

COMMUNE DE BAINS


Département de la Haute-Loire

PLAN LOCAL D'URBANISME



- 1 -

RAPPORT DE PRÉSENTATION

| Indice | Date | Observation | Modifié par | 02/BAINS001/Techni/PADD/PLU.dwg\12-07-04 |
|---|------------------|------------------------------------|----------------------------------|--|
| 1 | 15 Février 2002 | Mise en élaboration du PLU par DCM | |  concepteurs d'environnement 9, avenue Léonard de VINCI, Parc Technologique de la PARDIEU 63063 CLERMONT-FERRAND Cedex Tél : 04.73.26.64.66 Fax : 04.73.26.43.23 E-mail : contacts-63@gaudriot.net |
| 2 | 10 Décembre 2003 | Arrêt du PLU par DCM | | |
| 3 | 07 Avril 2004 | Mise en enquête publique par DCM | | |
| 4 | 19/07/04 | Approbation du PLU par DCM | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |
| Responsable d'affaire : Isabelle COLOGNE | | | Dressé par : Isabelle COLOGNE | Vérfié par : Isabelle COLOGNE |



SOMMAIRE

| | | | |
|---|----------|--|-----------|
| MOTIVATION ET OBJET DE L'ELABORATION | 3 | 2. ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES | 41 |
| 1. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE LA COMMUNE | 5 | La population | 42 |
| La situation géographique et administrative | 6 | évolution | |
| Les liaisons | 7 | structure | |
| Le contexte physique | 8 | population active | |
| morphologie du territoire | | taille des ménages | |
| géologie | | L'habitat | 48 |
| climat | | les caractéristiques du parc | |
| hydrographie | | l'évolution du parc | |
| L'organisation du territoire | 14 | le logement social | |
| le maillage | | la construction neuve | |
| la trame parcellaire | | Les activités | 51 |
| les grandes composantes du paysage | | l'agriculture | |
| Le milieu naturel | 18 | les industries, commerces, artisans et équipements | |
| l'agriculture | | les équipements structurants | |
| la lentille verte du Puy | | les transports et déplacements urbains | |
| la couverture végétale | | les nuisances et pollutions | |
| le patrimoine naturel | | les réseaux | |
| les unités paysagères | | 3. LES GRANDES ORIENTATIONS D'URBANISME | 61 |
| Le cadre bâti | 26 | Le bilan | 62 |
| les villages | | Les grandes orientations | 64 |
| l'architecture traditionnelle | | 4. LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME | 67 |
| le patrimoine architectural | | Définition des différentes zones | 68 |
| les espaces publics | | Les servitudes | 70 |
| La lecture du paysage | 36 | Les annexes | 70 |
| les pratiques touristiques | | | |
| les perceptions de la commune | | | |
| les perceptions depuis la commune | | | |

Les surfaces du Plan Local d'Urbanisme

71

Les incidences des dispositions retenues
sur l'environnement

MOTIVATION ET OBJET DE L'ELABORATION

La commune de BAINS dispose d'un document d'urbanisme, la carte communale, qui assure la gestion du territoire communal depuis le 11 juin 1993, date à laquelle la carte communale a été approuvée par arrêté préfectoral. Depuis, des modifications, au nombre de quatre, ont été apportées et approuvées selon les dates suivantes:

- modification n° 1 approuvée le 26 juillet 1995;
- modification n° 2 approuvée le 12 décembre 1997;
- modification n° 3 approuvée le 27 février 1998;
- modification n° 4 approuvée le 07 mars 2000.

En raison des perspectives d'évolution et des besoins d'organisation de l'espace communal, le Conseil Municipal, par délibération du 15 février 2002, a décidé de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. A travers cette élaboration, la commune souhaite atteindre les objectifs suivants:

- la mise en valeur de son patrimoine bâti et du petit patrimoine;
- la réalisation d'une zone d'activités valorisée et valorisante;
- l'ouverture de nouvelles zones à l'habitat;
- le développement du commerce dans le bourg.

La réalisation de la présente étude permet de poursuivre une véritable réflexion d'aménagement sur l'ensemble de la commune en prenant en compte les études réalisées antérieurement et/ou en parallèle. Notons que la commune de BAINS appartient au périmètre du S.C.O.T. (Schéma de COhérence Territoriale) de l'agglomération du Puy-en-Velay, ainsi qu'au périmètre du P.D.U. (Plan de Déplacement Urbain). Même si BAINS n'est pas directement impliquée dans les déplacements collectifs (qui concernent plus Le Puy-en-Velay et sa proche couronne), le document du P.L.U. devra intégrer les données et orientations de ces deux études en cours.

La réflexion préalable à la révision du Plan Local d'Urbanisme procède d'un diagnostic communal et d'une analyse de la dynamique urbaine. Cette analyse permet de mettre en exergue les atouts, les

contraintes et les potentialités du territoire communal, afin de proposer des orientations générales en terme d'aménagement.

Au cours de cette réflexion globale, la commune se prononcera sur des choix de développement. Ces options seront traduites à travers les différents éléments constitutifs du dossier du Plan Local d'Urbanisme : plan de zonage, rapport de présentation, programme d'aménagement et de développement durable, règlement et annexes.

Plus généralement, les objectifs du Plan Local d'Urbanisme sont:

- la maîtrise de l'espace, en particulier du développement urbain,
- la préservation de l'activité agricole,
- la préservation de l'environnement, des espaces naturels et bâtis,
- la prévention des risques majeurs.

L'aboutissement de la démarche passe nécessairement par la mise en place d'un projet communal cohérent.

1

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE LA COMMUNE

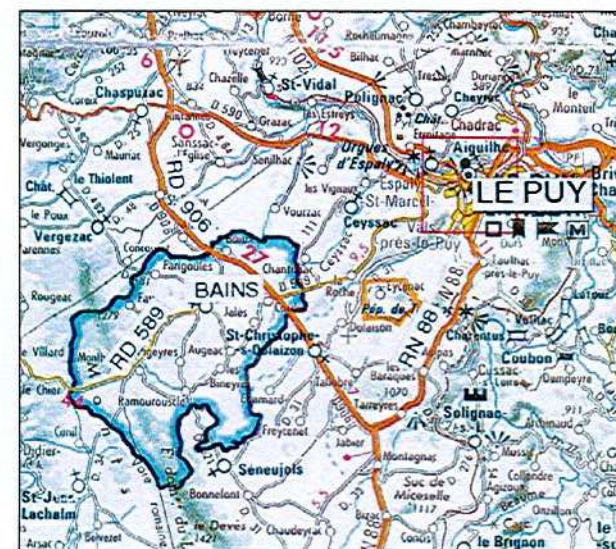
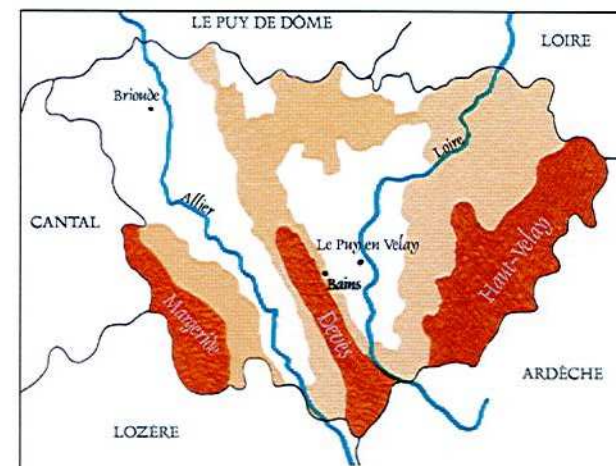
LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

Sur le plan administratif, la commune de BAINS est située à la pointe Sud de la région d'Auvergne et dans le département rural de la Haute-Loire (43) dont la préfecture, Le Puy-en-Velay, est située à une dizaine de kilomètres.

Plus localement, la commune de Bains appartient à la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay qui comprend 28 communes au total.

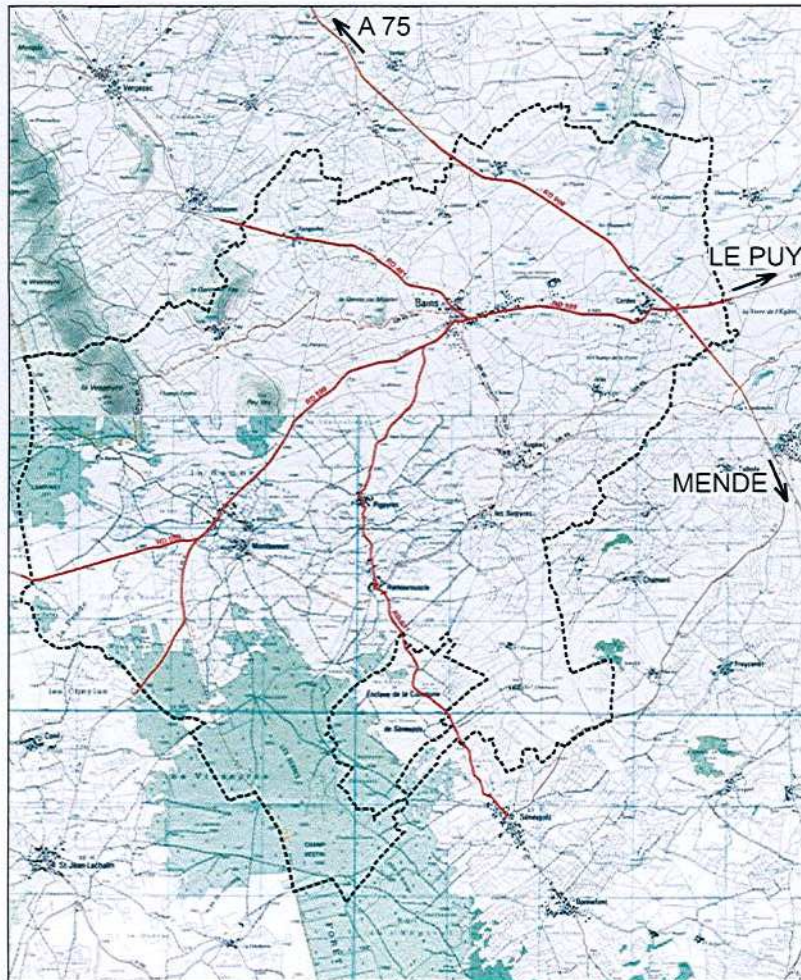
La superficie totale de la commune est de 3 756 hectares. L'altitude moyenne avoisine les 1 000 mètres. La commune est cernée par les communes de:

- Vergezac, Saint-Privat-d'Allier, Saint-Didier-d'Allier, Saint-Jean-Lachalm à l'Ouest;
- Séneujols, Saint-Christophe-sur-Dolaison au Sud;
- Ceyszac, Sanssac-l'Eglise à l'Est.



►► **Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de BAINS devra intégrer et respecter les orientations du Schéma de COhérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay.**

LES LIAISONS



(d'après cartes IGN 1/25 000 n° 2735 E, 2735 O, 2736 E, 2736 O)

La commune de BAINS est accessible depuis la RD 906 qui relie la RN 102 (axe A 75 - Le Puy-en-Velay) à la RN 88 (axe Le Puy-en-Velay - Mende) qui traverse la pointe Nord-Est du territoire communal. Deux accès au bourg sont possibles:

- au Nord par le village de Boeux;
- au Sud par le village de Cordes.

La RD 589 assure la liaison entre le bourg de BAINS et Le Puy-en-Velay, distantes d'une dizaine de kilomètres l'une de l'autre.

