propres aux bâtiments d'activités, sont mises en place afin d'encourager une insertion qualitative de bâtiments d'activités (commerciale, tertiaire ou artisanale). Ainsi, un certain nombre de points visent tout particulièrement à interdire l'utilisation de matériaux d'aspect non fini, de teinte vive ou réfléchissante. Concernant les enseignes, elles devront également faire l'objet d'une intégration de qualité.

La zone AUxs

Cette zone ouvre la possibilité d'accueillir des activités tertiaires et/ou représentatives du patrimoine culturel du Haut Rouergue sur le Causse Comtal, site particulièrement sensible.

Les dispositions réglementaires établies pour la zone ont pour objectifs :

- d'ouvrir des terrains à l'urbanisation, permettant d'accueillir des activités répondant aux orientations intercommunales appliquées sur le Causse Comtal
- de protéger le caractère paysager spécifique de la zone, en cohérence avec les orientations de la charte d'itinéraire RN88 et de la charte paysagère Dourdou : Causse, Rougier.

De ce fait, le règlement du P.L.U de cette zone prévoit d'introduire les limitations à l'utilisation des sols au travers des règles suivantes :

Les articles 1 et 2

- En zone AUxs, le règlement incite à réserver la zone des activités non polluantes, répondant à une démarche environnementale, destinées à un usage d'activités commerciales, porteuses de la culture du Haut Rouergue telles que vente – exposition de couteaux, de gastronomie, etc. ; de bureaux ou de services ; et d'équipements culturels ou sportifs d'intérêt intercommunal.
- Pour toute nouvelle implantation, une compatibilité avec les structures existantes ou avec l'environnement est demandée.
- Outre les bâtiments destinés aux activités, seuls des locaux de logement de fonction sont autorisés selon certaines conditions.

Un certain nombre d'articles propres à cette zone AUxs expriment des orientations identiques à celles de la zone Ux :

- **L'article 6** précise particulièrement que le long de la future RN88, tout bâtiment devra être implanté à plus de 100m de l'axe. De même, en ce qui concerne la RD988, les 75m de recul par rapport à l'axe de la voie s'appliquent, selon l'art. L111.1.4 du code de l'urbanisme.

- Au regard de la nature de la zone et des bâtiments la constituant, **l'article 7** autorisent des constructions en limites séparatives sous réserve de la prise en compte des risques de propagation d'incendie, et de ne pas être situées en bordure de la zone.
- **L'article 11** de cette zone reprend les mêmes préconisations que celles mises en place en zone Ux.
- **L'article 12** prévoit pour cette zone l'indispensable aménagement de stationnement réservé aux camions et véhicules utilitaires, ce qui correspond aux besoins inhérents à la vocation de la zone.
- Dans **l'article 13**, selon la charte d'itinéraire propre à la RN88, les aires extérieures de stockage et les dépôts devront faire l'objet d'un certain nombre d'attentions : ils ne devront pas être visibles depuis la RN88 ou la RD988, ils devront être entretenus et aménagés, un aménagement paysager devra leur être appliqué afin d'en réduire l'impact visuel.

LES ZONES AGRICOLES (A)

De manière générale, conformément à l'article R.123.7 du Code de l'urbanisme, cette zone est à priori inconstructible si ce n'est pour des constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole, dans le respect du paysage, ou pour des infrastructures liées aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. L'objectif étant de préserver et protéger les ressources naturelles, dans le temps, mais également dans un souci de préserver la richesse patrimoniale de la commune : (ZNIEFF de type II : Causse Comtal et Causse de Lanhac)

Ainsi, certaines constructions existantes (et donc soumises à changement de destination) destinées à des activités touristiques liées à la diversification de l'activité agricole (gîtes ruraux, fermes auberges, campings à la ferme, vente de produits à la ferme...) peuvent être admises dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation et en demeurent accessoires.

De même, les constructions d'habitations des exploitants agricoles peuvent être réalisées dans la mesure où elles sont liées au lieu d'exploitation principal.

Les dispositions réglementaires établies pour la zone ont pour objectifs :

- De conforter l'activité agricole existante et de permettre sa diversification par le biais d'activités agro-touristiques.
- De protéger le caractère paysager spécifique à certains secteurs, ce qui a engendré la création du secteur A1 (paysage caussenard)
en cohérence avec la charte paysagère Dourdou : Causse, Rougier.

De ce fait, le règlement du P.L.U de cette zone prévoit d'introduire les limitations à l'utilisation des sols au travers des règles suivantes :

Les articles 1 et 2 expriment la vocation exclusivement agricole ou agro-touristique de la zone.

Par ailleurs,

- Les parcs éoliens sont autorisés sous réserve du respect de la Réflexion cadre menée à l'échelle départementale. En ce qui concerne les éoliennes (hors parcs éoliens), elles sont autorisées, selon les conditions exprimées dans le cadre général des dispositions réglementaires (cf. ci-dessus)
- Le changement de destination est autorisé dans la mesure où la nouvelle destination est agricole ou agro-touristique, en tant que diversification mineure de l'activité agricole. Par cette prescription, la commune a souhaité valoriser le patrimoine existant plutôt que de multiplier les nouvelles constructions.
- En secteur A1, seuls les bâtiments liés à l'élevage sur des parcours sont autorisés à condition d'être démontables, respectueux du contexte paysager et peu visibles depuis les voies de circulation. Cette orientation a pour but de participer à la préservation de la qualité paysagère du Causse tout en étant en corrélation avec l'activité agricole qui le caractérise.
- Malgré l'interdiction ou la limitation des ouvertures à la construction du secteur A1, la mise aux normes des bâtiments existants ait rendu possible afin de maintenir les structures agricoles existantes, sous réserve ne pas accroître la capacité d'accueil du bâtiment.

En ce qui concerne l'eau, l'article 4 précise que, dans la mesure du possible, les constructions qui le nécessitent doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Néanmoins, en l'absence d'un tel réseau, cet article autorise que les bâtiments ne recevant pas de public puissent être approvisionnés par d'autres modes (forages, puits ou captages). Dans tous les cas, les critères de potabilité de l'eau et la protection des captages devront être assurés.

Comme pour les zones Ux, Ut et AUx, l'article 6 précise que le long de la future RN88, tout bâtiment devra être implanté à plus de 100m de l'axe, afin de tenir compte des exploitations agricoles existantes. De même, en ce qui concerne la RD988, les 75m de recul par rapport à l'axe de la voie s'appliquent, selon l'art. L111.1.4 du code de l'urbanisme. Par contre, en ce qui concerne le secteur A1, les 300m de

recul préconisés dans la charte d'itinéraire devront être respectés dans le cas de bâtiments visibles depuis la future RN88

L'article 10 impose une hauteur maximale de 9m applicable à l'ensemble des bâtiments agricoles. Pour les bâtiments d'habitation, la hauteur maximale autorisée est la même que pour les zones à vocation résidentielle (Ub, AU, etc.) Cette limitation en terme de hauteur vise à minimiser l'impact des bâtiments agricoles sur l'environnement. Des dérogations seront accordées dans le cadre de d'extension de bâtiments existants (même hauteur que ces derniers autorisée) ou dans le cadre d'équipements ou installations spécifiques (silos).

L'article 11 s'articule selon deux orientations : les bâtiments agricoles et les bâtiments d'habitation.

En ce qui concerne les **bâtiments agricoles et leurs annexes**, les préconisations mises en place visent à encourager une insertion qualitative dans le paysage. Ainsi, un certain nombre de points visent à interdire l'utilisation de matériaux d'aspect non fini, de teinte vive ou réfléchissante. Dans le cadre de la conception de tel type de bâtiments, cet article encourage toutes conceptions s'inspirant de la syntaxe architecturale caractéristique des bâtiments d'intérêt architectural existants.

Pour ce qui est des **bâtiments d'habitation**, l'article 11 s'inspire des règlements des zones Ua (réhabilitation, etc.) et Ub (constructions nouvelles, etc.)

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

La zone N

Cette zone à vocation de protection du patrimoine paysager de la commune, est actuellement peu ou pas équipée mais permet la restauration à l'identique des constructions existantes.

Les dispositions réglementaires établies pour la zone ont pour objectifs :

- De protéger et préserver le patrimoine naturel et paysager de la commune (espaces boisés, cours d'eau, etc.)
- D'encourager la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti.
en cohérence avec la charte paysagère Dourdou : Causse, Rougier.

De ce fait, le règlement du P.L.U de cette zone prévoit d'introduire les limitations à l'utilisation des sols au travers des règles suivantes :

Dans le but de protéger le patrimoine paysager de la commune, **les articles 1 et 2** prévoient :

- L'interdiction de toute construction ou de tout changement de destination (sauf services publics ou d'intérêt collectif)
- Que seule la restauration à l'identique de bâtiments ou de structures paysagères bâties est autorisée.
- De permettre des aménagements paysagers dans le but de découvrir et de valoriser le territoire naturel.
- De renforcer les interdictions concernant en particulier des activités polluantes ou marquantes pour le paysage (carrières, dépôts de véhicules, bâtiments agricoles, entrepôts, PRL, structures touristique, parcs éoliens...)
- De plus, en secteur Nr, par principe de précaution, est également interdit tout nouvel aménagement qui pourrait accueillir la population. (ex : parking, etc.)
- Les parcs éoliens sont autorisés sous réserve du respect de la Réflexion cadre menée à l'échelle départementale.

De même que pour la zone A, **l'article 4** établit certaines nuances quant à l'alimentation en eau potable.

Dans le but d'inciter une implantation des installations ou aménagements respectueux de l'environnement, pour l'ensemble des voies, **l'article 6** précise une distance de recul de 5m, excepté pour les RD (15m de recul selon l'axe), la future RN88 (300m, pour les bâtiments visibles depuis l'axe) et l'actuelle RN88 (75m).

Concernant **l'article 11**, il préconise le respect des caractéristiques du bâti traditionnel existant.

La zone Ncd :

La plupart des secteurs inclus dans cette zone Ncd sont des structures de type fermes ou bâtiments isolés, historiques ou récents, disséminés sur le territoire communal. Parmi ceux-ci, certains de ces secteurs possèdent une image patrimoniale et une qualité architecturale qu'il s'agit de protéger. Pour la plupart, autrefois à vocation agricole, ces sites sont aujourd'hui plutôt résidentiels.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs :

- de valoriser l'image des ensembles patrimoniaux isolés
- de protéger, valoriser et réinvestir le patrimoine bâti de la commune
- de maintenir des ensembles isolés dans leur caractère et leurs limites naturelles
en cohérence avec la charte paysagère Dourdou : Causse, Rougier.

De ce fait, le règlement du P.L.U de cette zone prévoit d'introduire les limitations à l'utilisation des sols au travers des règles suivantes :

Les articles 1 et 2 :

- Dans ces sites particuliers : **interdiction de toutes nouvelles constructions** (excepté les équipements ou installations d'intérêt général et les annexes).

- En zone Ncd, la valorisation du bâti est autorisée par **l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes** sous conditions d'une amélioration de l'existant et du respect de l'activité agricole. Cette autorisation va dans le sens d'un entretien et d'une amélioration de l'existant afin d'en encourager le réinvestissement tout en limitant l'emprise des constructions nouvelles qui seront seulement admises sous la forme d'extensions.
- Les parcs éoliens sont interdits, néanmoins les **éoliennes sont autorisées**, selon les conditions exprimées dans le cadre général des dispositions réglementaires (cf. ci-dessus)
- Afin de prendre en compte **l'évolution résidentielle de la commune** qui se traduit par la présence d'une population mixte (agriculteurs et tiers), les **changements de destination** seront autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole.
- Par ailleurs, de **nouveaux bâtiments d'élevage sont interdits** afin de respecter le caractère résidentiel de ces secteurs, tout en ne compromettant pas la réalisation de mises aux normes, nécessaires au maintien de l'activité.
- L'article 2 précise **l'obligation d'avoir recours à des permis de démolir** afin de ne pas voir disparaître des éléments participant à la cohésion d'ensemble du cadre bâti et paysager.

De même que pour la zone A, **l'article 4** établit certaines nuances quant à l'alimentation en eau (notamment eau potable).

L'article 6 : étant donné les caractéristiques architecturales et urbaines de ces secteurs, les nouvelles constructions (extensions ou reconstructions après sinistre ou démolition) se feront en alignement des constructions existantes. Quelques dérogations seront néanmoins possibles afin de coller au plus près du contexte environnant, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'article 10 impose de conserver et d'appliquer la hauteur des constructions existantes à toutes extensions ou reconstructions.

Dans le cadre de constructions traditionnelles, de même que pour la zone Ua, **l'article 11** encourage le respect des formes, natures, matériaux et couleurs des toitures et façades traditionnelles. Par exemple, en ce qui concerne les ouvertures, il impose des proportions verticales en cohérence avec la syntaxe architecturale des constructions environnantes.

Pour ce qui est des constructions plus récentes, les prescriptions de la zone Ub sont reprises.

Les zones Nt

Cette zone est destinée à révéler le contexte naturel et touristique de la commune

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs :

- de permettre la réalisation d'équipements et aménagements publics légers liés à des activités de tourisme ou de loisirs, et donc de conforter la vocation de loisirs de pleine nature et/ou culturels
- de protéger les espaces sensibles

De ce fait, le règlement du P.L.U de cette zone prévoit d'introduire les limitations à l'utilisation des sols au travers des règles suivantes :

Les articles 1 et 2 :

- autorisent uniquement la réalisation d'équipements et aménagements publics légers à vocation de tourisme ou de loisirs et notamment d'activités de pleine nature ou de découverte du territoire.
- permettent la réalisation d'une aire de camping-car, équipement faisant défaut sur le territoire communal à condition d'une insertion paysagère de qualité
- autorisent la création d'un camping sur un secteur bien particulier (Barthes), en continuité de l'urbanisation existante (en lien avec les activités présentes sur le site)

- admettent la réalisation d'abris destinés aux animaux, au cœur du jardin des bêtes. Cette orientation participe également à la découverte du territoire.

De même que pour la zone A, **l'article 4** établit certaines nuances quant à l'alimentation en eau (notamment eau potable, excepté pour les structures ou bâtiments accueillant du public).

Dans le but d'inciter une implantation des installations ou aménagements respectueux de l'environnement, pour l'ensemble des voies, **l'article 6** précise une distance de recul de 5m, excepté pour la RN88 (10m en espace urbanisé, sécurité routière), et les RD (15m).

Les emplacements réservés

La réglementation des Emplacements Réservés relève directement de la législation des P.L.U qui décident de leur création et déterminent leur objet, en accord avec le bénéficiaire si ce n'est pas la commune.

Il s'agit de terrains réservés par la puissance politique car jugés nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une occupation incompatible avec sa destination future (article L.123.1.8 du Code de l'Urbanisme).

Le P.L.U établit une liste d'emplacements réservés. Ces emplacements réservés entrent dans le cadre de l'article L.123.1.8 puisqu'ils correspondent soit à des améliorations du réseau routier, soit à des installations d'intérêt général.

Ils doivent permettre :

- E.R.n°1: Création d'une réserve d'eau pour Lussagues-Bennac – Forêt des Palanges
- E.R.n°2: Création et élargissement de voie communale – Gages le Haut
- E.R.n°3: Création et élargissement de voie communale – Gages le Haut
- E.R.n°4 : Extension du cimetière existant - Gages le Haut
- E.R.n°5: Elargissement de carrefour et de voie communale – Gages le Haut (carrefour du Monument aux Morts)
- E.R.n°6: Création d'une voie de desserte, desservant la zone Ut (stade, etc.) - Gages le Haut
- E.R.n°7 : Création d'une voie assurant la liaison entre zones urbaines existantes et à venir - Gages le Haut
- E.R.n°8: Création d'une voie assurant la liaison entre zones urbaines existantes et à venir – Gages le Haut

- E.R.n°9: Création d'un accès à la station de pompage – Gages le Haut
- E.R.n°10: Création d'une aire de stationnement – Gages le Pont
- E.R.n°11: Création d'un équipement public (unité de développement touristique) – Gages le Pont
- E.R.n°12: Création d'un bassin de rétention – Les Barthes
- E.R.n°13: Extension du cimetière existant – Grioudas
- E.R.n°14: Création d'une station d'épuration – Grioudas
- E.R.n°15: Création d'une station d'épuration – Montrozier
- E.R.n°16: Création et aménagement d'un parking réservé à l'accueil touristique – Montrozier
- E.R.n°17: Création d'une voie permettant la déviation du bourg de Zénières - Zénières
- E.R.n°18: Création de la future RN88 – Partie nord de la commune

B- mise en œuvre du PLU

Partie b3 : Dispositions supra-communales

DISPOSITIONS LEGISLATIVES : LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'ENVIRONNEMENT

Le porter à connaissance rappelle les différentes lois et servitudes s'appliquant sur le territoire :

➤ **Loi « Montagne » n° 85.30 du 9 janvier 1985 pose les principes d'aménagement (articles L et R 145.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) complétée par la loi sur les territoires ruraux du 23 février 2005.**

Ainsi, l'article L.145-3 du code de l'urbanisme pose quatre principes qui doivent être respectés en zone montagne :

- La protection de l'agriculture
- La préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques de la montagne
- Le principe de l'urbanisation en continuité
- Les orientations du développement touristique et notamment la création d'UTN (Unité Touristique Nouvelle)

Le PLU, dans les choix effectués et traduits dans le PADD, le zonage et le règlement, prend en compte ces grands principes d'aménagement : maintien voire confortement de l'activité agricole, préservation des paysages notamment du Causse et de la forêt des Palanges, mise en place d'outils affirmant cette volonté de préservation : Espace Boisé Classé visant à la protection de l'arboretum, etc.

➤ **Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 (décret d'application du 3 juin 1994), et loi Barnier du 02 février 1995**

Depuis la loi sur l'eau, la responsabilité en matière d'assainissement est essentiellement dévolue aux communes.

L'article 10 de la loi du 3 janvier 1992 stipule que les communes doivent définir des zones d'assainissement collectif et des zones d'assainissement non collectif. Pour ces dernières, les collectivités

ont la charge, afin de protéger la salubrité publique, du contrôle des dispositifs et même, si elles le décident, de leur entretien. Par ailleurs, le PLU encourage les limites à l'imperméabilisation des sols, ainsi que le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les différentes réalisations d'équipements de la commune, ainsi que les prescriptions ou recommandations énoncées dans le règlement vont dans le sens du respect de la loi sur l'eau.

En ce qui concerne la loi Barnier, le PLU prend en considération le PPRI en cours d'élaboration ainsi que ses documents de travail. Le zonage indique notamment à titre informatif la zone soumise aux risques d'inondation. Cette trame couvre l'ensemble des aléas, sans distinction de leur gradation. Tout projet établi sur une parcelle couverte par la trame indicative devra faire l'objet d'un examen et d'un avis de la part des services compétents.

➤ **Loi sur les carrières n°93-3 du 4 janvier 1993 (décret d'application 9 juin 1994) qui complète et modifie la loi n°76-663 du 19 juillet 1976**

Cette loi vise notamment à l'extension de la procédure des servitudes d'utilité publique aux sites d'anciennes carrières.

Le territoire de la commune de Gages-Montrozier a été et est encore caractérisé par l'exploitation de mines. En cela, faute de documents donnant une localisation précise des sites concernés, le PLU s'est appuyé sur la connaissance de terrain des élus. Ainsi, par principe de précaution, le zonage, tel qu'il a été établi, tient compte de la présomption de risques sur certains secteurs.

Par ailleurs, le règlement précise que toute exploitation de mines ou de carrières est interdite sur l'ensemble de son territoire, afin de préserver plus particulièrement ses richesses

naturelles et patrimoniales qui couvrent une large part de son territoire. En effet, le schéma des carrières fait apparaître le Causse Comtal comme un secteur interdit aux carrières. De plus, l'ensemble du territoire communal est urbanisé ou couvert par des zones de protection environnementales telles des ZNIEFF (ex : les Palanges), PSIC, etc., ce qui justifie tout à fait l'interdiction de mines ou de carrières sur l'ensemble du territoire.

➤ **Loi n°93-24 du 8 janvier 1993, Loi « Paysage », concernant la protection et la mise en valeur des paysages, renforcée par la loi n°95-101 du 2 février 1995**

Le P.L.U. doit prendre en compte la préservation des paysages en édictant des règles permettant de maîtriser l'évolution des paysages et d'identifier ceux qui méritent d'être préservés et les moyens de le faire.

Les choix effectués quant à l'affectation des sols répondent au principe d'équilibre entre le développement indispensable et la protection du paysage.

En particulier, la collectivité a souhaité interdire les occupations des sols incompatibles avec une préservation de son territoire.

Au regard du porté à connaissance, le présent PLU tient également compte de certaines remarques ou recommandations :

- **Des recommandations de la Direction des Affaires Culturelles de Midi-Pyrénées** : le PLU vise à l'application des dispositions de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et du décret n°86-192 du 5 février 1986, relatives à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme
- **La protection et la mise en valeur des entrées de ville** : aucune étude dérogatoire à l'amendement Dupont n'a été mise en place sur la commune, ainsi l'article L.111-1-4 s'applique. Par ailleurs, le PLU a tenu compte de cette orientation dans l'ensemble de ses

pièces constitutives et notamment lors de l'élaboration du zonage, ce qui a conduit par exemple à la mise en place de zones Ux incluant simplement la ou les activités existantes (ex : Gages le Haut). Cela contribue notamment à minimiser l'impact d'une zone d'activités en entrée de ville.

- **Le 1% paysage et environnement** : Sur la commune de Gages-Montrozier, seule la RN88 est éligible à la politique de valorisation paysagère et de développement économique des territoires desservis. La commune ayant validé la Charte d'itinéraire pour la RN88, le PLU tient compte d'un certain nombre de recommandations figurant dans cette étude, notamment au travers de son règlement (*cf. § Compatibilité avec la charte d'itinéraire pour la future RN88*)

➤ **Loi S.R.U du 13 décembre 2000 dite « loi de solidarité et renouvellement urbain » complétée par la loi UH : Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et de la loi sur les territoires ruraux du 23 février 2005.**

La loi S.R.U réorganise la planification urbaine avec les objectifs majeurs suivants :

- La maîtrise de l'expansion urbaine et des déplacements
- La mixité sociale
- Le renouvellement urbain
- L'économie et l'équilibre du territoire
- Le développement durable

Le P.L.U. de Montrozier est cohérent avec la loi SRU au regard des actions que la commune a désiré mettre en place sur son territoire communal :

- **Volonté d'équilibre entre le bourg de Gages le Haut, caractérisé par sa vocation résidentielle et les autres bourgs ou hameaux de la commune afin de leur insuffler un certain dynamisme.**
- **Affirmer la centralité de Gages le Haut**
- **Encourager l'entretien du patrimoine bâti de la commune**
- ...

COMPATIBILITE AVEC LES PRESCRIPTIONS COMMUNALES, INTERCOMMUNALES OU SUPRA COMMUNALES

- **Compatibilité du P.L.U avec un Schéma de Cohérence Territorial**
Il n'existe pas de schéma de cohérence territorial ou de schéma de secteur qui concerne la commune de Gages-Montrozier.
- **Compatibilité du P.L.U avec un programme local de l'habitat : PLH, conformément à l'article L.123.1 du code de l'urbanisme.**
Il n'existe pas de programme local de l'habitat qui concerne la commune de Gages-Montrozier.
- **Compatibilité du P.L.U avec un Plan de Déplacement Urbain : PDU, conformément à l'article L.123.1 du code de l'urbanisme.**
Il n'existe pas de plan de déplacement urbain qui concerne la commune de Gages-Montrozier.
- **Compatibilité du P.L.U avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne**
Ce schéma est approuvé par le Préfet coordonnateur de Bassin depuis le 06-08-1996.

Orientations du SDAGE	Prise en compte au niveau du PLU
Qualité des eaux	<ul style="list-style-type: none"> • Lutte contre les pollutions domestiques en incitant les porteurs de projets à se référer au SCA. • Lutte contre les pollutions domestiques par la mise en place d'emplacements réservés destinés à réaliser des travaux d'infrastructures d'assainissement. • Possibilité de travaux de mise aux normes de structures agricoles existantes même en milieu à vocation résidentielle. • Un procédure visant à instaurer des périmètres de protection autour des captages d'eau potable est en cours.
Aspect quantitatif des ressources	<ul style="list-style-type: none"> • Volonté de simplification du réseau • Demande de raccordement dès que possible au syndicat de Rignac-Montbazens • Mise en place d'un règlement incitant à la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage, l'abreuvement ou le nettoyage.

- **Prise en compte du Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation dans le PLU**
Le Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation a été prescrit par arrêté préfectoral le 19 avril 2005
A l'heure actuelle, ce PPR est en cours d'études.
A ce titre, le dossier de PLU ainsi constitué s'est appuyé sur des documents de travail afin de prendre en compte d'ores et déjà une part importante des dispositions qui seront prochainement mises en place.
Dès son approbation ce document sera intégré au PLU sous forme de servitudes d'utilité publique. Dans l'attente de cette approbation, la cartographie des zones inondables sera annexée.
- **Prise en compte des zones de protection du patrimoine dans le PLU**
Sur la commune de Gages-Montrozier sont inscrits : le village de Montrozier et les près avoisinants, le château de Montrozier et le pont sur l'Aveyron.
Le dossier de PLU ainsi constitué a considéré avec la plus grande attention ces sites ou monuments inscrits. La zone Ua et son règlement souligne la volonté de protection du patrimoine. Néanmoins, le règlement pour le bourg de Montrozier est le même que celui mis en place pour l'ensemble des bourgs couverts par la zone Ua, étant donné le contrôle qui sera assuré par l'architecte des Bâtiments de France.
- **Prise en compte de la Proposition de Site d'Intérêt Communautaire dans le PLU**
La commune de Gages-Montrozier est partiellement couverte par une proposition de Site d'Intérêt Communautaire. Il s'agit du Causse Comtal. La protection de cette zone est assurée par un zonage en N, dont le règlement est relativement strict.

➤ **Prise en compte des ZNIEFF dans le PLU**

5 ZNIEFF sont en vigueur sur le territoire communal :

- 3 ZNIEFF de type 1 : « la Devèze de Cayssac, de la Gayrouse et de Fonteiles », « le vallon tourbeux du ruisseau des plaines de Lussagues » et « la zone tourbeuse et l'étang de Mas Berthier »
- 2 ZNIEFF de type 2 : « le Causse comtal de Lanhac » et « la forêt des Palanges »

De part son zonage (zone N) et son règlement le PLU prend en considération ces différentes richesses communales et tend à les protéger.

➤ **Prise en compte des zones à risques d'exposition au plomb dans le PLU**

Ces documents sont annexés au PLU.

➤ **Prise en compte des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être dans le PLU**

Ces documents sont annexés au PLU.

➤ **Prise en compte du projet de RN88 dans le PLU**

Le rapport de présentation tel que rédigé inclut les données et études du dossier d'enquête préalable soumis à enquête publique du 6 décembre 2004 au 14 janvier 2005.

D'un point de vue graphique, le zonage intègre l'emplacement réservé. En ce qui concerne le règlement, il autorise les affouillements et exhaussements nécessaires aux travaux routiers, et impose un recul de 100m pour tout bâtiment par rapport à l'axe de la future RN88.

➤ **Prise en compte de la charte d'itinéraire pour la future RN88 dans le PLU**

La charte départementale d'itinéraire constitue un contrat à l'échelle de l'itinéraire départemental de la nouvelle RN88 pour lequel les partenaires signataires s'engagent, à partir d'une stratégie commune, à mener un certain nombre d'actions destinées à accompagner le programme routier et à valoriser les paysages qui y

sont liés. Elle met donc l'accent sur le développement économique et la qualité des paysages. Il apparaît ainsi très clairement que l'Aveyron est caractérisée et valorisée par les activités agricoles et agro-industrielles, et par le tourisme. Il s'agit donc d'accompagner le développement économique des communes concernées tout en garantissant la qualité des paysages.

Cette charte se décompose en 10 objectifs qui ont inspirés un certain nombre de directives du PLU :

▪ **Objectif 1 : préserver et gérer les paysages agricoles et naturels offerts au regard**

Dans le PLU, la préservation des paysages et notamment du paysage caussenard de la commune est particulièrement exprimée dans le PADD, et passe notamment par le biais des zones N, garantes de la protection des paysages, ainsi que par le secteur A1 qui participe tout particulièrement à la protection de ce paysage caractéristique (le secteur A1 autorise seulement les constructions et installations réservés à l'élevage de parcours)

▪ **Objectif 2 : mettre en valeur les éléments liés au parcours**

Dans le PLU, la préservation et la valorisation du patrimoine naturel et paysager constituent des priorités.

En effet, sur le bourg de Montrozier, il s'agit tout particulièrement de préserver la qualité du patrimoine architectural (zone Ua). Parallèlement, l'écrin paysager entourant le bourg (notamment au sud) constitue également l'un des enjeux majeurs. La nouvelle zone d'urbanisation prévue entre Montrozier et Zénières répond également à la volonté de protection de la silhouette du bourg. En effet, la topographie des lieux inscrit cette zone d'extension au sein d'un creux vis-à-vis du bourg.

Parallèlement à la zone Ua, la zone Ncd participe également à l'entretien et à la valorisation du patrimoine bâti, ce sera notamment le cas pour la Jasse d'Alboy.

En ce qui concerne la protection du patrimoine paysager, les zones N, ainsi que les Espaces Boisés Classés (existants ou créés) en sont les garants.

▪ **Objectif 3 : résorber les points noirs du parcours**

Sur la commune, les points noirs repérés sont les lignes électriques traversant le Causse Comtal. Sur ce point, le PLU ne permet pas de répondre à la demande d'enfouissement de tels équipements. En revanche, les articles 4 du règlement imposent que les réseaux câblés soient enterrés pour une meilleure préservation des paysages (sauf en zone A, étant donné l'éloignement des bâtiments agricoles).

▪ **Objectif 4 : Intégrer les bâtiments à venir dans le paysage**

Le long de la future RN88, le PLU impose majoritairement un recul de 300m (en zone N et A1), lorsque le bâtiment est visible depuis la future 2x2 voies. Cette prescription résulte directement de la prise en compte de la charte d'itinéraire.

Parallèlement, le PLU impose un recul obligatoire de 100m par rapport à l'axe pour les bâtiments visibles depuis la future RN88, dans la zone AUxs du Causse Comtal, et en zone A afin de maintenir les exploitations agricoles existantes.

Cependant, en zone AUxs, le règlement et notamment l'article 11 du PLU incitent à un traitement qualitatif des bâtiments qui devront répondre à une démarche environnementale, et dont les activités seront non polluantes et seront l'expression de la culture du Haut Rouergue. Il impose également que les aires extérieures ou les dépôts se situent en fond de parcelle vis-à-vis de la future RN88. De plus, dans les 300m visibles depuis la future RN88, l'article 13 impose un aménagement paysager et un masquage des espaces de stockage en cohérence avec les structures végétales existantes.

Le PLU applique ainsi un certain nombre de principes d'intervention : le recul d'implantation par rapport à la RN88 (100m), en zone AUxs et A ; le recul des 300m en zone N et A1 ; la plantation des stationnements ; le respect des structures végétales en place ; le masquage des aires de stockage ; les couleurs sobres des bâtiments d'activités ; l'intégration des enseignes dans l'architecture des bâtiments et la maîtrise paysagère et urbaine des phases de développement des zones d'activités (opérations

d'ensemble, maillage, possibilité de raccordement ultérieur entre différentes tranches de réalisation).

▪ **Objectif 5 : maîtriser les dynamiques d'évolution autour des échangeurs et la qualité des entrées de ville et villages**

En ce qui concerne l'échangeur du Causse Comtal, les données sont encore peu précises quant à son implantation. Cependant, l'étendue de la zone est réduite, vis-à-vis de celle du POS, néanmoins, elle se concentre à proximité de ce futur échangeur.

Par ailleurs, étant donnée la configuration du territoire communal, les bourgs et hameaux seront parfaitement préservés et ne devraient pas subir l'invasion d'une architecture périurbaine (commerciale). En effet, sur la commune de Montrozier, les bourgs forment des espaces urbains à part entière, ancrés dans leur territoire.

Enfin, pour mémoire, la zone du Causse Comtal correspond à un projet intercommunal. Elle illustre toute la volonté de développement de la commune, les autres zones présentes sur le territoire n'ayant pas vocation à se développer. Cette zone du Causse Comtal, aux dimensions particulièrement vastes dans le POS, a été conservée mais considérablement réduite dans le PLU.

▪ **Objectif 6 : maîtriser les extensions de bourg**

Au travers des différentes pièces qui le composent, le PLU exprime la volonté de préserver la qualité architecturale et urbaine de certains bourgs tels que Montrozier.

A l'échelle de la commune, le PADD exprime la volonté de rééquilibrer le développement entre les différents bourgs ou hameaux, tout en respectant l'activité agricole existante.