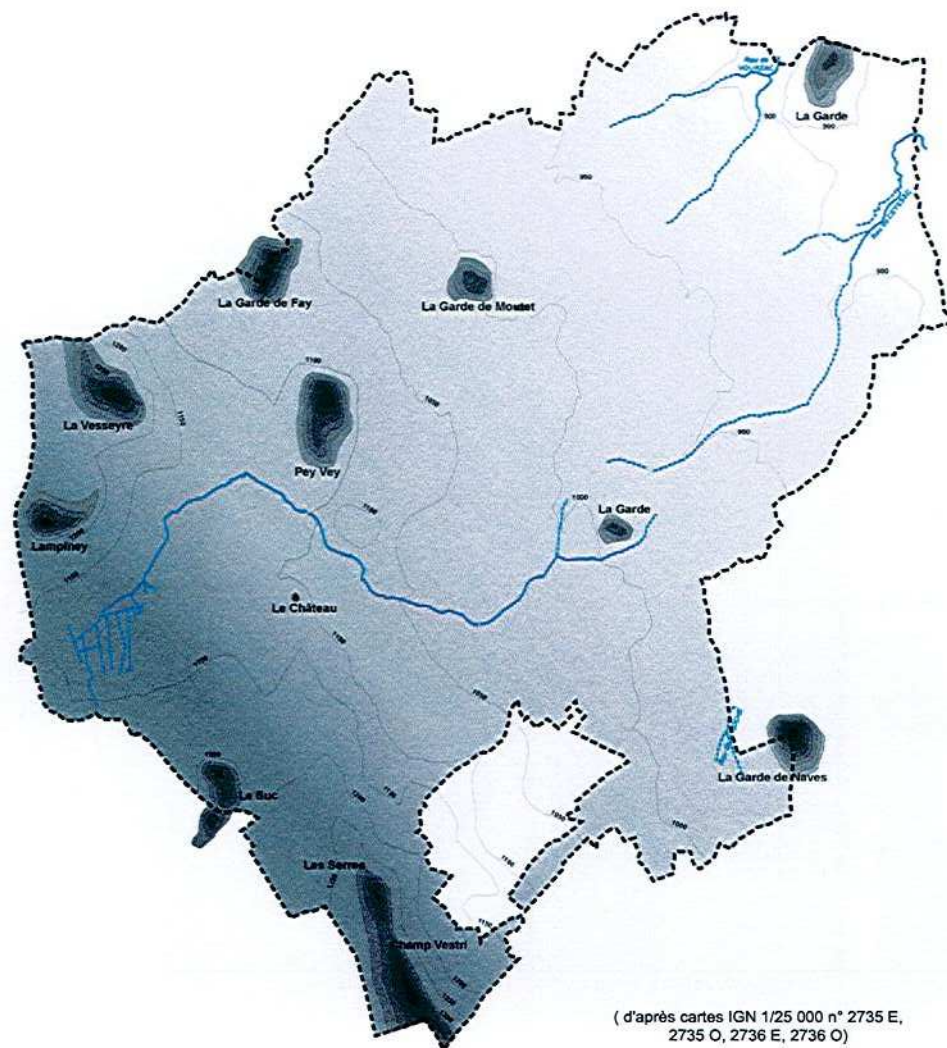
LE CONTEXTE PHYSIQUE

Morphologie du territoire

La commune de BAINS se situe sur une table volcanique, le massif du Devès, découpé en plateaux, rythmés par les "gardes" et les "maars", formes de reliefs liés aux éruptions volcaniques. Caractérisés par l'horizontalité, ces plateaux s'étagent de 900 à 1 300 mètres d'altitude.

Inscrit au coeur du Velay, le massif du Devès s'étend de la vallée de la Loire à celle de l'Allier et sépare les deux cours d'eau. De cette ligne de partage des eaux, l'altitude décroît progressivement en direction de la Loire, par l'intermédiaire des plateaux de Loudes et BAINS, au confluent de la Borne et de la Loire, légèrement en aval de la ville du Puy-en-Velay.

L'altitude s'élève progressivement d'Est en Ouest et atteint des points culminants avec la Vesseyre à 1 270 mètres, Lampiney à 1 271 mètres et Les Serres à 1 301 mètres d'altitude. Le relief est plus mouvementé au fur et à mesure que l'altitude monte, là où les gardes et leurs boisements apparaissent et se succèdent.



(d'après cartes IGN 1/25 000 n° 2735 E, 2735 O, 2736 E, 2736 O)



Une carrière de puzzolane sur la garde de Moutet

Les gardes: le mot vient de l'occitan Gardo qui signifie "colline qui domine le pays". Leur sommet est souvent couronné d'un bois de pins ou par des landes. Ces "cônes de scories" surmontent le plateau d'environ 100 mètres. La base peut atteindre 2 kilomètres de diamètre. La très bonne fertilité de leurs versants prévaut sur la pente car ils sont cultivés. Certaines gardes sont exploitées en carrières de puzzolanes (fermées aujourd'hui sur la commune de BAINS), d'autres ont disparu du paysage.

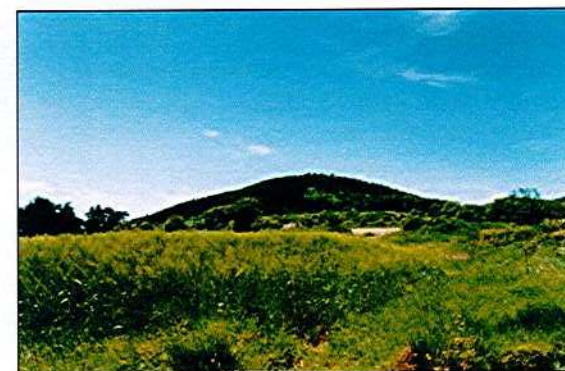


L'étang du Pêcher (ancien maar)

"Je m'élevai sur le plateau qui m'apparut, comme une immense plaine, assez monotone et relevée de ci de là de mamelons vestiges d'anciens cônes volcaniques, émoussés peu à peu par les pluies et par la culture."

Docteur BAILLY (1880)

Les maars sont des cratères d'explosion de forme circulaire. Si leurs pentes sont souvent cultivées, leur fond imperméable est plutôt marécageux (cette zone est localement appelée "narce" ou "sagne"). On trouve ces marais-tourbières un peu partout. Elles forment parfois des retenues d'eau conséquentes comme le lac du Bouchet.



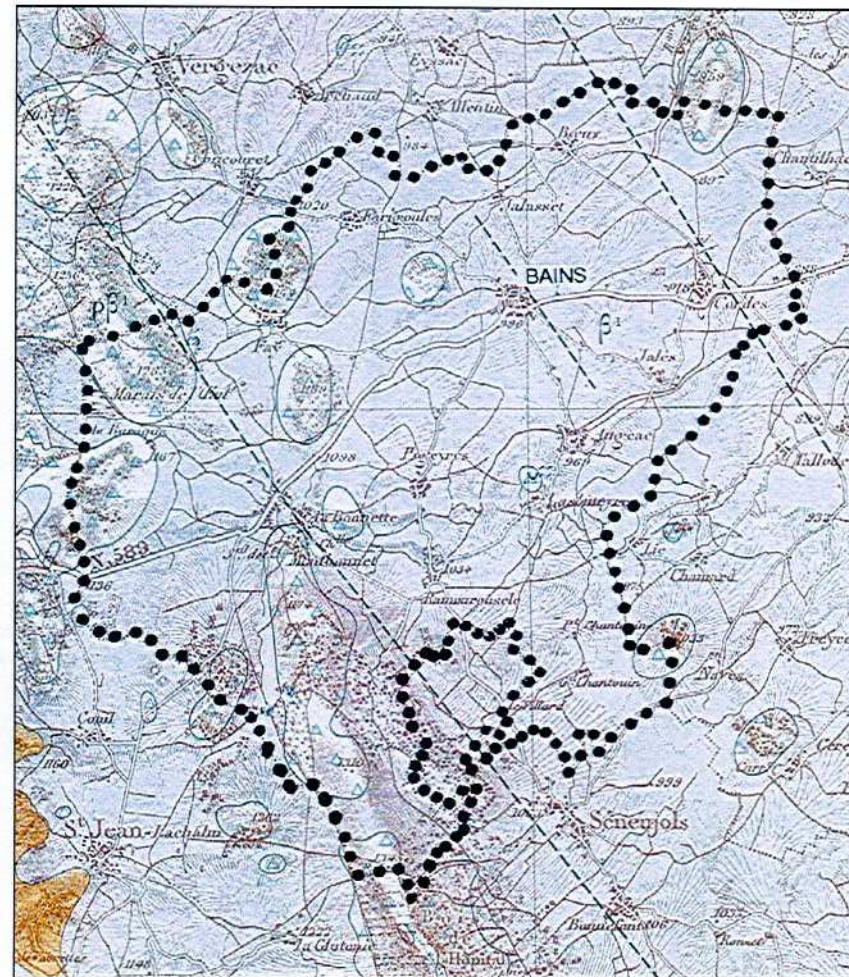
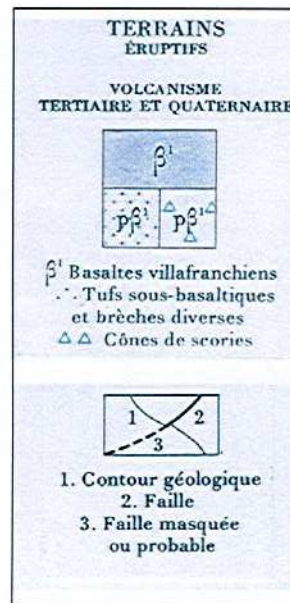
La garde de Pey Vey

Géologie

Le Devès ou Velay de l'Ouest, délimité par les gorges de l'Allier à l'Ouest et la vallée de la Loire à l'Est, recouvre environ 850 km² et forme le plus vaste plateau volcanique de France. Etendu sur plus de 50 kilomètres de long et 15 de large, cette micro-région est constituée de vastes épanchements basaltiques. Plus de 100 volcans de type "strombolien" (cônes de scories et coulées fluides) l'ont alimentée. Les "maars" (première forme de centres d'émission volcanique) y sont nombreux mais irrégulièrement répartis, comblés ou non (marais de Limagne, lac du Bouchet, ...) ou recouverts par des éruptions ultérieures. Les laves sont des basanites.

Vu l'ancienneté des éruptions, les cônes stromboliens (deuxième forme de centres d'émission volcanique) sont encore repérables, mais ne constituent plus que des éminences émoussées surbaissées, où le cratère est effacé: ils portent le nom local de "gardes" (Garde de Fay, Garde du Moutet, Pey Vey, ...), dont plusieurs sont entamés par des carrières exploitant leurs scories ou "pouzzolanes" (Garde de Fay, Garde de Moutet).

Les épanchements qui forment l'entablement du plateau du Devès sont postérieurs à la brèche basanitique et autres formations villafranchiennes. Leur mise en place s'est effectuée dans un intervalle de temps compris approximativement entre 1.3 et 0.5 millions d'années. Les épanchements sont ici orientés vers la vallée de la Loire.



(d'après carte BRGM 1/80 000 n° 186)

Climat

Ouvert à tous les vents et peu pluvieux (moins de 900 millimètres d'eau / an), le massif du Devès pâtit d'un climat contrasté, mais ses sols de décomposition épais sont fertiles.

La pluviométrie est faible malgré l'altitude (entre 870 et 1 300 mètres).

Le plateau du Devès bénéficie des effets d'abri des massifs du Cantal et la Haute-Ardèche. Les masses d'air humide en provenance de la Méditerranée ou de l'Atlantique se déversent sur ces massifs, apportant sur le plateau des averses et parfois le souffle du vent desséchant.

La répartition saisonnière présente un minimum en hiver et des maxima en mai, juin et août.

Les températures

La commune de BAINS présente un caractère continental avec des hivers froids et rudes, et des étés brefs mais chauds.

La température moyenne diminue avec l'altitude, soit environ 1°C quand on s'élève de 180 mètres.

On compte 100 jours de gelée / an. La saison de gel peut aller jusqu'en juin.

Les vents

Le vent est un facteur primordial de dispersion et de dilution des polluants.

En matière de vent, le relief, avec son orientation Nord-Sud, joue un rôle important.

Les vents dominants sont de secteur Ouest à Sud-Ouest souvent soutenus (*la traverse*) et de secteur Nord bien présent (*le vent noir, la galeme*).

Hydrographie

Les eaux superficielles

Les ruisseaux de Vourzac et de Ceyszac constituent l'essentiel des eaux superficielles de la commune. Ils appartiennent au bassin versant de la Loire qu'ils viennent alimenter. Les données de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne montrent que la qualité des eaux de la Loire est bonne en amont de la ville du Puy-en-Velay, et passable en aval (rejets industriels).

►► *Les zones inondables de ces deux ruisseaux ne sont ni connues, ni délimitées. Toutefois, les zones humides situées le long des ruisseaux, permanents et temporaires, sont autant de milieux sensibles à préserver de toute urbanisation.*

Les eaux souterraines

Le secteur de nature volcanique est très perméable et donc riche en eaux souterraines. Les terrains basaltiques sont recouverts de formations superficielles très souvent argileuses donnant parfois naissance à des sources de faible débit (10 à 49 litres / minute) dites sources basaltiques superficielles (source du Fay, source de Pigeyres).

Le débit de ces sources varie peu: l'importance du bassin versant, leur amplitude, la profondeur des gîtes des nappes atténue les influences climatiques saisonnières. Ces sources sont faciles à exploiter.

La qualité physico-chimique de ces eaux souterraines est excellente et souvent peu minéralisée.



Source au village de Fay

Ruisseau vers Lesbineyres



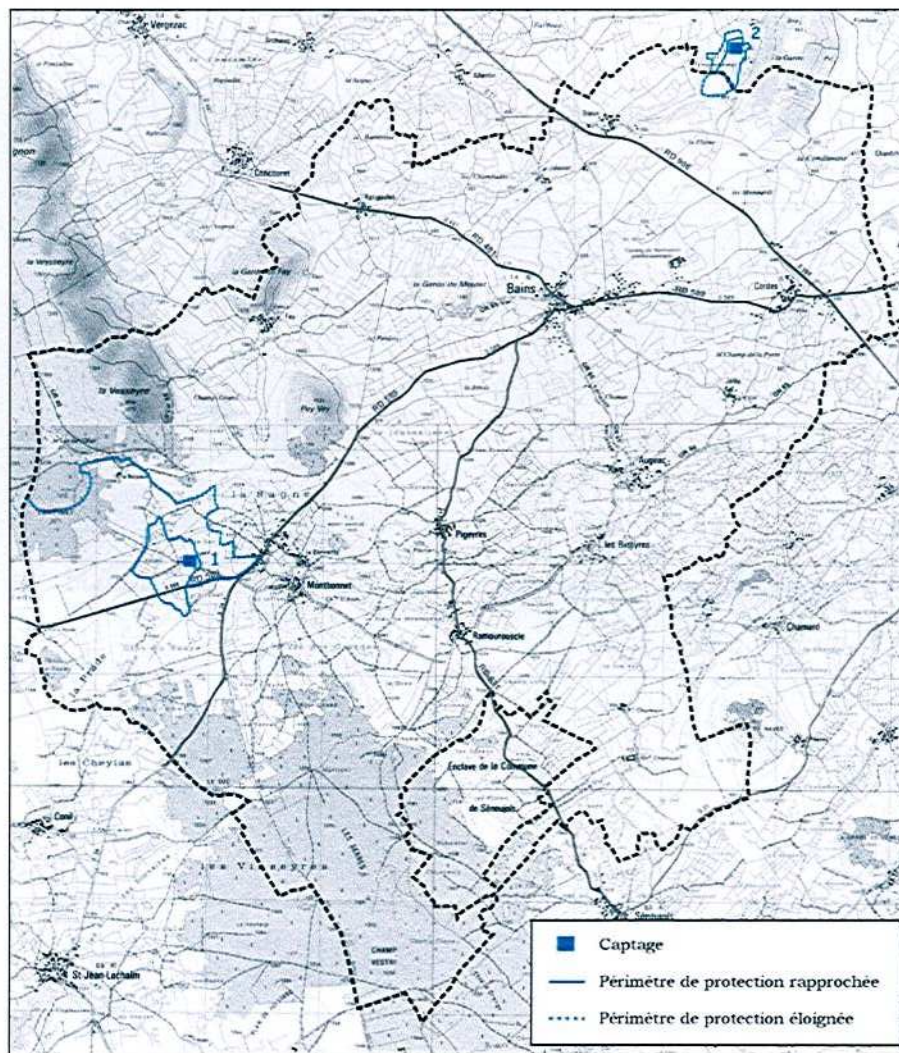
Sur la commune de BAINS, plusieurs captages d'eau potable sont protégés par des servitudes d'utilité publique:

- le forage de Montbonnet (périmètre de protection défini par l'arrêté du 5 mai 1981) alimente les villages de Fay, Farigoules et Montbonnet;

- la galerie Montbonnet dont le contexte géologique ne permet pas d'assurer une protection efficace mais nécessite qu'il n'y ait pas de construction nouvelle proche de l'ouvrage. La source alimente 95% de la commune;

- les captages de Ponsonnet et du Syndicat situés sur la commune de Sanssac l'Eglise, dont le périmètre de protection éloignée se situe en partie sur le Nord de la commune de BAINS.

►► Ces captages d'eau potable sont protégés par des servitudes d'utilité publique.



(d'après cartes IGN 1/25 000 n° 2735 E, 2735 O, 2736 E, 2736 O)

L' ORGANISATION DU TERRITOIRE

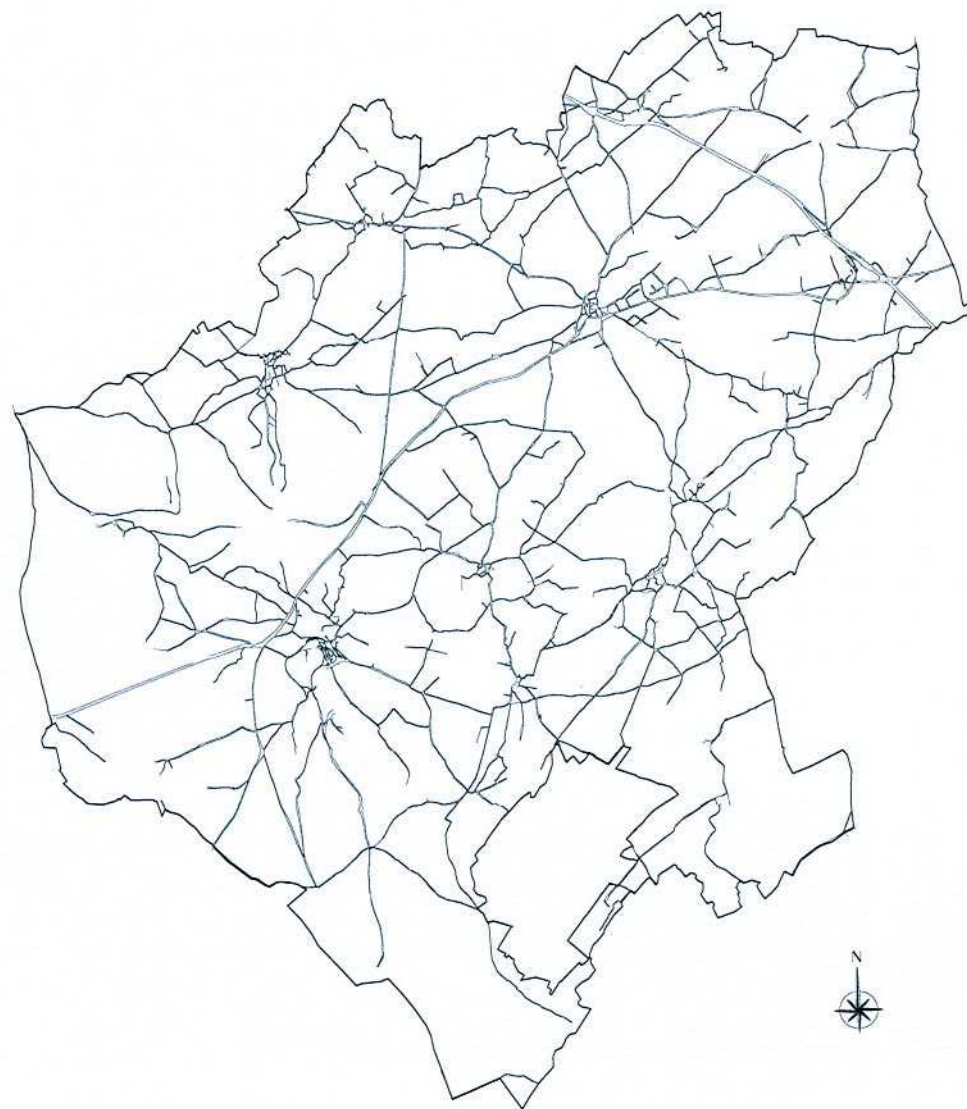
Le maillage

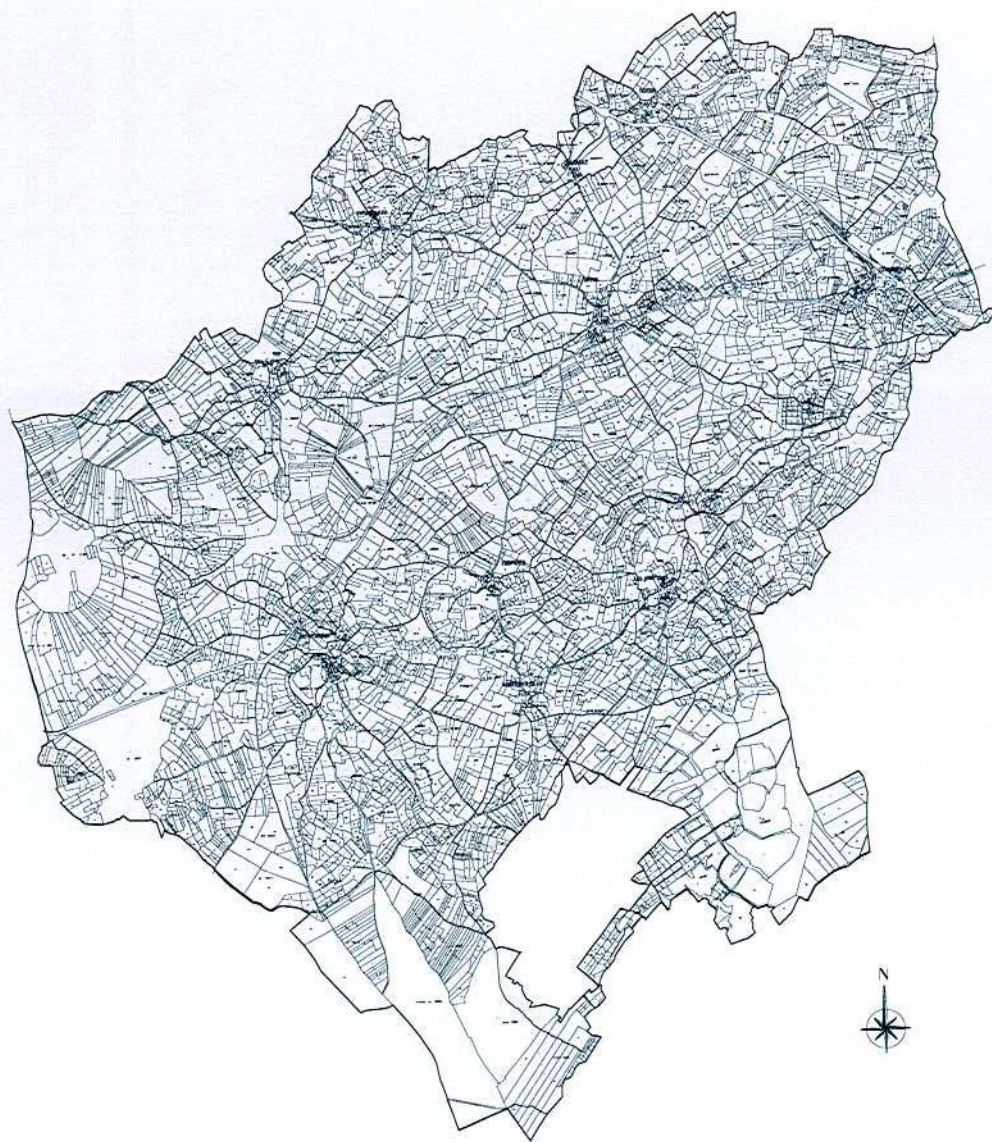
Le réseau viaire est dense sur l'ensemble du territoire et se répartit en deux types:

- **le réseau primaire:** il est constitué de routes départementales et communales, de gabarit confortable, revêtues. Plus dense du côté Est, il se présente sous une forme radio-concentrique autour des villages.