Ainsi, entre Montrozier et Zénières, le PADD exprime la volonté de mettre en place une nouvelle zone d'extension urbaine. Néanmoins, elle devra répondre aux objectifs des orientations d'aménagement :

- Valorisation du potentiel touristique du bourg de Montrozier
- Affirmation du potentiel de Montrozier en terme d'accueil de population à l'année
- Amélioration ou création d'un réseau de desserte cohérent

- Préservation de l'identité du bourg de Montrozier ainsi que de son contexte paysager.

Par ailleurs, d'une manière générale, le PLU intègre les principes d'intervention mentionnés dans la charte :

- Etablissement de projet de paysage à l'échelle communale ou intercommunale pour définir les sites les plus favorables à l'extension du bourg. (cf. PADD)
- Affirmation de la centralité du bourg et de la vie locale (écriture de la centralité de Gages le Haut)
- Liaisons futures entre les extensions et l'urbanisation en place (ex : Gages le Haut, Montrozier)
- Arrêt ou limitation de l'allongement de l'urbanisation le long des voies de traversées de bourgs (ex : Gages le Pont, Plaisance, etc.)

▪ **Objectif 7 : requalifier la RN88 actuelle et les bourgs qui y sont liés**

A l'échelle de la commune et notamment le long de la future RN88, le PLU souhaite mettre fin à l'étalement urbain linéaire (ex : Gages le Pont, Plaisance, etc.)

Parallèlement, le PLU encourage la requalification des constructions et espaces publics le long de l'actuelle RN88 (dont l'impact sera moindre dans les années à venir). Pour cela, la commune souhaite donner l'exemple.

▪ **Objectif 8 : créer des itinéraires touristiques**

Au travers du PADD, des orientations d'aménagement et du règlement, le PLU encourage l'entretien et la création de chemins piétons visant à parcourir le territoire sous réserve de certaines conditions (cf. article 3 du règlement).

Ainsi, la zone N encourage la valorisation du patrimoine paysager et autorise des aménagements de parcours. La zone Nt suit la même orientation et autorise des équipements ou aménagements publics légers. Ainsi, la zone Nt située à la Combe permettra tout particulièrement la création d'un parcours initiatique intitulé : « Du

Gallo-romain au Néolithique » ce qui permettra de valoriser le patrimoine de Roquemissou et de la Villa d'Argentelle.

▪ **Objectif 9 : valoriser les routes créées ou transformées par l'arrivée de la nouvelle voie express**

Le PLU n'a pas d'influence directe sur ces aménagements, il les autorisera simplement par la mise en place des emplacements réservés.

▪ **Objectif 10 : établir des chartes locales autour des sites-clefs du parcours, à partir de Plans de Paysage**

La commune compte l'un des sites clefs mentionnés dans le charte : le site du Causse Comtal

Sur le site, le PLU encourage certains principes tels qu'évoqués dans les objectifs précédents.

➤ **Prise en compte du décret du 22 janvier 2001 relatif à l'AOC 'Roquefort' dans le PLU**

D'un point de vue graphique (zonage) et réglementaire le PLU respecte la vocation agricole de la commune et notamment les activités ayant trait à ce décret.

➤ **Prise en compte de la Charte Paysagère « Dourdou : Causse, Rougier »**

Cette charte est l'expression d'une politique partagée en matière de paysage et a été signée par toutes les communes et intercommunalités ayant pris part au projet (Communauté de Communes Causse et Vallon de Marcillac, SIVOM de Conques, Communauté de Communes Bozouls Comtal, commune de Villecomtal).

Cette charte compte trois grandes orientations, chacune déclinées en différents thèmes :

▪ **Préserver les paysages bâtis et mettre en valeur les paysages de qualité**

– *Concentrer l'action autour des sites classés ou inscrits et des sites remarquables fournis par les noyaux villageois*

Par exemple, à Montrozier (site inscrit), cela se traduit par la création d'une zone Ua, dont le règlement est particulièrement strict (notamment l'art. 11). Le site est également couvert en grande partie par une zone N. Les zones d'extension créées (AU1 au nord de Montrozier), tiennent compte des points de vue depuis les grands axes (RN88). Le zonage Ua, particulièrement strict, est également appliqué dans le cas de hameaux (excepté extensions récentes). De plus en zone Ua, toute démolition est soumise à permis de démolir.

– *Maintenir une qualité paysagère globale sur les grands itinéraires et ; Préserver et mettre en valeur des routes panoramiques de découverte et les vues panoramiques*

Ces deux points se traduisent notamment par un zonage visant à préserver le Causse (A1), ainsi que par l'application de prescriptions issues de la charte d'itinéraire RN88. Ainsi, la future RN88 est principalement bordée de zones N et A1.

De plus, cf. Objectif 1 (Charte d'itinéraire RN88 – ci-dessus)

– *Préserver et valoriser le patrimoine archéologique*

A hauteur de la villa d'Argentelle (site archéologique), la zone Nt autorisera un parcours initiatique, intitulé : du « Gallo-romain au néolithique ». De plus, l'article R.111.3.2 reste applicable.

– *Veiller à la sauvegarde de la trame de murets avec une vision patrimoniale et paysagère ; et Protéger, entretenir et replanter les haies*

Les articles 11 et 13 du règlement visent tout particulièrement à la conservation de la structure paysagère (haies, etc.) et des murets existants, ainsi qu'à des créations s'inspirant de l'existant. De même, le PADD incite à la protection de l'identité rurale et des motifs du paysage (haies champêtres, etc.)

▪ **Construire le paysage de demain pour un développement durable**

– *Soigner les extensions de bourgs ; Dessiner les entrées de village avec soin ; et Maintenir et gérer les coupures vertes entre les bourgs*

Dans le PADD, ces orientations passent notamment par :

- La mise en place de limites claires à l'urbanisation
- La limitation de l'étalement urbain le long des axes de circulation
- L'affirmation de secteurs inconstructibles, y compris au cœur des bourgs (Gages le Haut) pour leur valeur paysagère
- Etc.

– *Maîtriser l'insertion paysagère des zones d'activités ou commerciales*

Dans le PLU, l'insertion paysagère des zones d'activités passe notamment par :

- Une attention particulière portée à la ZAE du Causse Comtal, dans le respect de la topographie, des sous-sols, du paysage, etc.
- De même, le règlement des zones concernées (tout particulièrement celle du Causse Comtal) impose une insertion de qualité (cf Objectif 4 – Charte d'itinéraire pour la future RN88 – ci-dessus)

– *Veiller à la meilleure insertion paysagère des nouveaux aménagements routiers*

Cf l'ensemble des objectifs lié à la Charte d'itinéraire RN88 (ci-dessus)

– Structurer un réseau de déplacements doux ; Anticiper et gérer la fréquentation de loisirs en périphérie urbaine ; et Valoriser le patrimoine par le tourisme et les loisirs

Dans le PADD, cette orientation passe notamment par les objectifs suivants :

- Valoriser et renforcer le réseau de sentiers pédestres aussi bien en territoire naturel (GR62, etc.) que dans les bourgs (Montrozier et son extension au Nord)
- Multiplier les aménagements de cheminements piétonniers et d'espaces publics autorisant une appropriation sécurisée de l'espace urbain par les habitants (Gages le Haut, par exemple)
- De plus, cf Objectif 8 (Charte d'itinéraire RN88 – ci-dessus)

▪ **Préserver les milieux naturels pour maintenir leurs richesses et la biodiversité.**

Cela passe notamment par une attention particulière portée aux cours d'eau, aux boisements, etc., auxquels un zonage N a été appliqué, ainsi que par la volonté exprimée de conservation du réseau de haies champêtres.

➤ **Prise en compte du schéma communal d'assainissement dans le PLU**

Afin de réaliser les travaux d'assainissement en terme de mises aux normes ou de créations de nouvelles structures le PLU met en place des emplacements réservés qui leurs sont spécifiques.

Par ailleurs, le zonage établi est le fruit d'analyses fines du SCA, afin d'être en cohérence avec les orientations de celui-ci.

➤ **Prise en compte de Programme d'Intérêt Général ou des Opérations d'intérêt Général dans le PLU**

A l'heure actuelle aucune autre PIG ou OIG que celui de la future RN88 n'est répertorié sur la commune.

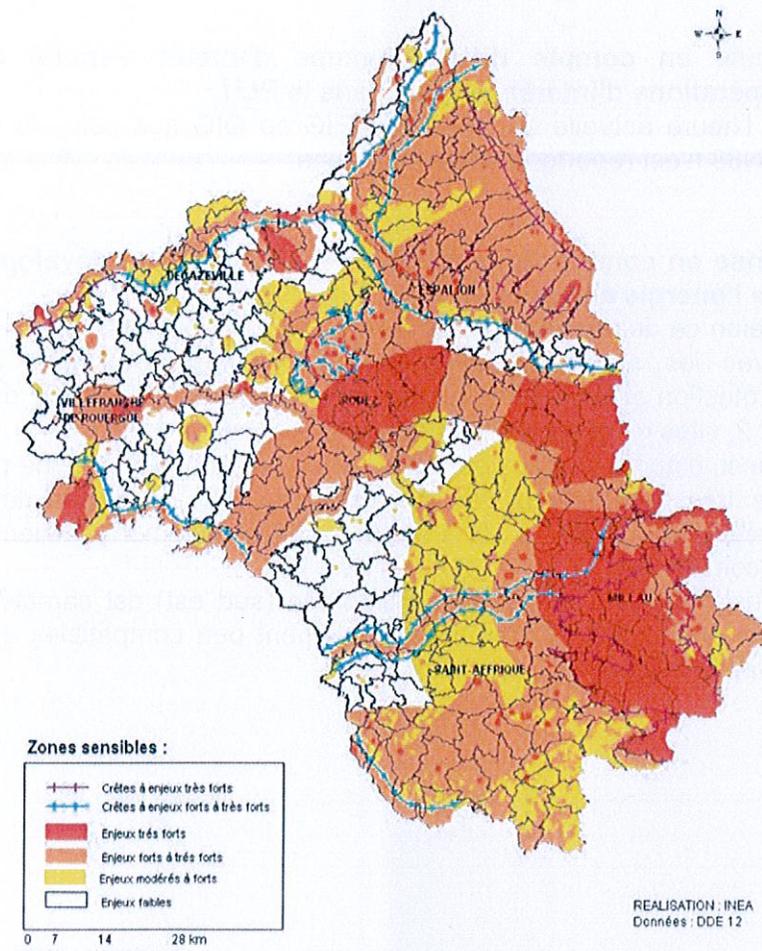
➤ **Prise en compte de la Réflexion cadre pour un développement de l'énergie éolienne en Aveyron dans le PLU**

Selon ce document, il s'agit que tout projet éolien soit en conformité avec les servitudes aéronautiques et radioélectriques, avec la protection et les inventaires du patrimoine naturel (ZNIEFF de type 1 et 2, sites d'intérêt communautaires, etc.), etc.

Ainsi, d'après la réflexion cadre, la majorité de la commune présente de très forts enjeux liés à la superposition de contraintes et de sensibilité fortes à très fortes. L'aménagement éolien y est incompatible.

Une deuxième partie de la commune (sud est) est caractérisé par des enjeux forts à très forts, également peu compatibles avec des projets éoliens.

Réflexion cadre pour un développement de l'énergie éolienne en Aveyron



Enfin, la dernière zone, située à l'extrémité sud de la commune, possède des enjeux modérés à forts. Dans un tel secteur à enjeu environnemental, l'implantation d'un parc éolien peut être envisagée en fonction des résultats d'une étude approfondie tenant compte des solutions alternatives (aménagement harmonieux du territoire), des mesures de réductions et des recommandations particulières de la réflexion cadre.

Le règlement du PLU souligne donc qu'en zones A et N, l'implantation d'éoliennes et notamment de parc éolien est autorisée sous réserve de la prise en compte des orientations et recommandations de cette réflexion cadre.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme reprend les servitudes d'utilité publique existantes:

Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier (A1)

- Forêt communale de Montrozier

Servitudes de protection des monuments historiques (AC1i – inscrit)

- Fontaine romane de Cayssac
- Château de Montrozier
- Pont de Montrozier

L'architecte des Bâtiments de France sera consulté pour tous travaux modifiant les bâtiments dans un périmètre de 500m

Servitudes de protection des sites et monuments historiques (AC2i – inscrit)

- Village de Montrozier

L'architecte des Bâtiments de France sera consulté pour tous travaux modifiant l'aspect des sites et des bâtiments dans le site.

Servitudes relatives aux voies express et aux déviations d'agglomérations (EL11)

- Route Nationale 88 : Albi - La Mothe et Baraqueville Est – Séverac le Château

Servitudes en zone submersible (EL2)

- Zones submersibles Rivière Aveyron

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4)

- Ligne 225Kv RUEYRES – PP ONET LE CHATEAU – SAINT VICTOR : Ruyres – Pylône n°70

- Ligne 400Kv LA GAUDIERE – RUEYRES : Pylône n°248 – La Gaudière
- Ligne 225Kv RUEYRES – PP ONET LE CHATEAU – SAINT VICTOR : Pylône n°70 – St Victor
- Ligne 63Kv MISTROU – ONET LE CHATEAU
- Ligne 63 Kv ONET – BERTHOLENE
- Ligne 400Kv LA GAUDIERE – RUEYRES : Ruyres – Pylône n°248

Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électro-magnétiques (PT1)

- Centre radioélectrique Montrozier – Gages le Haut (12 13 082)

Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émissions et de réception exploités par l'Etat (PT2)

- Liaison hertzienne Rodez - Séverac le Château ; Rodez – St Geniez d'Olt : Rodez Central (12 22 032) – Ste Eulalie d'Olt (12 22 027)
- Liaison hertzienne Espalion – Rodez II : Rodez Central (12 22 032) – Gabriac (12 22 075)
- Centre radioélectrique Montrozier – Gages le Haut (12 13 082)

Servitudes relatives aux chemins de fer

- Voies ferrées Ligne de Séverac le Château à Rodez

Pour être opposables aux demandes d'occupation des sols, les servitudes sont annexées au P.L.U, sous forme de plans et d'un listing dans les pièces 6c.

Dans les prochaines années la liste des servitudes ci-dessus devrait être complétée par des servitudes inhérentes au Plan de Prévention des Risques Inondation.

B- mise en œuvre du PLU

Partie b4 : Evaluation et prise en considération des incidences du projet communal sur l'environnement

Cette évaluation des incidences des orientations de plan porte à la fois sur les composantes de l'environnement et sur les critères de développement durable qui sont soulignés par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000).

Conformément à la loi SRU, le PLU devra appliquer des objectifs de développement durable qui doivent être évalués.

Ces objectifs sont de :

- Préserver la qualité de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol ; et de prévenir les risques naturels
- Assurer une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins en déplacements, et le développement de la production d'énergies renouvelables
- Promouvoir l'équilibre entre « développement de l'urbanisation » et protection des « espaces naturels ».

Le PADD, étant l'expression des orientations du PLU, l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement se déclinera selon ses 4 grandes orientations :

- Respecter et renforcer l'identité du territoire en prenant en compte les contraintes physiques qui le caractérisent
- Tirer parti de la situation géographique de la commune, tout en maîtrisant et équilibrant le développement sur l'ensemble du territoire
- Protéger et conforter le vécu du bourg historique de Montrozier
- Conforter l'identité d'un pôle central sur Gages le Haut dans un souci de solidarité et de sécurité, renforçant le lien social

RESPECTER ET RENFORCER L'IDENTITE DU TERRITOIRE EN PRENANT EN COMPTE LES CONTRAINTES PHYSIQUES QUI LE CARACTERISENT

L'objectif de cette orientation est de protéger et valoriser des espaces qui sont à la fois des biotopes d'une valeur écologique avérée et identitaire qui présentent un potentiel de pratiques multiples.

Cette orientation a également pour objectif de favoriser l'urbanisation autour des noyaux existants afin d'éviter le phénomène de mitage des espaces naturels et agricoles, l'exposition aux risques naturels (inondation) et industriels (anciennes mines) et de respecter ces ensembles urbains et paysagers remarquables.

Protéger l'identité du territoire

Le premier volet de cette orientation permet la préservation et la gestion de milieux sensibles d'intérêt écologique et le maintien de la biodiversité sur le territoire communal, notamment par la mise en place de zones N strictes sur des secteurs classés en ZNIEFF, en Proposition de Sites d'Intérêt Communautaire, des forêts communales, privées et/ou relevant du régime forestier, etc. Ainsi, la forêt du Mazet, située en limite de Bertholène, qui était classée en zone agricole fait l'objet d'un classement en N.

Parallèlement, cette orientation prévoit également de ne pas cantonner la préservation aux franges naturelles ou agricoles mais de l'élargir et de **mettre en valeur des milieux semi-naturels** présents dans l'espace urbain. C'est le cas à Gages le Haut, caractérisé par la préservation d'une poche agricole essentiellement composée de prairies et de bâtiments agricoles d'intérêt architectural. La protection de cette zone agricole participe à la qualité paysagère du bourg et à son attractivité.

Il s'agit pour l'ensemble de la commune **de conforter les boisements de qualité existants** par le maintien des Espaces Boisés Existants et par la création d'un Espace Boisé Classé visant notamment à préserver l'arboretum, **d'améliorer la qualité des espaces communs**

(maintien des ouvertures paysagères sur les hameaux), **de maintenir l'entretien des paysages** grâce au maintien de l'activité agricole qui permet notamment de lutter contre l'embroussaillage du Causse, de maintenir voire d'améliorer la qualité des eaux (ruisseaux, captages, etc.). Outre les espaces boisés classés, la commune a souhaité souligner la valeur patrimoniale et paysagère d'alignements (en entrée de bourg) ou d'arbres isolés, au titre de l'art. L.123.1.7 du CU. Le zonage concilie à la fois l'activité agricole et la protection des paysages naturels sensibles tels que le Causse pour lequel un secteur A1 a été spécifiquement créé afin d'autoriser l'élevage sur des parcours et l'installation des équipements qui lui sont nécessaires. De même, des zones N sont instaurées pour la protection des paysages et la qualité des eaux, le long des linéaires de ruisseaux.

La mise en valeur du caractère naturel de la commune se traduit également par la création de limites claires à l'urbanisation, en cohérence avec les caractéristiques physiques de la commune.

Au-delà des zones N et A, principales garantes de la protection du paysage communal, l'ensemble des zones et notamment les zones A1 prennent part à la **protection du paysage et des points de vue** situés le long de la future RN88 (cf. Chap. B3 : Prise en compte de la charte d'itinéraire dans le PLU). Ainsi, toute construction sera interdite dans les 100m de part et d'autre de l'axe de la future RN88. Les structures paysagères seront préservées et confortées par des aménagements paysagers de qualité et inspirés du paysage local. La protection des points de vue est également prise en compte dans le cadre des zones urbaines ou à urbaniser de manière à conserver l'identité de certains bourgs ou hameaux. Elle a conduit à la mise en place du zonage tel que présenté.

Il est également préconisé de responsabiliser et de faire participer la population à la gestion de ces milieux, en contraignant les aménagements privés à participer à l'amélioration des espaces publics par une exigence qualitative dans le marquage des limites de parcelle, par l'utilisation de végétations d'espèces autochtones (Cf. Chap. B3 : Prise

en compte de la charte paysagère Dourdou : Causse, Rougier). D'autre part, un soin particulier sera porté aux aménagements des aires de stationnement pour lesquelles des solutions visant à la libre infiltration des eaux et à une bonne intégration paysagère seront recherchées.

Enfin, il est prévu de répondre à la **question de la mise en valeur et de l'accès à ces espaces** pour les habitants et les touristes par des aménagements visant à la découverte des espaces naturels tels que : aires de pique-nique, sanitaires, aires de stationnement, etc., ainsi que par la valorisation des cheminements existants, dans la mesure du respect des orientations du PADD. Les zones Nt ont notamment été mises en place pour répondre à de telles attentes. Les règles établies pour ces zones visent néanmoins à garantir une intégration paysagère de qualité.

Une urbanisation en cohérence avec les contraintes physiques du territoire

Le second volet de cette orientation (favoriser la création de nouvelles zones d'urbanisation uniquement autour des noyaux existants) pourrait avoir un impact plus ou moins négatif sur l'environnement (consommation de ressources naturelles (eau), consommation d'énergie, rejets dans l'eau, déchets et émission de polluants par le chauffage et les transports).

Cependant, dans le PLU, il est prévu de minimiser ces impacts sur l'environnement par une économie générale du territoire, tout en répondant à la demande de logements et en évitant une pression urbaine trop forte.

Aussi bien le long de l'actuelle et de la future RN88 que le long des axes traversants le Causse, le PLU préconise l'affirmation de séquences paysagères, autant pour des raisons d'image que de sécurité routière. Ainsi, l'amendement Dupont s'applique le long de ces axes. L'accent est également mis sur les entrées de ville qu'il s'agira de valoriser et de qualifier. Cela se traduit par un travail relativement fin concernant les limites de l'urbanisation qui ont été particulièrement analysées et souvent redessinées au regard des caractéristiques du site (trame viaire ou végétale, topographie, etc.)

Les orientations d'aménagement consistent à structurer les espaces urbanisés en cohérence avec les aménagements déjà réalisés et à créer un contraste fort avec les zones naturelles afin de signifier clairement la limite entre espace urbain et espace naturel. C'est, par exemple, le cas sur le secteur de Gages le Haut (en bordure des zones AU1) ou de Montrozier.

Elles tiennent notamment compte de la topographie, des risques naturels d'inondation, caractéristiques de la vallée de l'Aveyron et des risques inhérents à l'ancienne activité minière de la commune.

La mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager

Cette orientation passe également par la mise en place d'un zonage et d'un règlement qui imposent la **conservation des caractéristiques identitaires** de certains hameaux tels que Gages le Bas, Montrozier, Trébosc, etc., pour lequel les orientations visent à renforcer les lignes structurantes du bourg, aussi bien en terme d'implantation que de densité, ceci afin de souligner l'écrin paysager entourant ces sites. Ainsi, selon certaines conditions, un périmètre précis limitant la croissance des hameaux a été mis en place.

Parallèlement aux espaces naturels, la valorisation de l'identité de la commune passe donc également par une attention particulière portée aux ensembles bâtis considérés comme patrimoniaux.

La PLU participe ainsi à la sauvegarde et à la mise en valeur du patrimoine de la commune.

En zone N, zone inconstructible, l'entretien et la restauration à l'identique de bâtiments existants sont autorisés, dans la mesure où ils ne font pas l'objet de changement de destination.

Les zones Ua sont consacrées à la valorisation du bâti ancien par l'aménagement, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination des constructions existantes. Elles permettent également de conforter le tissu existant par la construction de nouvelles constructions qui devront répondre à des règles relativement strictes. Seul le bourg de Montrozier est sous la responsabilité de l'architecte des bâtiments de France. Néanmoins, la commune a souhaité traduire la protection du paysage urbain ainsi que la servitude d'utilité publique

relative à la protection du site inscrit, dans son règlement en mettant en place un certain nombre de prescriptions et recommandations dans le cadre de l'article 11 qui pour le bourg de Montrozier seront complétées par l'avis de l'ABF.

En ce qui concerne les zones Ncd, elles reconnaissent l'existence de bâtiments ou groupes de bâtiments isolés. Leur règlement autorise l'entretien de ces ensembles bâtis qui pour un bon nombre sont d'une grande qualité architecturale.

De même, en zone Ua et Ncd, la protection du patrimoine passe également par l'obligation d'avoir recours à un permis de démolir, en cas de projet de démolition de l'existant.

Les règles de construction et d'extension des bâtiments, ainsi définies, correspondent aux besoins et respectent le paysage et l'identité des hameaux. En outre, cette orientation vise à **limiter les travaux d'extension des réseaux d'eaux** (pluviales, usées et potables) et à travailler à leur amélioration afin de limiter les pertes d'eaux et les coûts.

Cependant, la valorisation de bâtis délaissés devra s'accompagner des aménagements nécessaires tels que les stationnements, indispensables dans le cadre d'une commune rurale.

La sauvegarde du paysage naturel et bâti de la commune passe également par l'interdiction de toutes architectures étrangères à la région.

Enfin, la mise en valeur des ensembles bâtis patrimoniaux (bourgs ou hameaux) passe également par **l'aménagement de leurs espaces d'accompagnement** (espaces publics, parcs de stationnement, etc.) ainsi que par les **modes de découverte du site qui s'offrent aux visiteurs**. C'est le cas du projet d'implantation d'un parking relais, notamment réservé aux autobus, à proximité de Montrozier. D'une part, ce projet participe à la diminution des nuisances sonores ou visuelles ainsi qu'à l'accroissement de la sécurité, dans ce bourg. D'autre part, il favorise le développement de modes de circulation douce et est synonyme d'une gestion durable du stationnement. Dans le cas du bourg de Montrozier, ces aménagements renforceront l'activité touristique et permettront d'instaurer un dynamisme faisant

aujourd'hui défaut. Cela participe au refus d'un certain immobilisme ou d'une muséification du bourg.

D'une manière générale, **l'unité patrimoniale et paysagère** dans et aux abords des hameaux et des bourgs sera ainsi sauvegardée.

TIRER PARTI DE LA SITUATION GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE, TOUT EN MAITRISANT ET EQUILIBRANT LE DEVELOPPEMENT SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Cette orientation a pour objectif d'affirmer l'identité des bourgs de Gages le Haut et Montrozier, en valorisant les infrastructures et les équipements en place, en favorisant le maintien des commerces et des activités de proximité, et en encourageant notamment le développement d'activités touristiques à Montrozier. Entre Gages le Haut et Montrozier, principaux bourgs de la commune, il s'agit d'impulser le rééquilibrage des zones de développement qui jusqu'à aujourd'hui se concentraient sur Gages le Haut, principalement caractérisée par sa vocation résidentielle. Au-delà de ces deux bourgs, un certain dynamisme est également impulsé en direction des hameaux dont la structure et les équipements le permettent.

Au-delà de l'axe de l'actuelle RN88, certains hameaux tels que Grioudas ou Trébosc connaissent un certain engouement depuis quelques années. Dans les années à venir, cet engouement pourrait connaître une croissance relativement forte suite à la réalisation du projet de la future RN88.

Ainsi, il est proposé un renforcement urbain mesuré autour de ces différents pôles, qu'ils soient situés le long de la RN88 ou sur le Causse.

Une urbanisation raisonnée

A l'échelle de la commune, il est prévu de permettre **une ouverture à l'urbanisation raisonnée**, dans le respect de l'environnement. On peut citer notamment : la volonté d'éviter le mitage dans les hameaux et bourgs afin de préserver les espaces naturels, de maintenir et de dynamiser l'activité agricole autour des hameaux, de densifier les zones urbaines (lorsque c'est encore possible) pour éviter l'étalement urbain, de privilégier les modifications de l'existant. De plus, la densification et le renforcement du tissu dans l'épaisseur ont pour objectif de lutter contre des compositions linéaires le long des axes de circulation, c'est notamment le cas des secteurs de Plaisance et des Barthes (le long de la RN88). Par ailleurs, le PLU impose des limites franches à l'urbanisation (ex : limite nord de Gages le Haut), en

cohérence avec les contraintes et caractéristiques physiques du territoire. Il encourage également la densification de secteurs actuellement caractérisés par un certain mitage, comme c'est le cas pour les Plaines (entre Gages le Pont et Lussagues).

A l'échelle de la commune, il est également envisagé d'inciter le développement de logements diversifiés, adaptés à la demande, et de favoriser la mixité sociale et générationnelle, en répondant à un large profil social et à des tranches d'âge diverses.

Entre Montrozier et Zénières, la volonté de rééquilibrage du développement se traduit par la création d'une zone à urbaniser, respectueuse du caractère patrimonial et naturel du secteur (respect de la silhouette du bourg de Montrozier, respect des trames paysagères existantes, etc.)

D'une manière générale, aussi bien sur ce secteur que sur l'ensemble de la commune, la municipalité a souhaité répondre à une demande relativement variée, notamment en terme de logements. Ainsi, le PLU propose des zones de densité variable, en cohérence avec l'existant.

Sur le bourg de Gages le Haut, il s'agit tout particulièrement d'affirmer la centralité par la programmation d'équipements, mais aussi et surtout par une urbanisation affirmant un front urbain en cohérence avec le tissu urbain existant.

Le maintien des activités, voire le renforcement de certaines d'entre elles

Dans les hameaux, cette orientation s'attache à permettre le **maintien voire la dynamisation de l'agriculture** en préservant les zones agricoles et en favorisant ainsi la mixité (entre tiers et agriculteurs, entre logements et activités). Ainsi, des zones permettant une extension limitée de l'urbanisation sont créées sur les hameaux à vocation résidentielle ou mixte. De plus, le PLU permet et encourage le changement de destination des bâtiments de caractère patrimonial, dans la mesure où cela ne génère aucunes contraintes à l'activité agricole existante.

En ce qui concerne les **activités économiques**, les activités artisanales existantes se concentrent globalement le long de l'actuelle RN88 et au Nord Ouest de Gages le Haut.

En revanche, sur le Causse Comtal, l'accent est mis sur les activités tertiaires, tel que préconisé par la communauté de communes ou par le pays du Haut Rouergue. Suite à la réalisation de la future RN88, ces zones Ux ou AUx du Causse Comtal bénéficieront de l'impact de cette structure routière. Néanmoins, elles devront répondre à un certain nombre de critères (activités non polluantes, bâtiment répondant à une démarche environnementale, activités tertiaires et/ou porteuses de l'identité culturelle du Haut Rouergue, équipements culturels et sportifs)

Toujours en terme d'activités, le PLU autorise une certaine mixité de fonctions (résidentielle, commerciale, artisanale, etc.), sous réserve que la vocation principale de la zone (notamment résidentielle) ne soit pas soumise à des nuisances incompatibles (zone Ua, Ub, AU) et sous réserve d'une insertion de qualité.

La richesse patrimoniale de la commune (villa d'Argentelle, abris de Roquemissou, etc.) confèrent également à la commune sa vocation touristique qui se traduit dans le PLU par la création de **zones spécifiques et d'aménagement nécessaires à l'accueil et à l'hébergement touristique** (zones Nt et Ut).

Le renforcement de l'activité touristique passera également par une politique de protection des espaces naturels et du patrimoine bâti.

En ce qui concerne l'activité touristique, les zones Nt couvrent les zones naturelles partiellement équipées, destinées à l'accueil d'équipements publics légers, liés au tourisme ou à des activités de loisirs. En ce qui concerne les zones Ut, ces zones urbaines englobent des terrains équipés à vocation d'équipements publics ; hôteliers, sportifs ou de loisirs.

En outre, le règlement de ces zones à vocation touristique préconise un certain nombre de points visant à une intégration paysagère de qualité (article 11, 12 et 13)

Par ailleurs, le maintien et l'encouragement d'activités agro-touristiques se traduisent par une autorisation **d'entretien et de valorisation du patrimoine bâti** de la commune, d'autant que la

commune a souhaité que ce type d'activités investisse uniquement des bâtiments existants, suite à un changement de destination.

Prise en compte des risques

Les nouvelles zones d'urbanisation, mises en place dans le cadre du PLU, ont été choisies en dehors des **zones à risque**, connues au moment de l'élaboration du PLU (le PPR inondation en cours d'élaboration et les zones exposées aux risques dus à l'ancienne activité minière).

En revanche, pour les zones urbaines existantes soumises à d'éventuels risques, le PLU joue un rôle d'information préventive. Ainsi, les zones concernées par un risque sont soit indicées (r : risque de mouvement terrain), soit repérées par l'intermédiaire d'une trame (trame repérant les zones inondables, sans gradation d'aléas).

Dans le cas des risques d'inondation, il s'agira donc de **préserver le champ d'expansion des crues**. Tout projet dont la parcelle serait couverte par la trame informative fera donc l'objet d'un examen par les services compétents.

En ce qui concerne les **risques de chute de bloc rocheux (Nr)**, la règlement du PLU reprend des considérations de bon sens : interdire tous aménagements, installations ou constructions nouveaux qui pourraient notamment avoir pour conséquence d'augmenter la capacité d'accueil par rapport à l'existant.

Entretien de l'environnement et insertion qualitative

Il est également envisagé de conforter les **espaces verts** de la commune, notamment grâce aux préconisations de plantations des aires de stationnement et à l'obligation de préserver les boisements par le maintien ou la création **d'Espaces Boisés Classés**. **L'entretien du paysage** passera également par une lutte contre l'embroussaillage du Causse, assurée par l'activité agricole (et notamment par l'élevage sur des parcours).

Des constructions respectueuses de l'environnement seront aussi préconisées : utilisation de matériaux spécifiques, incitation aux énergies renouvelables (éoliennes, panneaux solaires, récupération des eaux pluviales, etc.), orientations de bon sens en matière d'exposition et d'ouvertures afin d'éviter les déperditions d'énergie, conseils sur les essences d'arbres à planter et sur la gestion des espaces verts, diminution de l'imperméabilisation des sols grâce à des aménagements végétalisés des aires de stationnement ou des voies de desserte. Par ailleurs, l'insertion paysagère est également prise en compte dans le cadre de l'article 11 concernant l'aspect extérieur, qui s'inspire de l'environnement bâti existant et donc des caractéristiques architecturales locales.