- **le réseau secondaire:** de nombreux chemins irriguent le territoire rural et desservent les parcelles agricoles ou boisées. Certains d'entre eux servent d'itinéraires de randonnées.





La trame parcellaire

Le territoire communal de BAINS présente essentiellement un parcellaire de petite taille, organisé selon le relief et la présence de cours d'eau. En effet, l'économie traditionnelle au caractère plus vivrier qu'en plaine (association plus ou moins prononcée de l'élevage et de la polyculture) a poussé au développement de petites et moyennes propriétés au finage parcellisé à l'extrême.

Irrégulier autour d'Augeac et des Bineyres, le parcellaire devient longiligne et organisé en lanières sur les gardes. Les secteurs des Chantouin et du Champ Vestri présentent des parcelles beaucoup plus grandes.

L'occupation de l'espace

Les paysages du plateau du Devès sont marqués par l'empreinte de l'Homme qui a mis en valeur cette haute terre fertile mais reculée: cultures sur les fonds de gardes, pâtures cernées de haies et de murets, forêts sur la montagne et villages noirs nichés dans ce décor subtil.

La commune de BAINS est avant tout une commune agricole où la polyculture a façonné irrémédiablement les paysages, par un découpage parcellaire de petite taille, souligné par des haies et des murets de pierres sèches.

Les sommets des gardes et reliefs de l'Ouest sont recouverts de boisements, seuls espaces non exploités pour l'agriculture.

L'urbanisation est organisée sous forme de villages relativement importants, disséminés sur l'ensemble du territoire communal.

ELEMENTS DE COMPOSITION DES PAYSAGES

Morphologie



relief

Paysages naturels



boisement: espace ombragé, milieu fermé avec de rares dégagements visuels



zone humide



fil d'eau

Paysage agricole



champ ou pâturage rythmé et structuré par des haies et/ou des murets de pierres sèches

Occupation humaine et infrastructures



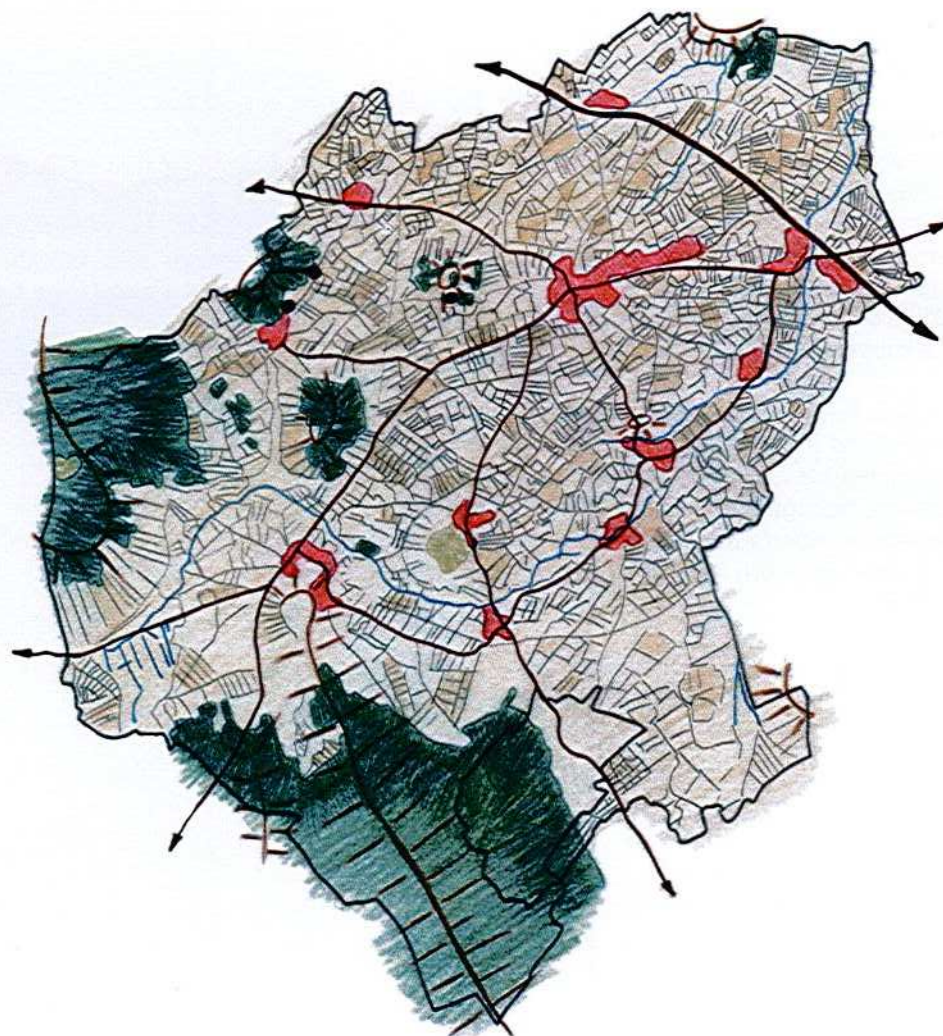
village: centre ancien et extensions



ancienne carrière de pouzzolane



route départementale ou communale permettant de parcourir le territoire



LE MILIEU NATUREL

L'agriculture

L'activité agricole, très dynamique sur le plateau du Devès, participe de manière importante à la qualité du paysage de la commune de BAINS.

Caractérisé par l'horizontalité, malgré les gardes, le plateau se compose de grands espaces de culture ouverts et peu arborés, le tout à une altitude moyenne de 1 000 mètres.

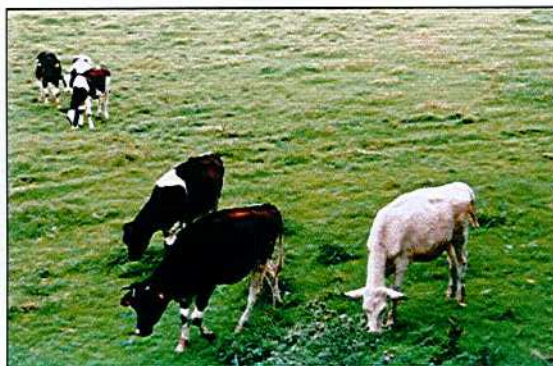
Plutôt lâche, le maillage bocager structurant se resserre au niveau des accidents de terrain et à proximité des lieux habités, pour former des zones de bocage parfois dense. Ces zones sont souvent occupées par des prairies et des prés de fauche, que l'on retrouve aussi le long des ruisseaux.

Les champs, de taille modeste, sont souvent délimités par des murets de pierres basaltiques sèches. Ces éléments patrimoniaux témoignent du travail d'épierrage qu'a nécessité la mise en culture de ces terres.

►► *Ce patrimoine culturel, ajouté à la bonne valeur agricole des terres et aux sièges d'exploitations existants, devra bénéficier d'une mise en valeur et d'une protection adéquates.*



Un paysage agricole structuré par le parcellaire mais relativement ouvert

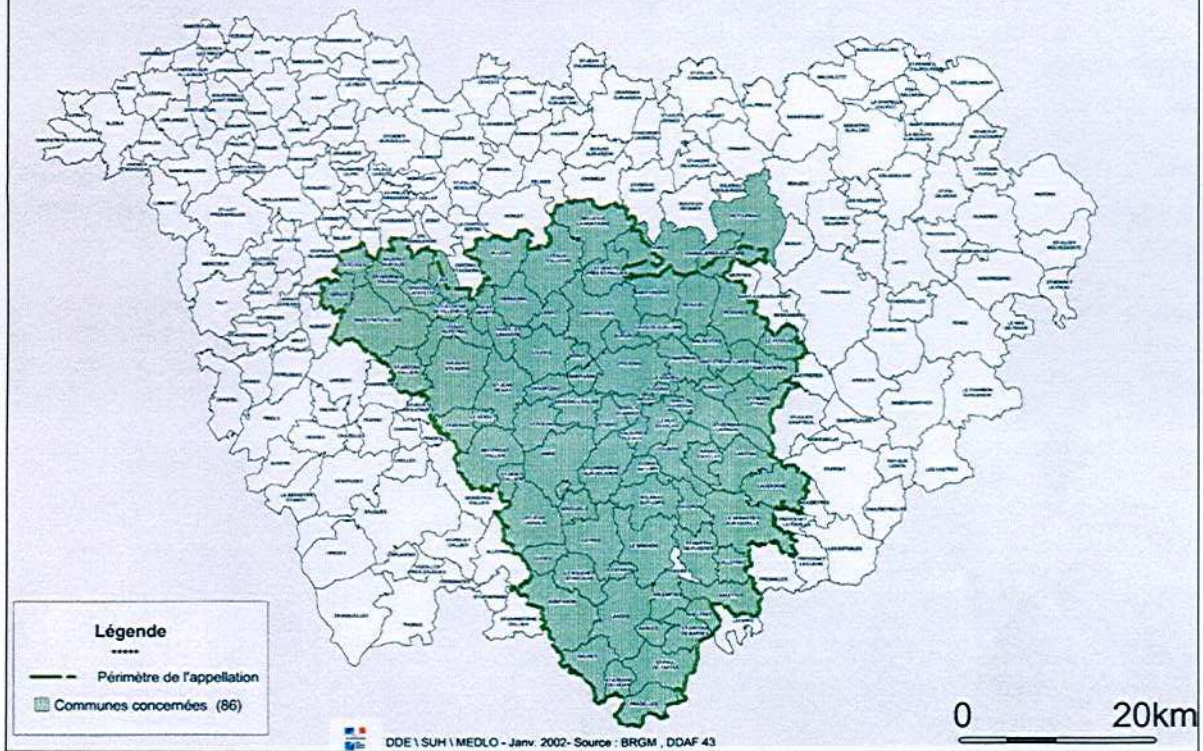


Les troupeaux de vaches (ici des génisses) font partie du paysage



Les murets de pierres sèches en limite de parcelle

**CARTE DES VALEURS : AGRICULTURE
PERIMETRE D'APPELLATION AOC "LENTILLE VERTE DU PUY"
DECRET DU 07/08/1996**



►► *La lentille verte du Puy est un élément de valorisation des terres agricoles et des paysages, à préserver de l'étalement urbain.*

La lentille verte du Puy

Un lien indéfectible existe entre l'histoire du Velay et la lentille dont elle est l'un des facteurs de développement économique et de notoriété. La lentille verte du Puy, ou *Lens culinaris puyensis*, s'accommode de sols légers et peu profonds et est très sensible aux excès d'eau. Les sols en pente, qui drainent bien, doivent lui être réservés.

La lentille servait avant à fertiliser naturellement la terre car elle fixe dans le sol l'azote atmosphérique.

Aujourd'hui, l'assolement a adopté une cadence biennale alors que le rythme traditionnel est de trois ans: lentille - blé - orge.

Depuis 1996, un périmètre d'appellation AOC a été arrêté.



La culture de la lentille sur les pentes fertiles des gorges

L a couverture végétale

Les boisements

L'activité agricole prépondérante laisse peu de place et les boisements n'occupent que la partie haute du territoire communal. Ils se trouvent cantonnés sur les gardes et reliefs qu'ils couronnent.

Pour l'essentiel, ce sont des peuplements de conifères (pins Sylvestre, épicéas) replantés depuis le milieu du XIXème siècle, lors des politiques nationales de restauration des terrains de montagne.

Plusieurs forêts sont soumises au régime forestier:

- la forêt sectionnale de Fay
- la forêt sectionnale de la Bonnette à Montbonnet
- la forêt de l'Hôpital Emile Roux

►► Ces forêts sont protégées par une servitude d'utilité publique.