Renforcement des réseaux viaires et piétonniers (amélioration de la sécurité, liaison entre les différents quartiers, etc.)

Il est également prévu de favoriser le **développement des modes de circulation douce** afin de limiter l'augmentation de la circulation automobile (entraînant pollution atmosphérique et pollution sonore) et de promouvoir la découverte du territoire. (cf. orientations d'aménagement sur Gages le Haut et Montrozier)

Ainsi, sur le secteur de Gages le Haut, par exemple, l'orientation d'aménagement a plusieurs objectifs :

- Développement des modes de circulation douce
- Découverte de l'environnement
- Liaison entre les quartiers d'habitat et le centre ce qui participe notamment à la sécurité des enfants se rendant à l'école.
- Création d'un lien social par l'intermédiaire de lieux de rencontre et de convivialité

Parallèlement, il est aussi envisagé de **valoriser et dynamiser les infrastructures existantes**. Ainsi, des emplacements réservés sont mis en place afin de permettre l'élargissement de voies qui aura néanmoins pour conséquence d'augmenter la vitesse et donc l'insécurité. Néanmoins, la commune a entamé une réflexion visant à conforter son schéma de circulation notamment sur le bourg de Gages le Haut. Ainsi, elle a mis en place des emplacements réservés afin

d'assurer la desserte des lotissements et des zones à urbaniser situées au Nord du bourg. A terme, une nouvelle voie, parallèle à la voie principale, reliera l'ensemble de ces opérations. Au-delà de la cohérence en terme de desserte, ces emplacements réservés sont mis en place de façon à ne pas engorger les carrefours déjà particulièrement encombrés au centre de Gages le Haut.

Sur le secteur de Montrozier et de Zénières, le PLU tient tout particulièrement compte de la sécurité routière et de celle des habitants des hameaux grâce à la mise en place d'un emplacement réservé visant à la déviation du bourg de Zénières, actuellement traversé par la RD126, essentiellement empruntée par des poids lourds.

Enfin, de manière générale, le PLU interdit la multiplication des accès le long des RN et RD traversant son territoire.

Prise en compte de la capacité des réseaux

Concernant les **conditions d'adduction en eau potable et d'assainissement** ainsi que les divers projets s'y affairant, ils sont analysés dans le cadre des annexes sanitaires, auxquelles on peut se reporter. Néanmoins, les paragraphes suivants décrivent l'ensemble des travaux ou projets de la commune afin de répondre aux exigences de nouvelles ouvertures à l'urbanisation.

Les **besoins en eau potable** pour les années à venir seront certainement importants, compte tenu de la demande de terrains et du souhait de la commune de poursuivre sa politique d'accueil de nouvelles populations. De ce fait, la commune souhaite se raccorder au réseau du Syndicat de Rignac-Montbazens, afin de conforter son alimentation, actuellement assurée en régie. Pour cela, elle devra nécessairement recourir à des travaux d'amélioration de son réseau. Ce raccordement permettrait notamment l'augmentation de la quantité d'eau disponible et l'amélioration de la qualité.

Par ailleurs, étant donné le grand nombre de sources ou captages privés présents sur la commune, le PLU autorise (notamment en zone Ncd) ce type d'alimentation sous réserve de ne pas accueillir de public et du respect des normes sanitaires.

Globalement, la desserte en eau potable de l'ensemble des constructions desservies par la commune ne pose pas de problèmes particuliers. La commune n'éprouve pas de réelles difficultés, en terme de quantité, à fournir de l'eau aux habitants. **Les difficultés que rencontre la municipalité sont plutôt en terme de qualité.**

En ce sens, des zonages appropriés, interdisant ou limitant toute nouvelle installation de nature à troubler la qualité des eaux, sont mis en place le long des linéaires de cours d'eau (zones N).

Par l'intermédiaire de son PLU, la commune souhaite également encourager le recours à des énergies renouvelables et les économies d'énergie. En cela, le règlement du PLU privilégie, par exemple, la récupération des eaux pluviales sous réserve que les réservoirs soient intégrés à la construction ou à l'aménagement.

Travaux récemment réalisés :

- Création de canalisations complémentaires afin d'alimenter la scierie et pour améliorer le maillage du bourg de Trébosc ou pour des extensions autour du bourg.
- Réalisation d'importants travaux sur les réservoirs du Puech Lachou et de l'église qui ont été complètement re-chemisés.

Travaux à venir :

- Augmenter le diamètre des canalisations dans le cadre du développement des lotissements
- Equiper le château d'eau de Trébosc d'un système de traitement par chlore automatique.
- Renouveler les conduites autour de Bennac et des Planes
- Réaliser quelques extensions de réseaux au coup par coup.

Actions menées en vue de la protection des périmètres de captage :

- Mise en place d'un zonage N strict le long des cours d'eau et de leurs versants
- Mise en place d'un zonage N strict autour des captages, sources en eau potable
- Mise en place d'un Droit de Préemption Urbain autour des éléments de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines conformément aux art. L.211.1 du code de l'urbanisme et L.1321.1 du code de la santé publique.

En ce qui concerne **l'assainissement**, des travaux récents ont notamment permis de doubler la capacité de la station d'épuration de Gages (1000EH -Equivalent Habitant- pour 2010). En ce qui concerne Trébosc, la capacité de l'assainissement collectif est de 75EH, ce qui permet un léger accroissement de la population sur le bourg. Pour ce qui est de l'assainissement collectif privé du Causse Comtal, selon les conclusions du SCA, l'ensemble de l'installation devrait être reprise afin de résoudre les problèmes de conception.

Les projets suivants, présentés par le schéma communal d'assainissement s'orientent soit vers **une amélioration du réseau**, soit vers une **augmentation de la capacité du réseau** :

- Réalisation de la station d'épuration par lagunage de Montrozier
- Réalisation de l'assainissement collectif de Grioudas
- Raccordement des Planes à la station de Gages
- Bassin de retenu d'eau en cours d'étude dans le secteur de la Plaine.

Au-delà des hameaux équipés en assainissement collectif, bon nombre d'habitations de Montrozier sont et resteront assainies de manière autonome, conformément aux fiches techniques correspondant à l'aptitude des sols.

PROTEGER ET CONFORTER LE VECU DU BOURG HISTORIQUE DE MONTROZIER

Cette orientation a pour objectif d'affirmer la valeur patrimoniale du bourg de Montrozier, tout en renforçant son dynamisme à la fois résidentiel et touristique.

Le PLU contribue à affirmer la **richesse patrimoniale et à encourager le renouvellement urbain** du bourg de Montrozier. En effet, une zone Ua couvre l'ensemble du bourg historique. Elle a pour principal objectif : la **valorisation et l'entretien du patrimoine existant**. Le règlement de cette zone, et notamment les articles 10 et 11 s'inspire des caractéristiques architecturales et urbaines locales. Ce règlement s'applique à l'ensemble des zones Ua. En effet, la commune n'a pas souhaité établir un règlement trop restrictif pour le bourg de Montrozier, étant donné que l'avis de l'ABF sera indispensable. Au-delà de cette zone Ua, la commune a souhaité reconduire les zones Ub déjà présentes, sous la forme de zones NB dans le POS. Ces zones Ub sont en cohérence avec les caractéristiques paysagères et topographiques du bourg. En bordure de celles-ci, une zone N permet de **maintenir et de renforcer l'écrin paysager** qui entoure le bourg, notamment au sud, côté rivière. Par l'intermédiaire de leur règlement, les zones Ua et Ub participent également à la valorisation, à la protection, voire à la réintroduction des motifs paysagers caractéristiques. Ainsi, notamment en zone Ua, certaines parcelles ouvertes à l'urbanisation pourront seulement accueillir des projets répondant au règlement relativement strict de la zone.

Volonté de renforcer l'activité touristique de Montrozier

Aujourd'hui, le bourg de Montrozier est essentiellement composé de résidences secondaires, ce qui contribue à la valorisation de son patrimoine. En revanche, cette utilisation saisonnière n'est pas synonyme de dynamisme.

En ce qui concerne tout particulièrement, l'activité touristique du bourg, elle se résume aujourd'hui à ses résidences secondaires, au centre archéologique et à des visites ponctuelles et spontanées. Au travers

de son PLU, la commune entend **développer une activité touristique sur Montrozier**. Ainsi, un emplacement réservé est mis en place afin d'aménager un parking réservé au tourisme, en continuité du cimetière existant et donc intégré à la structure urbaine. Par ailleurs, les volontés de mixité, notamment en terme de fonctions affirmées par le PLU, sont traduites dans le règlement de la zone Ua qui autorise l'implantation d'activités commerciales sous réserve d'une intégration au sein du bâti existant et dans le respect de ce patrimoine et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Ainsi, pourrait être envisagé le développement d'activités en lien avec l'accueil touristique (ex : bar-café) qui participerait à la vitalité et au dynamisme du bourg.

Par ailleurs, la commune encourage l'ouverture du château à la visite dans le cadre de la « Route des Seigneurs », projet qui attirerait incontestablement de nombreux visiteurs sur Montrozier.

Renforcer l'accueil de résidents à l'année à Montrozier

Le dynamisme du bourg passe également par le renforcement de sa vocation résidentielle permettant l'accueil de nouvelles familles sur Montrozier, ce qui passe par l'entretien, la valorisation de l'existant et par la création d'une nouvelle zone d'urbanisation (AU1I), en dehors des cônes de visibilité du noyau historique et implantée dans le respect de la protection du patrimoine bâti et paysager.

La zone AU1I ne sera pas entièrement ouverte à l'urbanisation. En effet, une large part de cette zone fait l'objet d'une zone humide pour laquelle l'orientation d'aménagement impose un aménagement paysager de qualité. De plus, une part de ces parcelles est couverte par des périmètres de réciprocity, générés par des bâtiments agricoles. La zone AU1I participe donc au maintien et à la reconnaissance de l'activité agricole existante. L'affirmation du respect du paysage rural passe également par des surfaces minimales de terrain imposées (2000m²) qui se traduiront par la création d'îlots ouverts.

Par ailleurs, la zone AU1I de Montrozier permettra d'accueillir des petits collectifs et des opérations d'ensemble. Elle pourra donc générer une urbanisation mixte qui devra nécessairement être en continuité et en cohérence avec l'urbanisation existante. Cette mixité urbaine pourra également trouver un écho social grâce à l'accueil de logements communaux, HLM mais aussi grâce à l'accueil de publics étudiants liés au musée de l'archéologie, etc.

CONFORTER L'IDENTITE D'UN POLE CENTRAL SUR GAGES LE HAUT DANS UN SOUCI DE SOLIDARITE ET DE SECURITE, RENFORÇANT LE LIEN SOCIAL

Cette orientation a pour but de créer et affirmer la centralité du bourg de Gages le Haut qui est aujourd'hui synonyme de lieu de passage et non de rencontre et de convivialité comme on pourrait l'attendre d'un véritable centre urbain.

Dessiner le pôle central de Gages le Haut

Dans le cadre de cette dernière orientation, **l'affirmation de la centralité du bourg de Gages le Haut** passera notamment, tel que cela est décrit dans les orientations d'aménagement (*cf. schéma 1*), par la réalisation d'équipements publics, par l'aménagement d'espaces publics dont les statuts pourront être variés (parvis d'équipement, aire de jeux, ...), etc. Cette centralité s'exercera notamment dans le triangle école primaire, salles des fêtes, église.

L'affirmation de la centralité passera également par la **réalisation d'opération d'ensemble**, en zone Ub1 prévue à cet effet. Ces opérations d'ensemble devront exprimer une façade urbaine, soulignant cette nouvelle centralité. Cette ou ces opérations d'ensemble aboutiront donc à la création d'un tissu urbain structuré mais ouvert sur l'environnement et respectueux des caractéristiques paysagères du site (hauteur limitée, typologie de bâtiments, écriture architecturale qualitative et innovante, plantations adaptées, etc.).

Tel que déjà exprimé dans les orientations précédentes, la commune souhaite donner une **limite franche à l'urbanisation**, tenant compte des caractéristiques physiques du territoire et de l'activité agricole existante. Ainsi, la municipalité encourage toute opération d'urbanisation basée sur une réflexion urbanistique et paysagère de qualité, tel que cela a pu être le cas pour le lotissement de

Roquebrune. Elle souhaite tout particulièrement favoriser tout projet faisant preuve d'une recherche architecturale de qualité.

Enfin, parallèlement au pôle de centralité, la commune entend **entretenir les équipements existants**, notamment situés à Gages le Pont. Ainsi, un emplacement réservé prévoit l'extension et l'aménagement de la mairie. Un autre permettra la réalisation d'un parc de stationnement visant à désengorger les espaces publics existants.

B- mise en œuvre du PLU

Partie b5 : Passage du POS au PLU

MISE EN PLACE ET EVOLUTIONS DU POS INITIAL

Prescription du POS par l'arrêté préfectoral n° 77-4320 : le 27 décembre 1977

Approbation et donc application du POS partiel (excluant le secteur dit du « Causse Comtal »): 27 janvier 1983

Modification par délibération de CM : le 22 décembre 1987

Exécutoire : le 12 février 1988

Modification liée à l'évolution générale de l'économie du plan

Révision avec extension du POS sur la totalité du territoire communal

Prescription par délibération du CM du 30 juin 1992

A une période où les documents d'urbanisme étaient plus généralement élaborés par les services de la DDE, la commune présente la caractéristique d'avoir confié son document à un architecte privé : monsieur Bouglon (Toulouse).

Ce nouveau document est arrêté en 1997. Il a été approuvé le 23.04.1999 et rendu exécutoire à partir du 21.06.1999.

Depuis cette date, il a fait l'objet de trois modifications et d'une mise à jour.

Modification 1 : approbation du CM par délibération : 20 décembre 1999

Modification 2 : approbation du CM par délibération: 26 novembre 2001

Pour modification du zonage et du règlement prenant en compte le passage de la RN 88 et des RD, le schéma communal d'assainissement, la prise en compte des risques d'inondation.

Mise à jour 1 : par arrêté municipal du 26 novembre 2001

Modification 3 : approbation du CM par délibération du 10 juin 2002

Pour reprise des emplacements réservés

Ces modifications concernaient le règlement et les emplacements réservés.

L'objectif principal de ces modifications consistait à simplifier le document en particulier en regroupant tout le tissu urbain existant sous une même appellation de type U et en supprimant de nombreux emplacements réservés (réalisés ou désormais sans objet).

Le règlement a également été simplifié, renforçant ainsi une part d'interprétation.

Mise en révision : délibération du CM du 29 juillet 2002

POURQUOI UNE REVISION DU POS ?

Ainsi, l'analyse du P.O.S met en évidence :

- une cohérence globale du document, aussi bien au niveau des zones de protection que des zones agricoles mais il apparaît clairement que les potentialités d'urbanisation des hameaux avaient été sous-estimées. Le zonage du POS est calé au plus près du bâti existant alors que l'attractivité de la commune se traduit par une demande importante autour des hameaux, qu'il conviendra de prendre en compte dans la révision.
- Lors de l'approbation du POS, si la quantité et la diversité d'offre de terrains autour du bourg de Gages le Haut étaient suffisantes pour couvrir les besoins, la commune se trouve aujourd'hui confronté à un manque de terrains, ce qui explique la nécessité de recourir à cette révision
- Dans le POS, le développement est principalement axé sur l'ouest de la commune et notamment sur Gages le Haut.
- Peu de zones, excepté autour de Gages le Haut sont classées en U, ce qui restreint les possibilités de mise en place du droit de préemption urbain. En effet, dans le POS, un grand nombre de bourgs font l'objet d'un sous-zonage en NCb, ce qui ne correspond plus à la réalité du terrain, un grand nombre d'activités agricoles ayant disparu.
- La loi SRU et la loi Urbanisme et Habitat ont donné aux zones A (ancienne NC) un caractère agricole beaucoup plus marqué et strict. Ainsi, outre les terrains agricoles, ces zones A doivent simplement inclure les bâtiments et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit donc de reprendre l'ensemble des zones NC.

Les élus interrogés expriment de plus :

- La nécessité d'un règlement souple mais plus précis, en particulier au niveau de l'article 1 et des occupations des sols autorisées
- Le besoin de revoir les classements en zone d'urbanisation et en particulier d'impulser un rééquilibrage entre les différents secteurs ainsi qu'autour des gros hameaux.
- La nécessité de revoir le zonage qui lors de la dernière révision avait été limité au regard des difficultés en terme d'assainissement collectif et d'approvisionnement en eau potable. Or, depuis cette révision, la mise en service de nouveaux tronçons en assainissement collectif ainsi que l'amélioration du réseau de distribution de l'eau potable ont eu lieu, ce qui permettrait le raccordement de futures habitations

Les premiers objectifs formulés par les élus :

- La mise à jour et une modification du zonage : le développement a provoqué la quasi-totalité de l'urbanisation de toutes les zones disponibles. De nouveaux secteurs doivent donc être ouverts à l'urbanisation
- La réécriture du règlement et du zonage, tenant compte des lois récentes (SRU et UH)
- L'incidence des grands projets avec en particulier les modifications apportées au projet de contournement de Rodez et de la RN88

MODIFICATIONS APPORTEES CONCERNANT LE ZONAGE

Les applications de la loi SRU au niveau de la traduction graphique des documents d'urbanisme tels que le PLU impliquent la mise en place d'un zonage selon 4 familles de zones

- **les zones urbaines dites zones « U »**
- **les zones à urbaniser dites « zones AU »**
- **les zones agricoles dites « zones A »**
- **les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »**

Ainsi, les modifications de dénomination de zones sont les suivantes :

Les changements de zones		
Du P.O.S.	au P.L.U.	
Zones U	Zones U	Urbaine
Zones N.A.	Zones A.U.	A Urbaniser
Zones N.C.	Zones A	Agricoles
Zones N.D.	Zones N	Naturelles et forestières
Zones N.B.	Supprimées	Elles peuvent trouver leur traduction par l'intermédiaire des zones Ub ou AU, si elles sont desservies par les réseaux, ou par des zones N (en cas de risques, absence de réseaux ou volonté de protection du paysage).

Les zones U du PLU

Les zones U du POS, concentrées sur Gages le Haut et Gages le Pont sont retranscrites au travers des zones U et plus particulièrement **Ub** du PLU. Des terrains zonés en NA dans le POS trouvent logiquement leur place en zone U dès lors qu'ils sont construits ou viabilisés. (ex : limite Nord Ouest de Gages le Haut).

Néanmoins, les limites de ces zones U ne sont pas systématiquement retranscrites à l'identique. Ainsi, à **Gages le Pont, sur la rive gauche de l'Aveyron**, la zone U a été réduite afin d'éviter une urbanisation linéaire le long de l'axe de circulation et surtout par principe de précaution contre les risques d'inondation. Ainsi, la commune a souhaité réduire cette zone, afin de ne pas exposer davantage de population aux risques d'inondation.

De même, sur le secteur de Gages le Haut, le bureau d'études a procédé à un réajustement des limites de l'urbanisation au regard de la topographie, du réseau de chemin existant, etc. :

- La limite ouest de cette zone est en partie réduite afin de contraindre l'urbanisation à ses limites existantes, d'autant que la réduction de zone se situe au droit d'un virage serré relativement dangereux.
- La limite nord est reprise afin d'inclure les zones bâties et desservies.

Les **zones U du POS** trouvent également une traduction au travers des **zones Ua**, révélatrice de la valeur du patrimoine architectural et historique du tissu, respectueuse du paysage :

- A **Bennac**, la zone Ua du PLU a remplacé la zone U. Néanmoins, ses limites ont été repensées au regard de l'activité agricole existante. Les contours de la zone Ua sont différents de ceux de l'ancienne zone U, cela s'explique par :
 - La prise en compte des périmètres agricoles qui interdisent toutes constructions

- L'analyse des bâtiments appartenant à des tiers
- La volonté de mise en cohérence entre l'existant et une extension éventuelle du bourg
- A **Bougaux**, la zone U se transforme en zone Ua. Le maintien des limites de l'ancienne zone U s'explique par la volonté de ne pas favoriser l'extension de ce bourg et de lui dessiner des limites claires.
- Sur le **secteur de Gages le Bas**, la zone U se traduit par une zone Ua et une zone Ub qui permet une extension limitée du bourg. Cependant, les limites de la zone U du POS ont été redessinées et notamment réduites sur la partie Nord Ouest afin de resserrer l'urbanisation du secteur. Cela permet d'éviter une extension en incohérence avec le tissu du bourg et sa topographie (falaise au nord). La zone Ub inclut des constructions récentes ainsi qu'une zone d'extension urbaine.

Les zones Ua et Ub reprennent également pour **tout ou partie les anciennes zones NB** :

- C'est le cas à **Plaisance** où l'ancienne zone NB est légèrement étendue vers l'est afin d'inclure les constructions existantes. Cette zone Ub couvre les constructions existantes et permet peu de nouvelles constructions, en cela elle répond à l'objectif de limiter l'urbanisation linéaire en bordure de la RN88.
- Entre **Gages le Pont, les Plaines et les Planes**, l'ancienne NB se traduit en partie par deux zones Ub qui englobent les constructions existantes et permettent quelques nouvelles constructions. Néanmoins, l'ancienne zone NB a également fait l'objet d'un déclassement qui s'explique par le respect d'une activité agricole existante.
- A **Lussagues**, l'ancienne zone NB est traduite aujourd'hui par les zones Ua (bourg historique) et Ub. La zone Ub s'étend au-delà de la zone NB du POS afin d'intégrer les constructions existantes et de favoriser un raccordement de ces constructions au tissu du hameau. Cette zone Ub a essentiellement pour vocation de favoriser la densification de ce secteur.
- **En bordure de la RN88, à hauteur des Barthes**, l'ancienne NB devient zone Ub. Elle englobe l'urbanisation existante et s'étend afin

d'inclure l'hôtel/restaurant « le Relais de la Plaine ». Les limites de la zone NB se sont également étendues en bordure de la voie communale nouvellement créée, ce qui répond à certaines demandes formulées auprès de la municipalité.

La seconde zone NB du secteur est également transformée en zone Ub. Elle s'étend davantage à l'est afin d'autoriser la construction de bâtiments d'accueil pour le « jardin des bêtes ». Cependant, sa profondeur est réduite afin de ne pas renforcer l'urbanisation de ce secteur.

Parallèlement, sur ce secteur, une zone Ub est créée, elle englobe les constructions existantes et permet quelques nouvelles constructions.

Malgré leurs extensions, ces zones urbaines sont néanmoins interrompues de manière à lutter contre l'étalement urbain et à conserver certaines percées visuelles permettant la continuité des zones A et N. Parallèlement, l'urbanisation a été renforcée en bordure de la nouvelle voie communale. Cela participe à la préservation des abords et du paysage naturel de la RN88. Ainsi, l'alternance de séquences urbanisées et naturelles aux limites franches est conservée et reste essentielle.

- **Sur le bourg de Montrozier**, l'ancienne zone NB se traduit dans le PLU par une zone Ua, couvrant l'ensemble des constructions existantes constitutives du bourg historique, ainsi que certaines parcelles vierges qui restent classées en Ua, afin de garantir une insertion paysagère de qualité notamment depuis l'entrée du bourg, côté rivière. Elle se traduit également par une portion de la zone Ub, située au nord est. Cette zone Ub inclut quelques parcelles vierges dont l'impact sur le bourg sera minimisé par leur situation (à l'arrière depuis la RN88), ce qui permet d'autoriser des constructions d'une signature architecturale davantage contemporaine.

Au-delà des limites issues du POS, la zone Ua inclut également des constructions existantes qui autrefois étaient classées en NC. Ce classement se veut être la garantie de l'entretien de ce patrimoine bâti par des tiers.

Cette zone Ua englobe deux bâtiments générant des périmètres, en bordure de zone. Ils sont inclus dans cette zone pour plusieurs raisons :

- Le bourg de Montrozier a une vocation principalement résidentielle, affirmée dans le PADD
- Ces bâtiments agricoles sont excentrés vis-à-vis de l'exploitation agricole dont ils dépendent (cf. CR 17-03-06) et sont le complément de bâtiments plus récents bâtis en zone A (à proximité de Zénières). Ces bâtiments plus récents ont certes une capacité d'accueil plus restreinte mais ils pourront faire l'objet d'extensions si les besoins de l'exploitation le nécessitaient. Par ailleurs, ces bâtiments agricoles situés à Montrozier ne sont pas directement liés à des terres utilisées par l'exploitant. Ainsi, leur classement en zone Ua, ainsi que la création d'une zone AU11 à proximité ne contraint pas l'exploitation agricole liée à ces bâtiments qui sont également particulièrement contraint par la présence de tiers.
- La pérennité de l'activité étant incertaine, leur classement en Ua autorisera un entretien par des tiers.

Parallèlement, certaines zones Ub sont créées dans le but de reconnaître l'existence de **groupes de constructions récentes** et de favoriser la densification du secteur ou afin de répondre à la volonté communale : rééquilibrage du développement entre les différents bourgs ou hameaux :

- Au sud de Grioudas : groupe de constructions récentes à conforter par une à deux constructions.
- Entre les **Plaines et les Planes**, une nouvelle zone Ub est créée en bordure de voie communale.
- Il en est de même sur le **secteur du Verdier**. Une zone Ub est créée et englobe des constructions existantes. Elle permettra 2 à 3 constructions en contrebas de la route. La forme linéaire de cette zone s'explique en raison de la topographie particulièrement marquée sur ce secteur
- C'est également le cas à **Trébosc**, où en complément de la zone Ua est créée une zone Ub, au nord du bourg, permettant la construction de deux à trois bâtiments d'habitation. Son implantation tient compte de la composition urbaine existante et traditionnelle.

- Enfin, la création de la zone **Ub1 de Gages le Haut** participe à l'affirmation de la centralité du bourg, telle qu'elle est exprimée dans le PADD.
- Sur le secteur des **Devèzes** (au sud de Montrozier), le PLU crée une zone Ub qui reconnaît les constructions existantes (autrefois en zone NC) et encourage une densification du secteur.
- C'est également le cas au nord du secteur du Champ des Loups, où la zone NCb se transforme en Ub et permet de nouvelles constructions.

La rigidité des nouvelles zones A entraîne un changement de zonage de certains bourgs ou hameaux qui autrefois étaient classés en NC ou NCb et font désormais l'objet d'un classement en Ua. Ainsi, les zones urbaines du PLU couvrent également des **hameaux anciennement classés en zone agricole**, afin de permettre l'entretien et la valorisation du patrimoine par des tiers. Un tel zonage reconnaît la mutation qui s'opère sur certains hameaux autrefois très agricoles, devenus mixtes (agricole et résidentiel) et autorise de nouvelles constructions à usage résidentiel. Outre la valeur patrimoniale de ces secteurs, la présence des réseaux (excepté l'assainissement collectif) explique un tel zonage. Le zonage mis en place repère les constructions non liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi que les parcelles pouvant être ouvertes à l'urbanisation, tout en étant respectueux des périmètres de réciprocité et de l'activité agricole existante, et en imposant un certain nombre de contraintes relativement strictes afin de garantir la qualité du paysage bâti et naturel.

- Dans le POS, le **bourg de Grioudas** était classé en NCb, le PLU établit un zonage en Ua sur l'ensemble du tissu urbain existant. Seules quelques parcelles ainsi classées permettront la réalisation de nouvelles constructions inspirées du contexte bâti existant.
- A **Aujols**, le cœur du hameau, à vocation résidentielle, fait l'objet d'une zone Ua (anciennement NC)
- Il en est de même pour le bourg de **Pouilloulet**, anciennement classé en NC, pour lequel la zone Ua affirme la reconnaissance de la vocation résidentielle du hameau.

- Sur le bourg de **Trébosc**, l'ancienne zone NCb, permettant le changement de destination, devient zone Ua. Les limites de l'ancienne zone NCb sont légèrement modifiées au regard des exploitations agricoles existantes et notamment des bâtiments agricoles classés, afin de favoriser le maintien et la préservation de cette activité.
- A **Zénières**, l'ancien classement NC devient Ua. Cette zone inclut notamment l'ensemble des tiers présents sur le bourg. Elle englobe également certaines parcelles desservies (ou appartenant à un même propriétaire) et/ou non couvertes (ou partiellement couvertes) par des périmètres de réciprocité qui pourraient participer à une extension urbaine en cohérence avec le tissu existant, et dont le classement en zone urbaine ne nuirait pas à l'activité agricole existante.
Pour mémoire, la présence d'un tiers engendre la réduction du périmètre agricole. Néanmoins, malgré la réduction de périmètre, tout projet est soumis à la DDASS qui émet un avis quant à la salubrité.

En ce qui concerne la **reconnaissance de la vocation économique** de certains secteurs de la commune, les anciennes zones Ux sont reconduites, voire complétées, sous la forme de zones Ux (vocation artisanale) ou Uxs (vocation tertiaire et/ou porteuse de la culture du Haut Rouergue) :

- Sur le **secteur de Nonrens**, entre Gages le Pont et Roquemissou, la zone Ux couvre une activité existante (scierie)
- Il en est de même, à hauteur de **l'entrée de ville, sur l'axe Gages le Haut – Causse Comtal** (Ux : menuiserie existante)
- La zone **d'activité du plateau** conserve un zonage en Ux et des limites quasi-semblables.
- De même, une zone Ux est créée, en rive droite de **Gages le Pont**, elle permet la reconnaissance des activités existantes. Cette zone permet aussi de limiter l'urbanisation aux constructions existantes ou aux projets en cours, afin de lutter contre l'étirement linéaire le long de l'actuelle RN88.

- Enfin, sur le **Causse Comtal**, réservé aux activités tertiaires et/ou porteuses de l'identité et de la culture du Haut Rouergue, la portion de zone 1NAa, actuellement urbanisée, fait désormais l'objet d'un classement en Uxs.

Enfin, des zones Ut ont été créées dans le cadre du PLU, elles ont pour vocation la reconnaissance d'équipements sportifs ou de loisirs existants, et permettent également le confortement de tels équipements :

- **Au Nord de Gages le haut**, une zone Ut reconnaît et affirme l'existence d'équipements sportifs et de loisirs tels que le stade (ancienne zone ND)
- Sur le **secteur du Causse Comtal**, une deuxième zone Ut couvre des équipements de loisirs (terrains de tir, aéromodélisme, etc.) et hôteliers, classés en 1NAa et 2NA dans le POS.

Les zones AU du PLU

Généralement, les zones NA (non viabilisées ou urbanisées), inscrites aux POS, sont reconduites et classées en AU. A celles-ci s'ajoutent de nouvelles zones suite à l'extension des réseaux, notamment en terme d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable, et répondant aux objectifs communaux exprimés dans le PADD.

Cependant, des possibilités d'urbanisation voient le jour au travers du PLU : à court et moyen terme (AU1) et à long terme (AU2).

Ces zones à urbaniser sont mises en place afin de **dynamiser le bourg ou hameau concerné**. Elles tiennent compte de la **composition urbaine et sont le fruit d'une volonté d'intégration paysagère de qualité**.

Les anciennes zones 1NA, 2NA et NB :

- Les zones **AU1I et AU1c (et Ub) de Gages le Haut** reconduisent pour tout ou partie les zones 1NA inscrites au POS.
Les limites nord de l'urbanisation de Gages le Haut ont néanmoins été retravaillées afin de tenir compte de la réalité physique du terrain (topographie, etc.) ; du réseau de voirie existant (le chemin rural de

Gages constitue l'une de ces limites à ne pas dépasser); du paysage naturel et de la végétation existante.

- Parallèlement à ces zones 1NA, la **zone 2NA** du POS (sur le secteur de Gages le Haut) a été supprimée afin de renforcer les limites de l'urbanisation et de conforter la densité du bourg qui s'est particulièrement étalé ces dernières années.

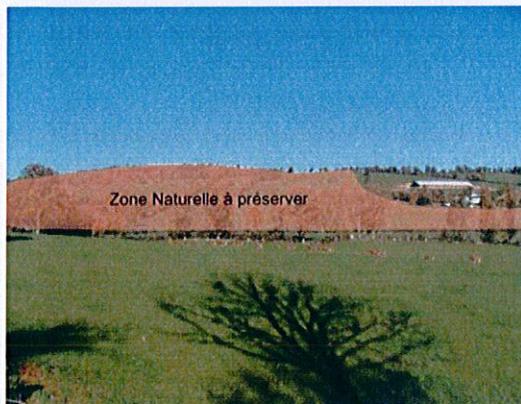
Les nouvelles zones AU1 :

- Entre **Montrozier et Zénières**, jusqu'à la route départementale, le zonage répond à un des principaux objectifs du PADD qui encourageait la création d'une zone d'extension urbaine entre ces deux bourgs. Cet objectif a été précisé dans l'orientation d'aménagement n°2.

Une zone AU1I a donc été créée, en bordure de laquelle est également mise en place une zone Ub urbanisée partiellement mais viabilisée. Elles bénéficieront à terme de la station d'épuration en projet à proximité du bourg de Montrozier. En continuité urbaine, elles ont pour objectif le renouvellement urbain et le renforcement du dynamisme résidentiel du bourg tout en tenant compte de sa valeur patrimoniale.