Bois des Visseyres, le long de l'ancienne voie romaine de Bollène

Bois de la Garde de Moutet



Les haies bocagères

Plutôt lâche, le réseau de haies qui structure les espaces de culture se resserre au niveau des accidents de terrain et à proximité des lieux habités, pour former des zones de bocage parfois très denses.

Aux abords des villages, les alignements de frênes renforcent le maillage des murets de pierres sèches. On trouve aussi quelques érables, bouleaux, peupliers, ... mais c'est le frêne qui domine.

Le frêne est omniprésent dans le Devès car il est utile dans bien des domaines, ce qui explique sa présence près des lieux habités.

►► Les éléments les plus remarquables pourront être repérés et faire l'objet de prescriptions de mise en valeur, de préservation, voire de confortement.

L *e patrimoine naturel*

Les zones humides

La commune compte deux sites classés en zones humides: le lac de l'Oeuf et le Pécher (ou marais de Pigeyses). Ces zones humides jouent un rôle important dans les équilibres écologiques: elles sont des champs naturels d'expansion des crues, assurent un rôle d'épuration, de régulation du régime des eaux et de recharge des nappes. Elles constituent, de plus, un habitat naturel pour de nombreuses espèces animales et végétales.

Depuis 1992, le Conseil Général s'est engagé dans une politique active et volontariste de protection et de mise en valeur de ces espaces sensibles menacés. Un programme de préservation a été lancé sur 24 sites du plateau du Devès.

• Le Pécher

C'est un marais assez grand et plat, composé d'une grande variété de groupements végétaux. Riche au niveau faunistique, il est cependant limité par une surface en eaux libres permanentes peu étendue.

Le plan de gestion prévoit la conservation des niveaux d'eau, tout en maintenant le pâturage tout autour du marais.

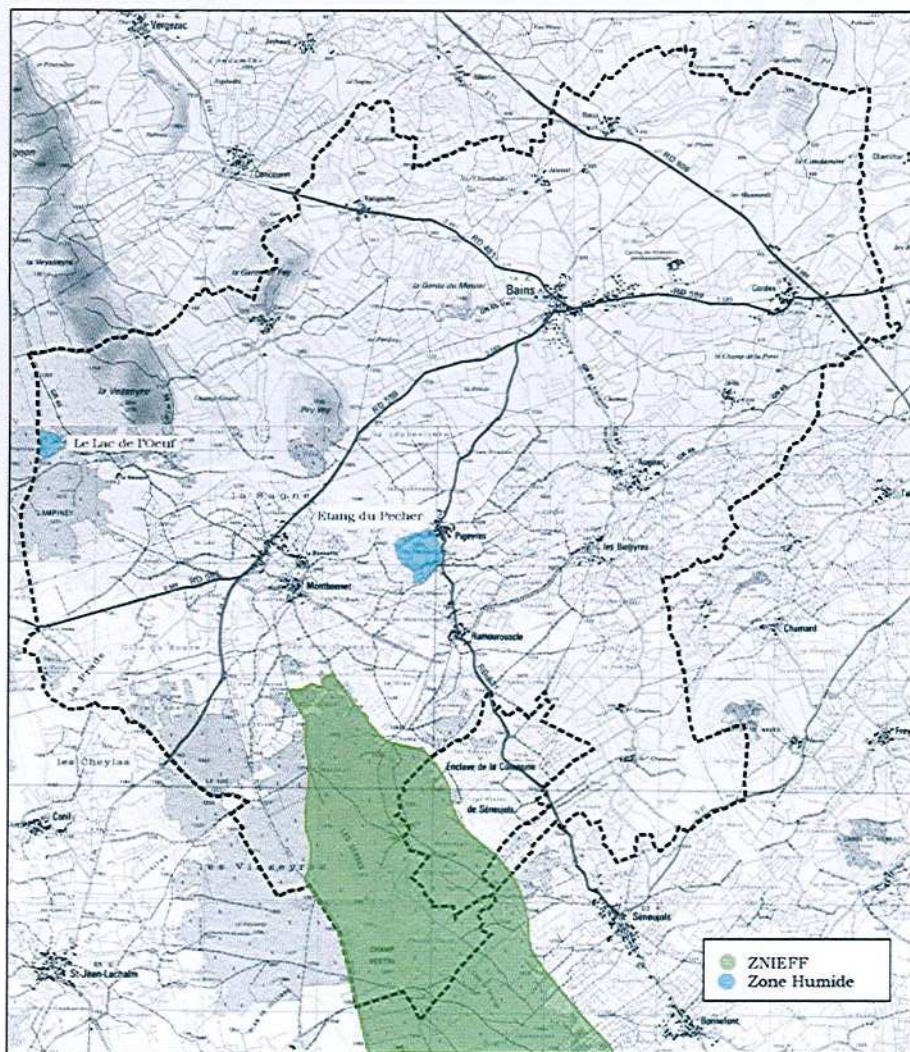


Le lac de l'Oeuf

• Le lac de l'Oeuf

C'est un site unique dans le Devès car une tourbière y est en cours de formation. Ce milieu de très haute valeur écologique et paysagère fait l'objet de toutes les attentions, dans un souci de gestion du boisement en place, de préservation du milieu humide et d'accueil du public.

**►► La connaissance de la sensibilité des milieux est un outil d'aménagement et de gestion des territoires, dans la mesure où il permet de protéger des espaces naturels écologiquement remarquables.
Les zones humides et la Z.N.I.E.F.F. seront classées en zones naturelles à préserver.**



(d'après cartes IGN 1/25 000 n° 2735 E, 2735 O, 2736 E, 2736 O et données DIREN Auvergne)

La Z.N.I.E.F.F.* du Devès

D'une superficie totale de 966 hectares, la Z.N.I.E.F.F. du Devès (n° 0024-0003) s'étend sur les communes de BAINS, Sèneujols, Cayres, Le Bouchet-Saint-Nicolas et Saint-Jean-Lachalm.

Le sommet du plateau basaltique est constitué de brèches volcaniques et de cônes de scories recouverts d'un massif forestier quasi-continu, situé entre 1 100 et 1 420 mètres d'altitude.

Ses versants sont boisés de hêtraies sapinières et de pinèdes de Pin sylvestre, mais aussi par des peuplements de résineux, Epicéa et Sapin, déjà anciennes. On distingue des chablis anciens, envahis par les espèces des coupes forestières, dont l'Epilobe en épis (*Epilobium angustifolium*).

La flore montagnarde forestière comprend quelques espèces typiques des forêts résineuses comme le Gaillet à feuilles rondes (*Galium rotundifolium*) et la Pyrole unilatérale (*Orthilia secunda*), espèce assez rare en Auvergne.

Le site accueille une soixantaine d'espèces d'oiseaux, parmi lesquelles le Venturon montagnard (passereau, rare en Auvergne, nichant exclusivement dans les forêts résineuses montagnardes), le Pic noir et le Pipit spioncelle. Au total, six espèces d'intérêt communautaire sont nicheuses dans le milieu.

Ce site est le siège d'une activité forestière relativement intense qui a profondément modifié ou artificialisé de nombreux secteurs. Son intérêt tient à son altitude déjà élevée dans un contexte de plateaux agricoles ouverts.

* Z.N.I.E.F.F.: Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Les unités paysagères

L'analyse des éléments constitutifs du paysage, de leur organisation, des relations visuelles, des limites de perception et des points particuliers permettent de diviser le site en trois unités paysagères, appartenant toutes à l'entité géographique du plateau du Devès.

1. l'échine boisée

C'est la partie centrale qui domine le plateau du Devès et constitue la limite Ouest de la commune de BAINS: une longue chaîne volcanique boisée.

Elle est la toile de fond du paysage et représente, de par sa taille, sa position et son couvert forestier vert sombre, un élément qui s'oppose très nettement aux paysages qu'elle surplombe. Véritable ligne de partage des eaux entre la Loire et l'Allier, elle sépare le plateau en deux zones inégales: le côté penchant vers la Loire est deux à trois fois plus large que celui surplombant l'Allier.

Cette entité paysagère dénote par rapport à son environnement en tout point: couleur, lumière, ambiance, altitude, ... Le paysage s'y referme, s'y assombrit, s'y refroidit. C'est une sorte de "tunnel perché" permettant d'atteindre l'autre versant et de retrouver la lumière.

2. le piémont bocager

Au pied de l'échine boisée, cette entité marque la transition avec les rebords du plateau.

Deux types de paysages se relaient:

- un bocage serré, composé de haies hautes ou d'alignements d'arbres, de quelques haies vives, mais surtout de nombreux murets de pierres sèches, autour du bourg et des villages, et le long des ruisseaux;
- des espaces agricoles plus ouverts, dont les limites sont soulignées par des murets bas ou des haies.

De loin, les zones bocagères apparaissent telles que des forêts; ce n'est qu'en se rapprochant et en pénétrant ces espaces que l'on se rend compte de la trame paysagère.

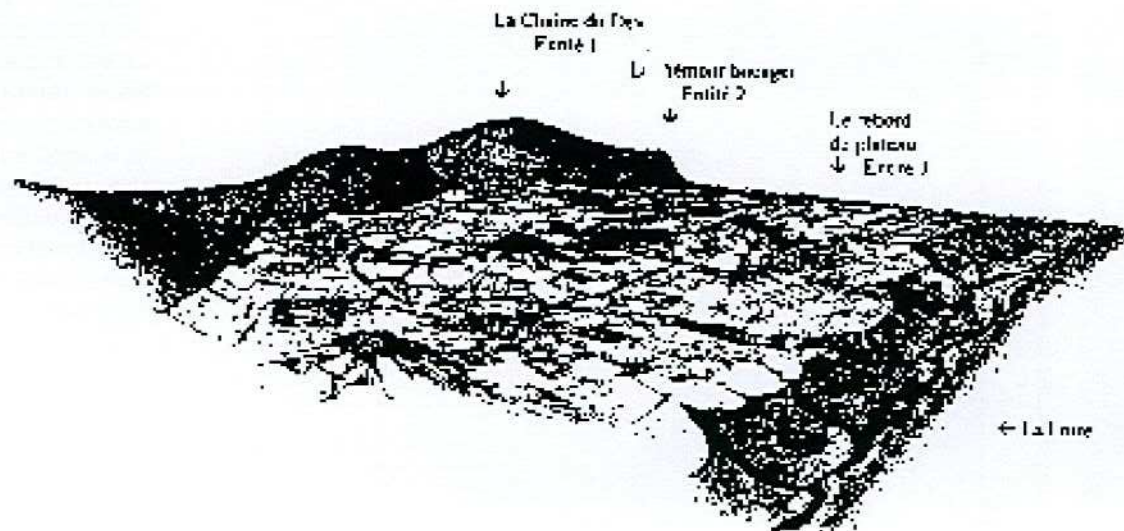
Les villages sont nichés au coeur des trames végétales et minérales. Les ruisseaux sont rares et se font discrets dans le paysage. Le relief est tabulaire, légèrement incliné vers l'Est.

La vocation des terres est mixte: cultures et pâtures.

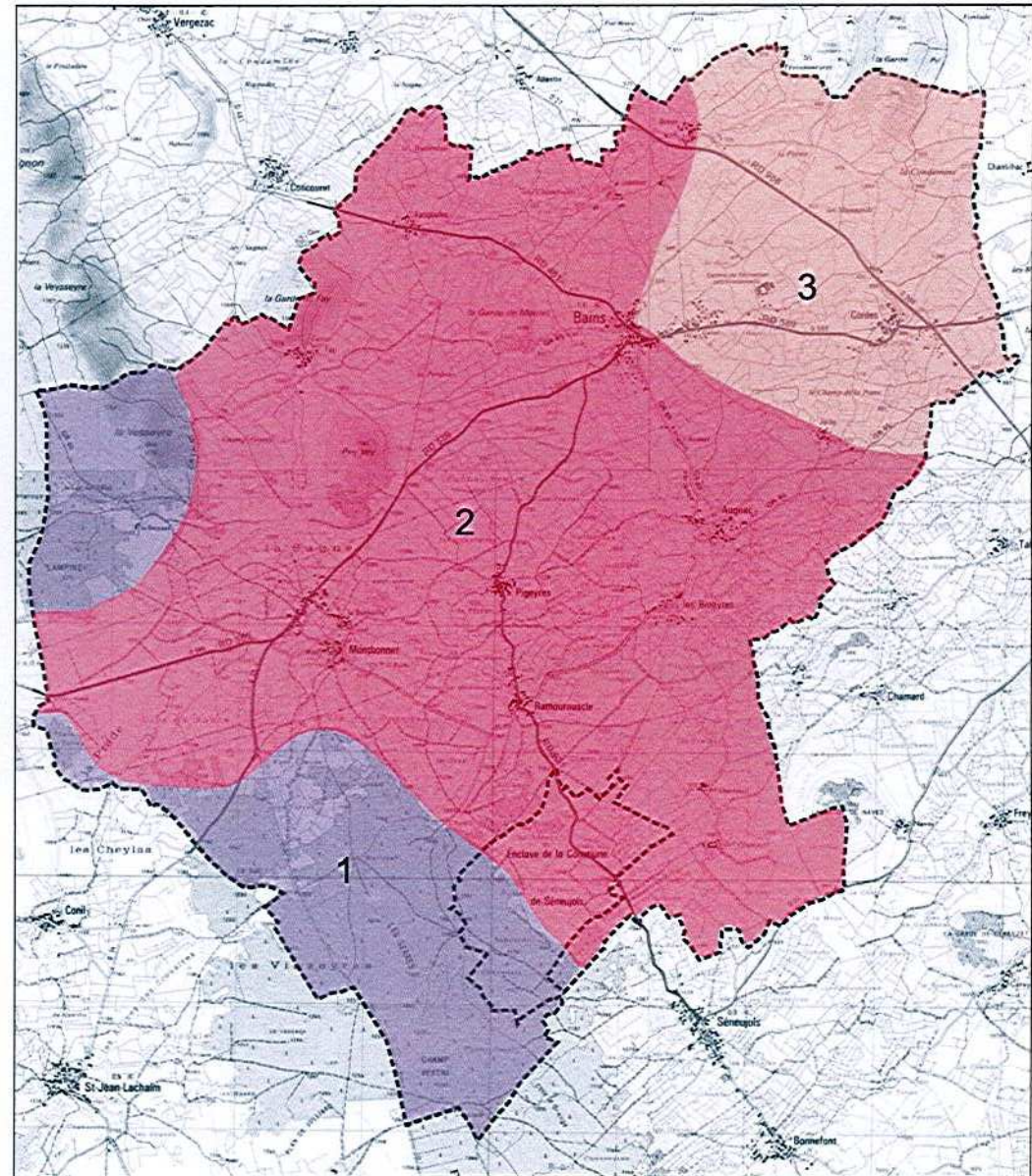
Des boqueteaux et des landes ponctuent, çà et là, ce paysage ordonné.

3. le rebord du plateau

Cette entité relie le piémont bocager à la vallée de la Loire plus à l'Est. Elle se différencie de la précédente par la disparition, ou tout au moins la raréfaction des zones bocagères.



1. l'échine boisée
2. le piémont bocager
3. le rebord du plateau



(d'après cartes IGN 1/25 000 n° 2735 E, 2735 O, 2736 E, 2736 O)

LE CADRE BATI

L'Auvergne est un pays de peuplement ancien. Les premières civilisations d'agriculteurs éleveurs venant du Sud se sont surtout installées dans les régions les plus sèches des massifs volcaniques, dont le massif du Devès.

Elles ont sûrement trouvé là de vastes zones de pâturages propices aux installations semi-temporaires et à l'élevage itinérant. Le choix de sites escarpés, ou du moins ouverts, a été adopté car la surveillance des troupeaux en était facilitée et la sécurité assurée.

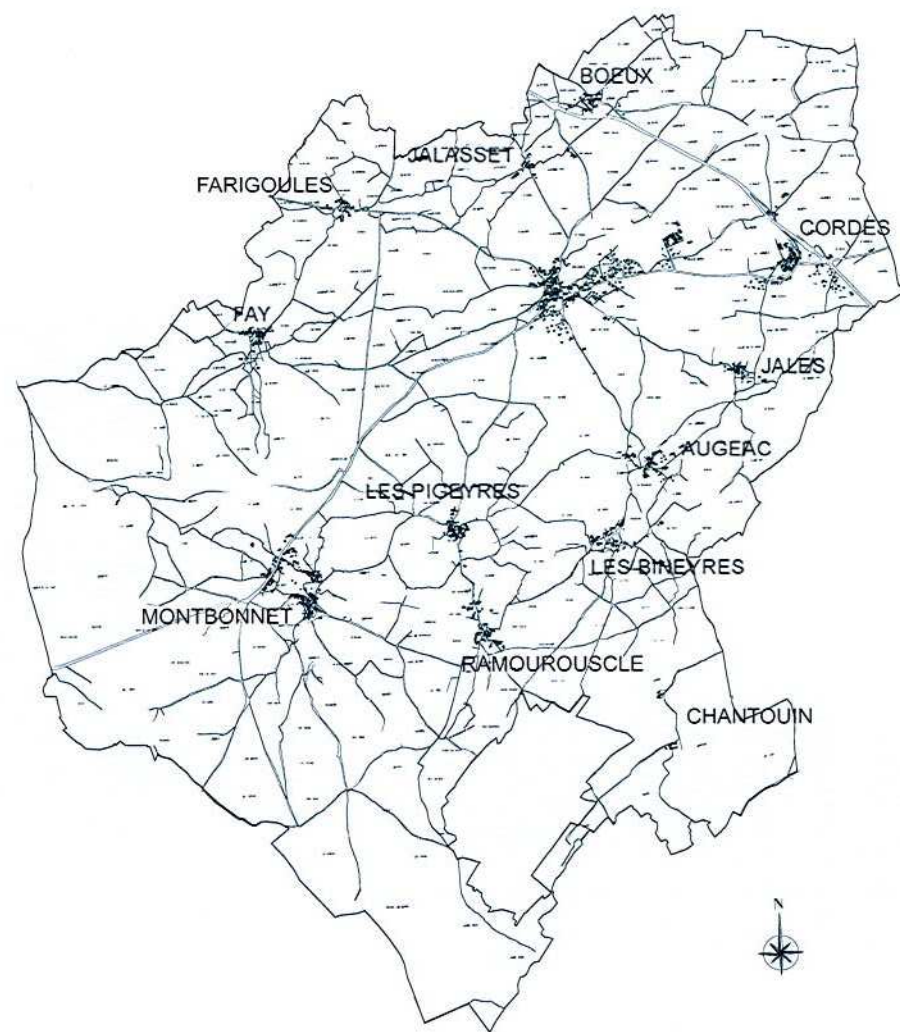
Les villages

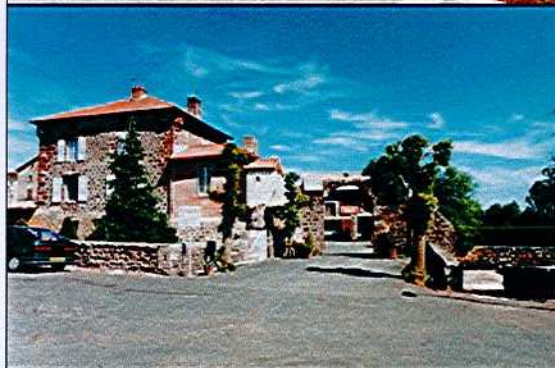
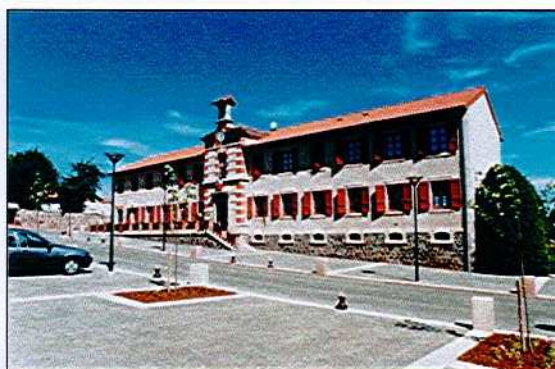
Un habitat dispersé sur le territoire

Le village est caractérisé essentiellement par une vie communautaire, organisé autour d'un terrain communautaire. La constitution d'un groupe se faisait devant l'impérieuse nécessité de faire face aux travaux exténuants de défrichement et de mise en valeur (épierrage) de ces régions incultes.

En plus du bourg à proprement parler, la commune de BAINS compte une dizaine de petits "villages" disséminés sur l'ensemble du territoire, positionnés gravitairement autour du bourg centre.

►► *La dispersion des noyaux urbains est un handicap à une gestion rationnelle du territoire communal.*





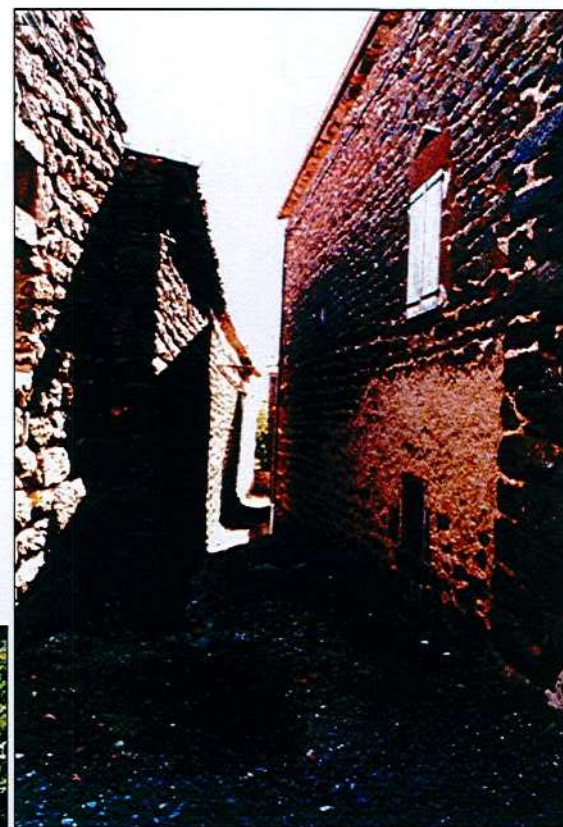
Le bourg

Au-dessus du village se situait le bourg, siège de la paroisse. Il ne jouait en réalité qu'un rôle mineur dans la vie des campagnes.

Vers la fin du XIXème siècle, le bourg prend de l'importance car il est érigé en chef lieu, lors de la division communale. Désormais, outre l'église et le cimetière, le bourg abrite la salle communale et l'école, et devient ainsi le siège administratif communal. C'est aussi un lieu de rencontres et d'échanges car il accueille les foires et marchés.

Des villages sombres

La couleur sombre de la pierre utilisée dans la construction traditionnelle, liée à l'origine volcanique des roches de surface, marque l'originalité architecturale des villages de la commune de BAINS, et du plateau du Devès. Les laves et scories donnent respectivement des teintes gris-noir et brun-rouge plus ou moins intenses.