Une part de la zone AU1I sera dans un premier temps inconstructible en raison des périmètres de réciprocité générés par les bâtiments agricoles de la zone Ua (cf. ci-dessus zone Ua de Montrozier).

Par ailleurs, étant données les vastes dimensions des parcelles concernées, la zone AU1I sera inévitablement soumise à la réalisation d'opérations d'ensemble, issues des orientations d'aménagement.



Enfin, la création de cette zone d'urbanisation entre Montrozier et Zénières n'est pas synonyme d'une « urbanisation continue entre ces deux bourgs ». C'est pourquoi la route départementale constitue la limite nord de cette zone d'urbanisation future.

Ainsi, une zone naturelle devra être préservée entre le bourg de Zénières et cette zone (cf. schéma d'orientations d'aménagement n°2)

- La zone **AU1I de Zénières** répond aux orientations prises dans le PADD qui définissait ce bourg comme mixte. Ainsi, d'une part, il s'agit de préserver l'activité agricole et d'autre part de permettre l'accueil de nouveaux résidents. Néanmoins, aucun nouvel accès individuel ne sera autorisé le long de la RD59, dans un but de sécurité routière et de préservation de la qualité du paysage.



Les nouvelles zones AU2 :

- **Au sud de Trébosc**, une zone AU2 permet d'envisager une urbanisation à long terme. Néanmoins, dans l'immédiat, la priorité est donnée à l'entretien du patrimoine et à la densification des zones Ua et Ub, ce qui explique cette réserve foncière inconstructible.

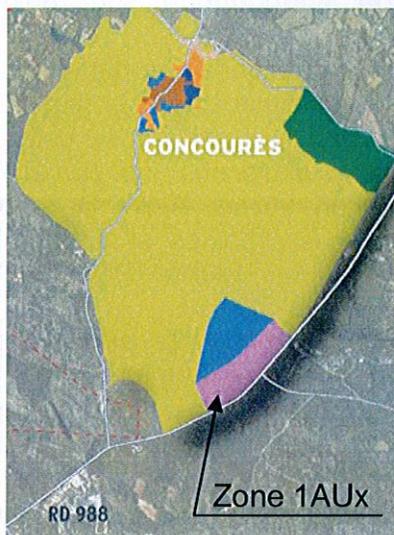
Au-delà des zones AU à vocation résidentielle, les **zones AUxs : zones à urbaniser à vocation économique** sont également reconduites ou mises en place :

- Sur le Causse Comtal, la zone AUxs reconduit en partie les zones 1NAa et 2NA et expriment une urbanisation à court et moyen terme (AUxs) Néanmoins, l'emprise de l'ensemble de cette zone économique et notamment des anciennes zones 2NA est considérablement réduite (d'environ 90Ha). Ainsi, la superficie totale de la zone (y compris zones urbaines et à urbaniser à vocation économique) passe d'environ 190Ha (POS) à 100Ha (PLU).

Cette réduction s'explique notamment par la suppression de l'ensemble des zones se situant au sud de la future RN88 , ainsi que par la modification de zonage des terrains situés au nord est (terrain de tir, complexe hôtelier, etc.) qui sont classés en Ut dans le PLU.

Parallèlement, outre cette réduction du zonage à vocation économique, le règlement encourage une insertion paysagère de qualité. Celle-ci passera notamment par un recul minimal de 100 m par rapport à l'axe de la future RN88, par des aménagements paysagers décrits dans l'article 13, etc. De même, l'impact sur l'environnement et sur le paysage sera particulièrement soigné et qualitatif. Ainsi, des constructions répondant à une démarche environnementale et considérées comme non polluantes seront seulement autorisées.

De même, sur ce secteur, comme à l'échelle de la commune, le PLU est en cohérence avec les objectifs et les principes d'intervention formulés dans la charte d'itinéraire pour la future RN88. (cf. Chap. B3)



PLU du Grand Rodez

Les efforts consentis par la municipalité témoignent donc de sa volonté de protection et de préservation des paysages et de l'environnement. Néanmoins, elle entend impulser le développement de cette zone économique, particulièrement bien située vis-à-vis de la future RN88. Cette zone sera confortée par la création ou l'extension de zones économiques situées sur les communes voisines (Bozouls, La Loubière et Concourès). Cette zone est et sera notamment le complément de la zone d'activités de Bozouls et de la Loubière.

A l'échelle intercommunale, la zone d'activités du Causse Comtal constitue la priorité n°1 en terme de zone tertiaire de qualité pour le Pays du Haut Rouergue.

Les zones A et N du PLU

De manière générale, les limites des zones N et A ont été élaborées au regard des considérations suivantes :

- **La protection de la qualité de l'eau** et notamment des ruisseaux se traduit dans le PLU, par la mise en place de zones N (ex : Ruisseau du Pré du Ferrier, etc.), en lieu et place des zones NC. Par ailleurs, dans certains cas, les zones ainsi créées participent à l'écriture de limites franches à l'urbanisation. (ex : le Verdier / les Barthes : en contrebas de Gages le Haut)
- De même que le POS, le PLU a mis en place une **zone N couvrant l'Aveyron et ses berges**. Cela participe d'une part à la protection des paysages et d'autre part à la lutte contre les risques d'inondation.
- **Le renforcement de la protection des boisements et forêts** existants se traduit par la mise en place de zone N. Globalement les zones ND inscrites au POS ont été reconduites, néanmoins les limites ont parfois été reprises afin de coller au plus près avec les caractéristiques naturelles du territoire (ex : forêt des Palanges). Il en est de même pour **les espaces boisés classés existants** (forêt de Cayrouse et une partie de la forêt des Palanges). Un **espace boisé classé est créé** afin de protéger l'arboretum, situé à proximité des abris de Roquemissou. Cet arboretum présente la particularité d'être une collection privée ancienne, essentiellement constituée de résineux.



Arboretum à proximité du site de Roquemissou

Parallèlement aux espaces boisés classés, la commune a également souhaité souligner la valeur patrimoniale et paysagère de certains alignements ou arbres isolés repérés sur le zonage au titre de l'art. L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme (alignement de platanes marquant l'entrée est de Gages le Pont, etc.)

De plus, la **forêt du Mazet**, située en bordure de la commune de Bertholène était classée en NC, le PLU participe à sa protection par la mise en place d'un zonage en N.

Enfin, les zones N participent à la reconnaissance de la qualité des paysages et évitent la multiplication de constructions agricoles pouvant avoir un impact particulièrement négatif sur le paysage

- **En limite sud de Gages le Haut**, les zones NDd du POS sont reconduites sous la forme de zones N. Néanmoins, leurs limites ont parfois été réexaminées afin de prendre en compte la topographie et l'environnement naturel à préserver de toutes nouvelles constructions.
- A l'image du POS, le PLU participe à la protection et à l'entretien du paysage caussenard. Les zones NCa du POS sont reconduites par l'intermédiaire des **secteurs A1, réservés à l'élevage de parcours**. A l'inverse de la zone A, les secteurs A1 autorisent seulement l'installation de bâtiments démontables et peu visibles depuis les voies de circulation ou les chemins pédestres, réservés à l'élevage sur des parcours. Cette activité agricole sera donc favorisée mais devra répondre à un certain nombre de conditions (cf. règlement : absence d'impact visuel depuis les voies et chemins pédestres, caractère démontable, etc.)

Les limites des anciennes zones NCa ont été modifiées, notamment à l'ouest, en raison de :

- L'analyse du paysage naturel et de la topographie
 - L'existence de forêts et boisements qui dorénavant font l'objet d'un classement en N
- Le PLU, comme le POS, tient compte **des risques de mouvement de terrain** prévisibles sur le territoire. Dans le POS, la zone NDd, définie comme « zone de protection des pentes et des falaises », au titre de la protection du paysage, n'était donc pas exclusivement dédiée à la protection contre les risques. C'est pourquoi cette zone

NDd se traduit, dans le PLU, par une zone Nr (ex : Bougaux), établie selon la connaissance de terrain des élus ; et une zone N, protégeant l'ancien château de Gages le Bas pour sa valeur patrimoniale.

- Exceptés les changements mentionnés ci-dessus, peu de modifications affectent les zones A. Seule **une zone A est créée** au cœur du bourg de Gages-le-Haut, elle reconnaît l'activité agricole existante et permet le maintien d'une poche naturelle au centre du bourg, qui participe à la qualité paysagère du bourg.
- Enfin en zone N et plus particulièrement en zone Ncd, le PLU reconnaît l'existence et dans certains cas la valeur patrimoniale et architecturale de constructions ou groupes de bâtiments isolés. Le PLU met en place un « **pastillage** » de zones Ncd qui s'explique par la rigidité de plus en plus accrue du règlement de la zone A. En effet, les changements de destination ou réhabilitations qui étaient possibles en zones NC dans le POS seront désormais interdits s'ils restent classés en zone A ou N. Sur la commune de Montrozier, leur reconnaissance passe par ces zones Ncd pour lesquelles la vocation agricole a disparu et qui permettent donc l'entretien du patrimoine. Par ailleurs, la création de telles zones Ncd interdira toutes constructions nouvelles sur ces secteurs qui ne sont pas repérés comme zones d'extension urbaine ayant vocation à se développer. (ex : Poulayrac, Mas Berthier, Galtiès, le Vignal, Domaine de Montagnac, le Sarrois, Montmoulié, Champ des Loups, Moulin de Bergadus, les Pouzets, entre Lussagues et les Plaines, Grioudas, Jasse d'Alboy, bâtiments isolés, etc.)

Enfin, des **zones Nt, zones naturelles destinées au tourisme** et aux loisirs ont été créées, situées en milieu naturel, elles participent à la reconnaissance de la richesse du milieu naturel et permettent sa valorisation par des aménagements et/ou équipements publics légers. La création de telles zones est basée sur les réalités communales actuelles et à venir :

- **Entre le Verdier et les Barthes**, la zone Nt autorise l'installation d'abris et d'une infirmerie pour les animaux, ainsi que des aménagements tels qu'un parc de stationnement pour les visiteurs (du jardin des bêtes). Ces zones remplacent l'ancienne zone NC,

l'actuelle zone agricole ne permettant plus d'accueillir une telle activité.

- Sur le secteur des **Barthes**, à hauteur des activités de loisirs ou d'hébergement existantes, une zone Nt est créée afin d'autoriser l'aménagement d'un camping (à l'échelle communale, seule cette zone Nt autorise la création d'un camping)
- Sur le secteur de **Gages le Pont** : cette zone Nt regroupe des activités de plein nature (accro-branche, etc.) et permettra éventuellement l'aménagement d'une aire de camping-car.
- Enfin, sur le secteur de **la Combe**, à proximité du site de la villa d'Argentelle, une zone Nt a été créée afin de permettre la réalisation d'un certain nombre d'équipements et aménagements publics légers tels que (cf. documents Chap. B2) :
 - Un projet touristique permettant la visite et la mise en valeur des fouilles archéologiques de la Villa d'Argentelle.
 - Un projet de parcours initiatique « du Néolithique au Gallo-Romain »

Trames graphiques reportées sur le zonage

Contrairement au POS, le zonage du PLU est aussi composé de trames, essentiellement informatives, destinées à faciliter la lecture du document. L'une indique les zones inondables, sans distinction d'aléas, l'autre transcrit les périmètres de réciprocity générés par des bâtiments agricoles qui ont un impact sur les zones urbaines ou à urbaniser ; et enfin, une dernière identifie les éléments du paysage à protéger.

La trame informative liée aux risques d'inondation s'inspire des anciennes zones NDi dont les limites ont été redessinées au regard des documents de travail du PPRI.

MODIFICATIONS APPORTEES CONCERNANT LE REGLEMENT

Au point de vue réglementaire, et malgré la volonté exprimée par le législateur dans la loi SRU, le règlement du P.L.U de Montrozier n'a été que très faiblement simplifié, étant donné qu'il s'agissait de mettre en corrélation le document et la réalité du terrain. Ainsi, les caractéristiques physiques et humaines de la commune, et les différents enjeux qui se jouent sur le territoire n'ont autorisé qu'une simplification minimale.

Le règlement présente la même trame que le règlement du P.O.S, il réglemente tout ou partie des 14 articles.

L'une des modifications majeures de **la rédaction des articles réglementaires passe par la réforme des articles 1 et 2.**

L'article 1 du POS précisait les « occupations et utilisation de sols admises » et l'article 2 « les occupations et utilisation de sols interdites ».

Depuis la mise en place de la loi SRU, de laquelle le PLU est issu, l'article 1 fixe les « occupations et utilisations de sols interdites », ainsi tout ce qui n'est pas interdit est autorisé. Cependant, il convient de vérifier que l'article 2 permet ces occupations sans conditions. En effet, cet article précise « les occupations et utilisations de sols soumises à conditions particulières »

Le développement durable étant l'une des orientations majeures de la loi SRU, le PLU encourage **une recherche d'économie et de gestion raisonnée de l'énergie et des ressources naturelles, tout en respectant le caractère naturel et paysager du territoire communal.** Ainsi, le règlement de l'ensemble des zones autorise différents modes d'énergie renouvelable sur tout ou partie des zones, tels que : l'utilisation de panneaux ou capteurs solaires, la récupération des eaux pluviales, l'autorisation d'implantation d'éoliennes en zone A et Ncd, ou de parcs éoliens en zone A ou N (selon certaines conditions).

D'une manière générale, un grand nombre d'articles intègre des considérations visant au respect et à la protection des paysages. Ainsi, le règlement met l'accent sur l'ensemble des dispositifs permettant une **intégration paysagère de qualité :**

- **L'article 4** introduit, au delà de l'eau potable et de l'assainissement, la nécessité d'intégrer aux constructions à usage collectif un lieu de stockage de containers. Il encourage également l'enfouissement des réseaux câblés.
- Par le biais des **articles 10, 13 et 14 (pour le secteur Ub1)**, la commune a précisé que dans les zones urbaines ou à urbaniser pouvant accueillir de nouvelles constructions, elle souhaitait que **la densité n'excède pas celle des quartiers existants.**
- De même, **l'article 11** donne des prescriptions et recommandations concernant l'implantation sur la parcelle, dans la pente notamment. Il interdit tout bâtiment d'architecture étrangère. Il est particulièrement détaillé pour les zones Ua et Ncd, et à une moindre échelle pour les zones Ub et AU.
- **L'article 13** met l'accent sur la conservation ou la reprise des trames végétales existantes. Par ailleurs, des prescriptions particulières, propres aux stationnements sont mises en place afin de favoriser leur intégration paysagère et de limiter l'imperméabilisation des sols. A la différence du POS, cet article est également réglementé en zones Ua et Ub. Ainsi les articles 13 du PLU sont beaucoup plus détaillés que ceux du POS.
- Par ailleurs, d'une manière générale, le PLU tient compte des objectifs et principe d'intervention mentionnés dans la charte d'itinéraire pour la future RN88 et la charte paysagère Dourdou : Causse, Rougier (cf. Chap. B3).

Par ailleurs, le règlement apporte concomitamment **des précisions ou au contraire des simplifications** sur certains points :

- **L'article 3** du PLU encourage la création de cheminements piétons, ce qui n'était pas évoqué dans le POS.
- Dans le PLU, **l'article 8** n'est plus réglementé. En effet, la réglementation de cet article s'avère peu opportune car les grandes parcelles devront inévitablement faire l'objet d'opérations d'ensemble. De telles considérations ne sont pas nécessaires pour de petites parcelles.
- Dans le cadre du PLU, la municipalité a jugé inutile de réglementer l'article 9
- En ce qui concerne **l'article 10**, POS et PLU présentent un grand nombre de similitudes notamment pour les bâtiments à usage résidentiel. Par contre, la principale modification concerne les zones Ux et AUx, pour lesquelles cet article n'est pas réglementé, au profit d'un article 11 relativement détaillé. En zone AUx, un règlement de lotissement (ou de zone) sera néanmoins mis en place ultérieurement.
- Comme dans le cadre du POS, **l'article 12** précise qu'en règle générale, le projet doit prévoir les places de stationnement qui sont nécessaires à son fonctionnement. Néanmoins, l'article 12 du PLU est plus strict en ce qui concerne le nombre de place de stationnement nécessaire par logement, il en impose 2 au lieu d'une seule (sauf en Ua) comme c'était le cas dans le POS.
Par ailleurs, en zone Ux et AUx, l'article 12 impose la réalisation de stationnements réservés et adaptés aux véhicules lourds.
De même que le POS, le PLU impose des ratios visant à la création et l'aménagement de places de stationnement proportionnellement à la surface hors œuvre nette.
- Enfin, dans le PLU, **l'article 14** est seulement réglementé pour le secteur Ub1 afin de garantir une densité en cohérence avec les quartiers voisins.