Des typologies de villages bien diversifiées

L'implantation et le développement des villages, façonnés par des contraintes qui souvent se superposent et par les ressources naturelles (eaux, terres fertiles), impliquent l'adaptation aux modalités de la topographie locale. La forme d'un village est intimement liée à la configuration du site d'implantation. Plusieurs modes de composition peuvent être distingués sur le territoire communal de BAINS:

• Le village de versant

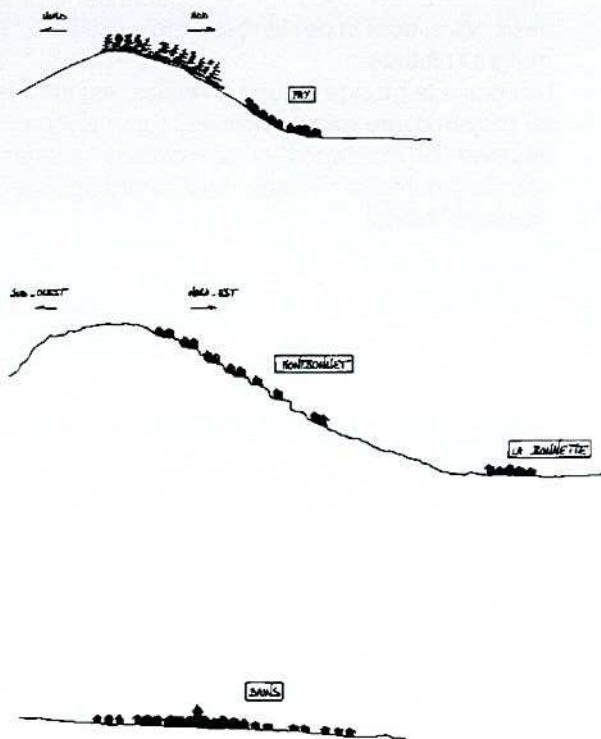
Adossé à une garde, il profite d'une bonne exposition (Sud-Sud/Ouest), d'une situation frontale dominante sur une partie du paysage (position stratégique), des avantages fonctionnels de la topographie en pente (aménagement en terrasses). Cette implantation permet de libérer les terres les plus fertiles et/ou les plus facilement cultivables.

Cas de Fay et des Bineyres

• Le village promontoire

Les lieux escarpés ou dominant le paysage étaient jadis recherchés pour des préoccupations d'ordre militaire, pour la défense et la surveillance d'un territoire, pour la correspondance visuelle, ...

Montbonnet est situé à proximité du col qui permet le passage de la chaîne du Devès. En position haute par rapport à la partie orientale



du plateau (avec vue sur les contreforts du Forez et les monts du Velay oriental), ce village médiéval se trouve sur l'ancienne frontière entre le Velay et le Gévaudan.

Sa situation haute en fait un repère visuel important et lointain. Toute modification de sa structure a un impact visuel fort qu'il sera important de mesurer.

Cas de Montbonnet

• Le village de plateau

Les villages s'implantent souvent sur des zones peu fertiles, en libérant le plus possible les sols cultivables.

Lorsque la configuration des lieux ne permet pas un abri conséquent, on constate la mise en place de dispositifs ou structures particuliers, tels les trames végétales denses.

Cas de Bains, Pigeyres, Ramourouscle, Boeux, Augeac

►► *L'impact des futures zones d'urbanisation sera différent d'une configuration à l'autre.*

L' *architecture traditionnelle*

L'habitation est, sur la commune de BAINS, essentiellement un fait d'économie agricole. Son organisation et sa volumétrie sont liés aux contraintes du site et au type d'activité.

• **Les contraintes du site**

Le grand axe des bâtiments est orienté parallèlement aux courbes de niveau, sauf dans les cas où, pour éviter la construction d'une rampe d'accès à la grange-étable, l'édifice-bloc à terre est placé dans la ligne de la plus grande pente. L'exposition de la façade principale se fait au Sud / Sud-Est. Le pignon du côté Ouest est aveugle car exposé aux vents pluvieux.

Des rideaux d'arbres ou des bâtiments annexes servent de masques pour le logement des hommes par rapport aux vents dominants et protègent les toitures autrefois en chaume.

La cheminée est souvent contre le pignon du couchant.

• **La ferme-bloc unitaire**

La ferme-bloc unitaire semble être le type architectural de base le plus répandu, auquel on a adjoint progressivement d'autres volumes et dépendances. La forme est constituée d'un parallépipède rectangle couvert d'une toiture en tuiles canal ou tuiles rondes, généralement à deux pans, dont la pente reste faible (20 à 30 °), malgré l'altitude.

L'accès à la grange, située à l'étage, est permis au moyen d'une rampe inclinée, communément appelée "*lou montadou*" ou "*la montade*". L'avancée de toiture est réalisée dans le prologement du pan principal.

• **La maison de bourg**

La façade sur rue reprend généralement les proportions de la partie habitation de la ferme-bloc élémentaire. Lorsque le terrain le permet, la maison possède un jardin sur l'arrière ou le côté.



Ferme-bloc dans le bourg



Ferme-bloc dans le village de Fay

Le patrimoine architectural

• La maison d'assemblée

C'est une construction caractéristique de bon nombre de villages. Implantée le plus souvent sur le couder, la maison d'assemblée est liée au système des biens communs et à la volonté des villageois de posséder un lieu "à eux".

Elle était tenue par la *béate* ou fille de l'instruction, qui jouait le rôle d'infirmière et de garde-malade, d'institutrice et de monitrice de dentelle, tout en veillant à l'éducation religieuse des paroissiens.

Les proportions de l'édifice sont modestes et seule la façade orientée au Sud est ouverte. Le rez-de-chaussée est occupé par une pièce unique servant de salle de réunion, l'étage par un logement. Une cloche, parfois surmontée d'une croix, est présente sur la toiture.



• L'abreuvoir

C'est un élément indispensable des zones d'élevage. De forme plutôt rectangulaire, il est généralement en pierre. Pour des troupeaux importants, les bacs étaient superposés en cascade.

• Le lavoir

Le lavoir était aménagé au coeur du village, généralement à côté d'une fontaine. Celui du bourg de Bains est aménagé avec un muret périphérique qui permet d'effectuer la lessive debout. Il est protégé des vents par un mur en pierres relativement haut.



• Les murets en pierres sèches

Ils dessinent le paysage agricole du territoire communal, car ils délimitent le parcellaire exploité. Ils sont généralement réalisés après épierrage des terres destinées à être cultivées. Ces moellons de pierre sont parfois scellés au mortier de chaux mais la plupart du temps, aucun liant n'est utilisé pour leur assemblage.



• Les croix

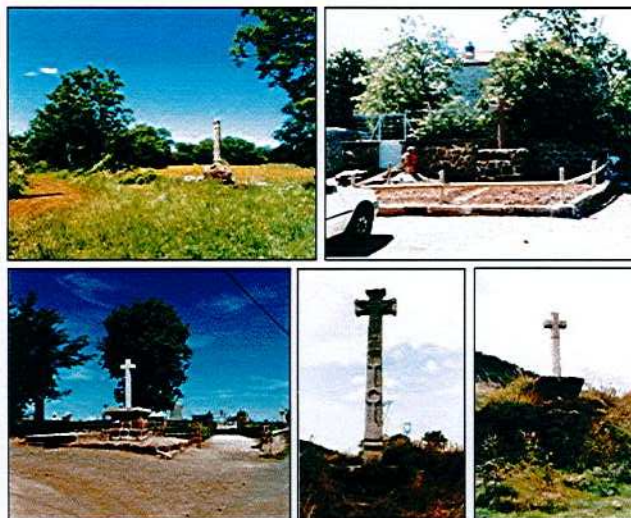
Très nombreuses sur le territoire communal de BAINS, elles jalonnent les chemins que devaient suivre pèlerins et voyageurs. Généralement en pierre, elles sont implantées sur un mur, une maison, au bord d'une voie, à proximité d'un carrefour ou sur une place.

• Le patrimoine classé

Certains éléments remarquables sont classés au titre de la protection des monuments historiques:

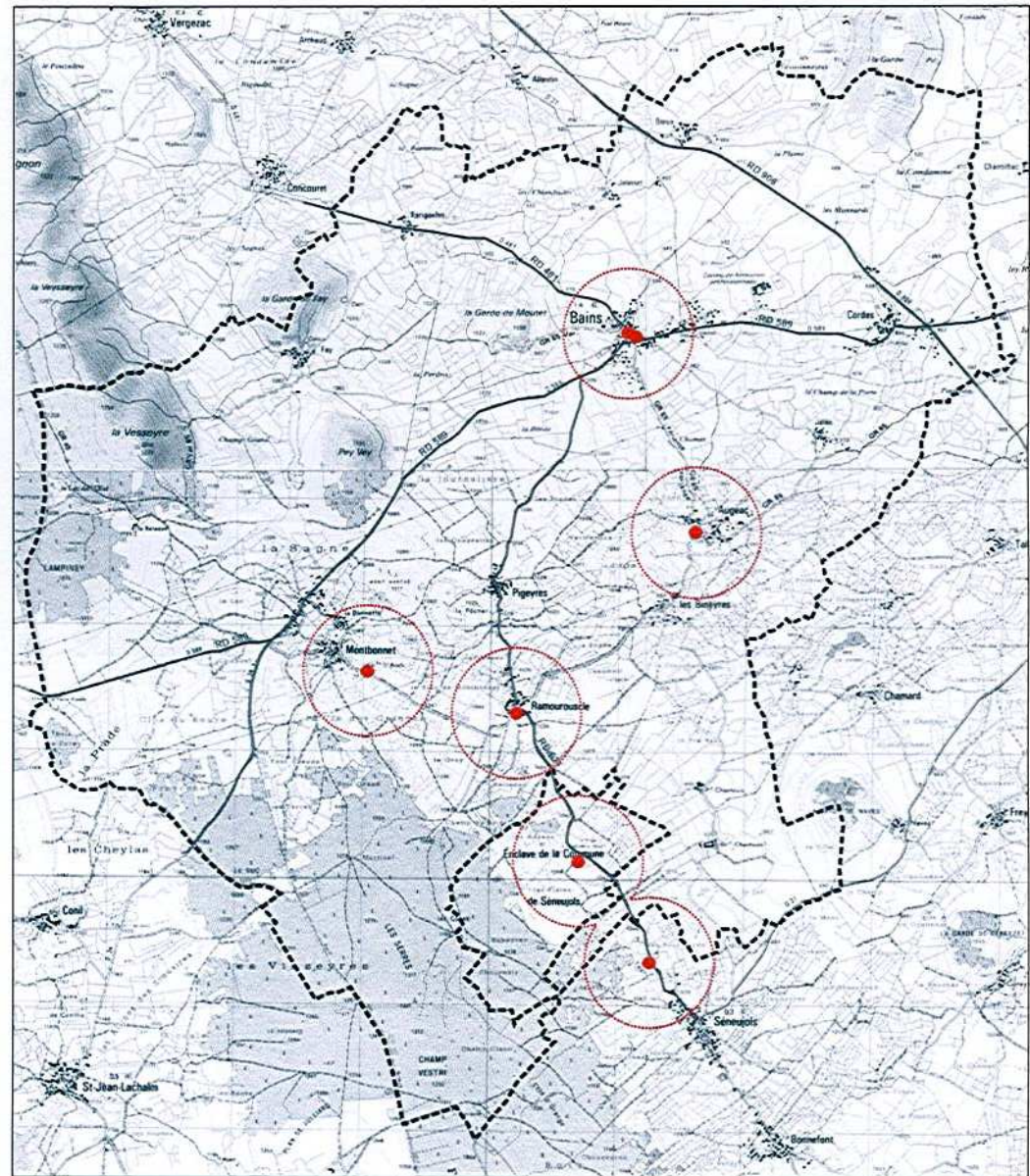
- l'église Sainte Foy de BAINS (M.H. 19.12.1907)
- la chapelle Saint Roch de Montbonnet (M.H. 03.03.1969)
- la croix en fer forgé derrière le chevet de l'église Sainte Foy (I.S. 11.06.1930)
- la croix en pierre, datée de 1631 à Ramourouscle (I.S. 11.06.1930)
- la maison d'assemblée d'Augeac et son couder (I.S. 10.09.1990)
- les restes de la croix (route de BAINS à Séneujols) (M.H. 11.06.1930)
- le dolmen de Séneujols (M.H. 11.08.1986)

Ces deux derniers édifices sont implantés sur la commune voisine de Séneujols, mais leur périmètre de protection de 500 mètres touchent la commune de BAINS.



►► *Autant d'éléments à prendre en compte dans les politiques de réhabilitation.*





(d'après cartes IGN 1/25 000 n° 2735 E, 2735 O, 2736 E, 2736 O)

Les espaces publics

- **Un élément communautaire: le "couders"**

Malgré des typologies différentes, les villages présentent tous un plan ramassé, organisé autour d'un espace central desserré, le "couders", parcelle commune constituée d'une place enherbée où s'élèvent le four, l'abreuvoir, la fontaine, le métier à ferrer, la maison d'assemblée... Elle est parfois ombragée.