Concernant les zones agricoles, comme le permettaient les dispositions législatives alors en vigueur lors de l'élaboration du POS : le règlement

autorisait les extensions de bâtiments et les annexes sans limite de surface y compris pour les non agriculteurs.

Dorénavant le PLU, conformément à l'article R.123.7 du Code de l'urbanisme qui précise que *'les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A'*, cette zone est à priori inconstructible si ce n'est pour des constructions et installations liées et nécessaires à une exploitation agricole ; ou à des services publics ou d'intérêt collectif.

Même si les constructions autorisées sont uniquement celles liées et nécessaires à l'activité agricole, elles peuvent avoir un impact fort au point de vue paysager. De ce fait, la commune a fait le choix, y compris en zone Agricole, comme c'était le cas dans le POS, de limiter ou d'interdire les constructions sur le secteur particulièrement sensible du Causse, il s'agit des secteurs A1.

Les règlements des zones urbaines ou à urbaniser prennent en compte les contraintes qui pèsent à l'heure actuelle sur le monde agricole au niveau sanitaire. Les travaux inhérents à la mise aux normes des bâtiments agricoles sont donc autorisés, dans des hameaux qui présentent néanmoins une vocation essentiellement résidentielle.

La vocation de l'ancienne zone Ncd qui autorisait les changements de destination et permettait l'entretien et la valorisation du patrimoine, est reprise dans le PLU par les zones Ua ou Ncd. Cela se traduit par l'interdiction de toutes nouvelles constructions en zone Ncd et par la mise en place de règles particulièrement contraignantes en Ua.

Le règlement de la zone N anciennement ND conserve un caractère strict : seule les restaurations à l'identique sont autorisées.

Pour l'ensemble des zones, et notamment urbaines ou à urbaniser, le règlement introduit des zones ou secteurs visant à **spécifier la**

vocation de la zone. (ex : Ua – zone à valeur patrimoniale, Ub – zone urbaine englobant des constructions relativement récentes, AU1c – zone à urbaniser au coup par coup, AU1l – zone à urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble, etc.)

MODIFICATIONS APPORTEES CONCERNANT LES SERVITUDES

Le Plan Local d'Urbanisme reprend les servitudes d'utilité publique existantes comme celles relatives aux : (Cf. chapitre b3 : Dispositions supra communales)

- **Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier (A1)**
- **Servitudes de protection des monuments historiques (AC1i – inscrit)**
- **Servitudes de protection des sites et monuments historiques (AC2i – inscrit)**
- **Servitudes en zone submersible (EL2)**
- **Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4)**
- **Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (PT1)**
- **Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émissions et de réception exploités par l'Etat (PT2)**
- **Servitudes relatives aux chemins de fer**

En comparaison avec le POS, le PLU comprend des servitudes supplémentaires :

- **Servitudes relatives aux voies express et aux déviations d'agglomérations (EL11)**
Cette servitude est liée au projet de la future RN 88.
- **Servitudes de protection des monuments historiques (AC1i – inscrit)**
Cette servitude est complétée par la prise en compte de la fontaine romane de CAYSSAC – Commune de la Loubière

MODIFICATIONS APPORTEES CONCERNANT LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le Plan Local d'Urbanisme reprend certains emplacements réservés existants au POS : (Cf chapitre b2 : traduction du projet communal)

Dans le cadre de cette révision 5 emplacements réservés ont été supprimés :

- L'ER n°1 du POS, destiné à la création et à l'élargissement de voie communale, est annulé par la réalisation des travaux pour lesquels il avait été mis en place.
- L'ER n°4 du POS, destiné à la création d'un rond-point avec élargissement de la voie communale est annulé par la réalisation des travaux qui lui été alloués.
- L'ER n°5 du POS, destiné à l'élargissement de la voie est annulé par la réalisation des travaux qui lui été alloués.
- L'ER n°6 du POS destiné à la création d'une voie communale est annulé par abandon du projet au profit d'une autre voirie.
- L'ER n°9 du POS, destiné à la création et à l'élargissement d'une voie communale est annulé par abandon du projet au profit d'une autre voirie.

MODIFICATIONS APPORTEES CONCERNANT LES SURFACES

POS	
Zones	Superficie en hectares
UB	13.83
UC	57.75
1NA	28.22
2NA	15.07
NB	42.66
UX	9.14
1NAa	54.38
2NA	138.18
Total zones urbaines	359.23
NC	2408.20
NCa	491.66
NCb	12.21
Total zone agricole	2912.07
ND	1122.94
NDi	241.03
NDc	29.71
NDd	13.16
Total zones naturelles	1406.84
TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL	4678

PLU	
Zones	Superficie en hectares
Ua	24,31
Ub	103,28
Ut	32,95
Ux	16,21
Uxs	15,60
Total zones urbaines	192,00
AU1I	19,75
AU1c	1,90
AU2	2,43
AUxs	86,95
Total zones AU	111,00
A	1513,50
A1	581,04
Total zone agricole	2095,00
N	2242,26
Nr	0,89
Ncd	11,74
Nt	25,44
Total zones naturelles	2280,00
TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL	4 678

ANNEXES

Définitions

- **Accès :**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

- **Affouillements et exhaussements de sol :**

Les travaux consistant à creuser ou à remblayer le sol ne sont soumis à aucune autorisation, sauf s'ils affectent une surface supérieure à 100m² et un niveau (en profondeur et en hauteur) de plus de 2m. Dans ce cas, ils obéissent au régime des installations et travaux divers (Art. R.442-2 du Code de l'Urbanisme).

- **Alignement :**

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue

- **Aménagement :**

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

- **Annexe (ou construction annexe):**

Construction indépendante ou partiellement reliée physiquement au corps principal d'un bâtiment, mais constituant un complément fonctionnel à ce bâtiment (garage, remise, stockage, atelier non professionnel, etc...), sur une unité foncière

- **Bardage :**

Revêtement de façade ou de couverture, réalisé en matériaux de type bois, métallique, etc.

- **Changement de destination ou d'affectation:**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

- **Chien-assis:**

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

- **Coefficient d'emprise au sol (C.E.S) :**

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

- **Coefficient d'occupation des sols (C.O.S) :**

Rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de surface totale de terrain sur lequel la construction est implantée. Le C.O.S. appliqué à la superficie du terrain, indique donc la surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. Il fixe donc une densité maximale de constructions par terrain à bâtir.

Exemple : un C.O.S fixé à 0,3, appliqué à un terrain de 1000 m² autorise une surface maximum de 300 m².

- **Construction isolée :**

Construction ne faisant pas partie d'un hameau (agglomération de quelques constructions traditionnelles ou d'habitations, minimum 2, situées à l'écart d'un village)

- **Construction principale :**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

- **Egout de toit :**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

- **Emprise au sol:**

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons et des parties

de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60m au dessus du sol naturel avant travaux.

• **Emplacement réservé (Art L.123.9) :**

Les POS et PLU comportent également des emplacements réservés conformément à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme.

Ils ont pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

A ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

Il permet aussi de lutter contre toutes spéculations foncières dont pourraient faire l'objet les terrains intéressés. Toutes les aménagements ou les constructions sont interdits, sauf s'ils présentent un caractère précaire et avec l'accord de la collectivité bénéficiaire.

L'institution d'un emplacement réservé ne produit pas d'effet sur la propriété du sol. Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain ;
- soit le vendre à un tiers ;
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer, cela tant que la réserve est inscrite au POS ou au PLU. A défaut de réponse dans un délai de un an, qui peut être prorogé d'une année, la réserve tombe.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

• **Eolienne domestique**

Ce terme désigne les éoliennes de petites et moyennes puissances, de 100 watts à 20 kilowatts, montées sur des mâts de 10 à 35 mètres, raccordées au réseau ou bien autonomes en site isolé. Le petit éolien est utilisé pour produire de l'électricité et alimenter des appareils électriques (pompes, éclairage, ...) de manière économique et durable, principalement en milieu rural.

• **Equipement d'intérêt collectif :**

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées au type d'activités exercées.

• **Espace boisé classé (Art L. 130-1) :**

Les P.O.S et PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut par contre faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

• **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

• **Faîtage**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

- **Habitations collectives ou immeubles collectifs :**

Par opposition aux habitations individuelles, les immeubles collectifs ou habitations collectives sont des constructions comprenant 3 logements et plus (ou logeant trois familles et plus)

- **Habitations légères de loisirs (H.L.L.) :**

Elles sont définies par l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, comme des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions d'habitabilité posées par l'article R.111-16 du Code de la construction et de l'habitation. Elles ne peuvent pas être transformées en habitations permanentes. Les H.L.L. sont soumises à déclaration de travaux quand leur SHON est inférieure ou égale à 35m², dans des terrains de camping permanents autorisés, dans les P.R.L, dans les villages de vacances ou dans les dépendances de maisons familiales agréées. Quand leur surface hors œuvre nette est supérieure à 35m², les HLL sont soumises à permis de construire. L'autorisation d'aménager doit prévoir et délimiter les emplacements destinés aux HLL.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- **Installations classées (soumises à déclaration ou à autorisation) :**

Leur régime est aujourd'hui fixé par la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n°77-1133 du 21 septembre 1977, dispositions complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°3-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, et, aussi, par des directives du Conseil des Communautés européennes, notamment la directive n°82-501 du 24 juin 1982, dite directive « Seveso ». Ces dispositions sont contenues dans les articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement.

Sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale toutes les installations qui, par leur nature, peuvent nuire à l'environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

L'agriculture est protégée au titre de la législation des installations classées, mais certaines activités agricoles peuvent elles-mêmes être soumises à cette réglementation.

- **Installations et travaux divers:**

La notion d'installation et travaux divers (ITD) correspond à des travaux qui ne relèvent pas de la réglementation du permis de construire ou de la déclaration de travaux et sont réglementés par les articles L. et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'article R.442-2 distingue les catégories d'ITD suivantes

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- les aires de stationnement publiques ou privées ouvertes au public, ainsi que les dépôts de plus de 10 véhicules non soumis à la réglementation du caravanage ;
- les affouillements et exhaussements de sol affectant une superficie de plus de 100m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2m
- les travaux d'arrachage ou de plantation d'arbres et de vignes, de création de retenus d'eaux ou de canaux d'irrigation ;
- les travaux touchant une surface supérieure à 10000m² et plus de 0.50m de profondeur (art.R.442-3-1, Code de l'Urbanisme) ; ceci vaut pour les affouillements, les exhaussements et les nivellements.

- **Largeur de voie :**

La notion de largeur de voie s'entend comme comprenant non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons. Ainsi, la largeur de la voie inclut la chaussée et les trottoirs.

- **Limite séparative :**

La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part et les limites arrières ou de fond, d'autre part.

- **Lotissement :**

Depuis le décret n°77-860 du 26 juillet 1977 qui a déterminé le cadre de la réglementation actuelle entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1978, le lotissement apparaît comme une opération d'urbanisme à part entière, qui doit tenir compte de l'environnement et organiser un véritable cadre de vie.

Aujourd'hui, le lotissement est devenu non seulement un mode d'aménagement, d'équipement et de production de terrains à bâtir, mais aussi un moyen pour l'administration de contrôler les divisions foncières de propriétés.

Son statut relève des articles L. et R.315-1 et suivants, L. et R.316-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux sanctions pénales et L. et R.317-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sur les lotissements défectueux dont le régime a été abrogé par la loi SRU.

Selon l'article R.315-1 du Code de l'Urbanisme, « *Toute division foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans a eu pour effet de porter atteinte à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété* » constitue un lotissement. Il résulte de ce texte quatre conditions cumulatives : une propriété foncière, une division, l'apparition de plusieurs lots et l'implantation de bâtiments.

• **Parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) :**

Les parcs résidentiels de loisirs constituent l'appellation consacrée des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des habitations légères de loisirs (code de l'urbanisme art R.444-3). Depuis le décret n°80-654 du 4 septembre 1980, le régime d'autorisation du PRL est aligné sur celui du camping-caravanage sur des terrains aménagés (Code de l'Urbanisme, art. R.443-7 et 8). Les emplacements d'un P.R.L peuvent être loués, cédés ou en gestion hôtelière. Le fonctionnement d'un P.R.L est subordonné à une autorisation d'aménager et à un arrêté de classement.

• **Plan de Prévention des Risques (PPR) :**

Les plans de prévention des risques (PPR) ont été institués par la loi n°95-101 du 2 février 1995 sur le renforcement et la protection de l'environnement.

Ils ont vocation à remplacer tous les documents de planification relatifs aux risques (plan d'exposition aux risques naturels prévisibles, plans de risques de l'article R.111-3 du Code de l'Urbanisme, plans de surfaces submersibles, plans de zones sensibles aux incendies de forêts, etc.)

Les risques couverts par un PPR peuvent être : les inondations, les mouvements du sol, les avalanches, les incendies de forêts, les séismes, etc.

A partir d'études approfondies d'experts, le PPR définit des mesures de protection et de sauvegarde des constructions, des ouvrages et des espaces mis en culture ou plantés.

• **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) :**

Il s'agit d'un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Le projet de périmètre, accompagné d'un rapport justifiant de la cohérence hydrographique et socio-économique du périmètre proposé, est transmis pour avis par le ou les préfets aux conseils régionaux et aux conseils généraux des départements intéressés ainsi qu'à toutes les communes concernées. Le SAGE est établi par une Commission Locale de l'Eau représentant les divers acteurs du territoire, et est approuvé par le préfet. Il est doté d'une portée juridique car les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendues compatibles avec ses dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions des SAGE. Les SAGE doivent eux-mêmes être compatibles avec le SDAGE.

• **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) :**

Le SDAGE est un document de planification élaboré à l'échelle d'un bassin hydrographique. Il définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et vise à mettre en œuvre les objectifs de la législation sur l'eau. Il est destiné à être révisé périodiquement afin de s'inscrire dans une démarche dynamique.

Les SDAGE sont des outils :

- De gestion prospective :
 - ils engagent l'Etat,
 - ils encadrent les collectivités locales dans leurs prises de décisions,
 - ils organisent les perspectives d'intervention (notamment celles des Agences de l'eau).
- De cohérence au niveau des grands bassins :
 - ils orientent les SAGE,
 - ils rendent compatibles les interventions publiques sur des enjeux majeurs,
 - ils définissent de nouvelles solidarités dans le cadre d'une gestion globale de la ressource et du développement durable.

- **Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B) :**

La SHOB est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, utilisés ou non (combles, toitures-terrasses, mezzanines, etc.), y compris les loggias, balcons, coursives, etc., mesurées à l'extérieur des murs, quelle qu'en soit l'épaisseur.

- **Surface hors œuvre nette (S.H.O.N) :**

C'est la somme des surfaces de chaque niveau de la construction (calculée à partir du nu extérieur des murs de la façade au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial. Cette surface sert de base à la fois au calcul du C.O.S et à la taxe locale d'équipement.

- **Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes :**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

- **Unité touristique nouvelle (U.T.N) :**

Les unités touristiques nouvelles constituent des opérations de développement touristique en montagne, correspondant à une communauté d'intérêts (aménagement urbain, remontées mécaniques, aménagement du domaine skiable, création de camping, golf, base

nautique, équipement hôtelier et de loisirs, etc.) réalisés dans des sites vierges, à l'échelon d'une station, d'une vallée, d'un petit massif.

Elles se justifient donc par leur contribution à la recherche d'un équilibre entre les activités économiques et de loisirs; d'une part, la préservation de la qualité des sites et des grands équilibres naturels avec les nécessités du développement touristique, d'autre part.

Elles sont réglementées par les articles L.145-9 à 13 et R.145-1 à 10 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.145-9 du Code de l'Urbanisme définit trois catégories d'UTN :

- celles qui ont pour objet de créer une urbanisation, un équipement ou un aménagement touristique dans un site encore vierge ;
- celles qui poursuivent le même objet, également en discontinuité avec l'urbanisation et les équipements existants et qui, en outre, modifient de façon substantielle l'économie locale, ainsi que les paysages et équilibres naturels ;
- enfin, celles qui entraînent une augmentation de la capacité d'hébergement touristique de plus de 8000m² de SHON

- **Unité ou propriété foncière :**

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire

- **Village de vacances :**

Un village de vacances est un centre d'hébergement et de loisirs, dont les locaux sont construits en dur (bâtiments) ou sont des constructions légères (H.L.L. ou toile). Ces villages de vacances font l'objet d'une exploitation globale commerciale ou sans but lucratif, en vue d'assurer des séjours de vacances et de loisirs.