Le couders et la maison d'assemblée d'Augeac



*ancien couders,
aujourd'hui parcelle
privée*

Village de Ramourouscle



• **Le bourg**

Le bourg présente des espaces publics variés, certains étant aménagés, d'autres méritant un travail de requalification.



LA LECTURE DU PAYSAGE

Les pratiques touristiques

La "Via Podiensis", l'une des quatre routes empruntées pour rejoindre Saint-Jacques-de-Compostelle (GR 65) a pour point de départ la ville du Puy-en-Velay, puis gravit le massif du Devès via la commune de BAINS.

Elle rassemblait autrefois les "Jacquets" venant de l'Est de l'Europe. Tout au long du voyage, les étapes étaient marquées par le recueillement dans des chapelles ou tout autre édifice religieux jalonnant la voie du pèlerinage.

Les maisons d'assemblée constituaient de véritables gîtes d'étape tenus par des donats, laïcs agrégés à une communauté monastique.

Aujourd'hui, le **GR 65** ou "route des Bourguignons et des Teutons", long de 1 600 kilomètres (dont 58 kilomètres en Haute-Loire), est un itinéraire privilégié des randonneurs. Des locations d'ânes de bât sont même possibles. L'itinéraire traverse les villages d'Augeac, Les Bineyres, Ramourouscle et Montbonnet sur la commune de BAINS.

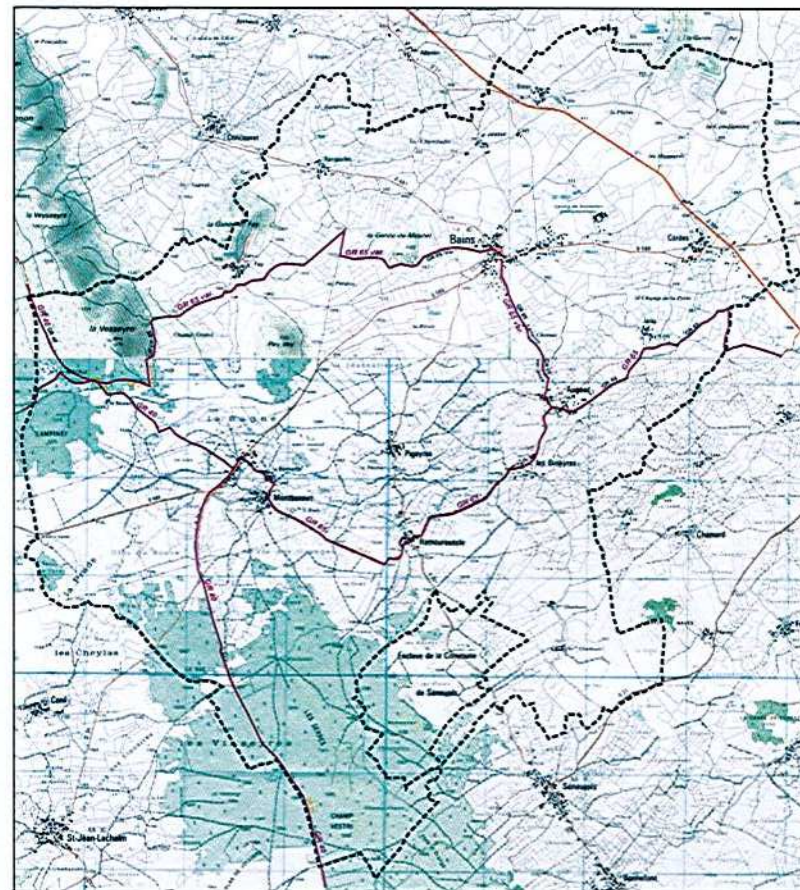
La commune est aussi traversée par le **GR 40** qui constitue, depuis Vorey-sur-Arzon, le tour du Velay par les crêtes (sur 160 kilomètres). Il emprunte l'ancienne voie romaine de Bollène.



Le chemin de St-Jacques



Les GR de la Haute-Loire



(d'après cartes IGN 1/25 000 n° 2735 E, 2735 O, 2736 E, 2736 O)

►► **Le tourisme constitue un des éléments clés du développement économique de la commune de BAINS, ainsi qu'une porte d'entrée sur le territoire communal.**

Les perceptions de la commune

Le plateau du Devès, et par conséquent la commune de BAINS, apparaît comme *"une sorte de plat pays"*, caractérisé au premier abord par l'horizontalité.

En effet, le regard glisse sur cette table haute et s'arrête à la faveur des éléments de relief, échine boisée du plateau ou garde.

La RD 906, axe classé à grande circulation, constitue une véritable "vitrine" de la commune de BAINS et du plateau du Devès en général. Les vues sont lointaines et largement ouvertes vers l'Ouest, d'où émergent ci et là les toitures des maisons regroupées en villages, vite dissimulées derrière des rideaux d'arbres.

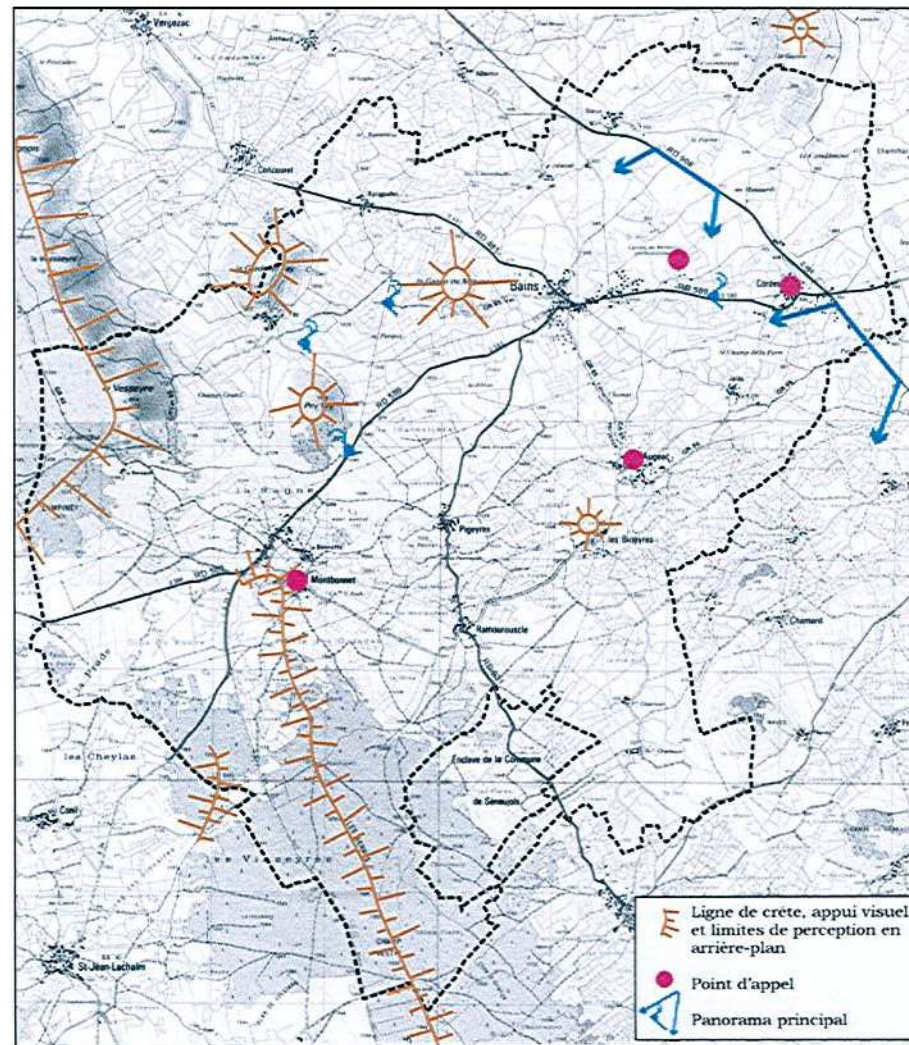
La première vision qu'a l'utilisateur de la RD 906, c'est le village de Cordes, légèrement perché sur un relief, et qui constitue l'entrée de la commune. Depuis le Sud, la zone d'activités présente les premiers bâtiments. Depuis le Nord, c'est la silhouette du C.F.A. qui marque l'approche du bourg.



►► Préserver les vues depuis la RD 906 et traiter les abords, giratoires, intersections, ..., par l'intégration d'éléments traditionnels (haies, murets, pierres, landes, ...)

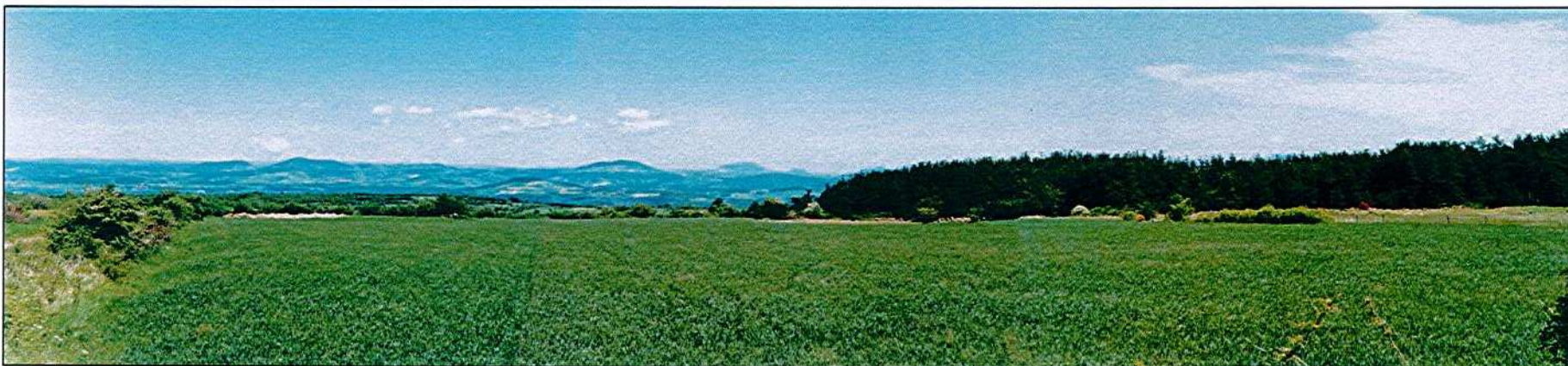
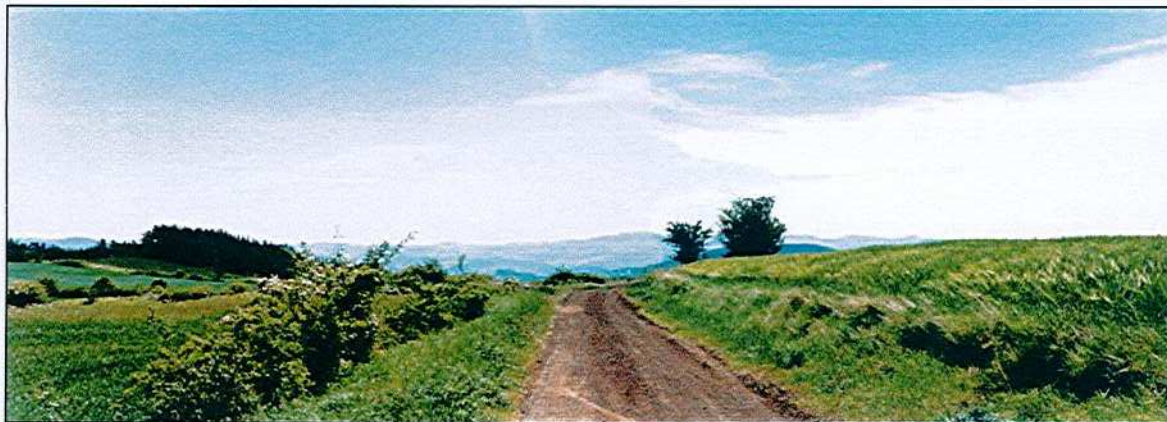
Les perceptions depuis la commune

Le caractère ouvert et tabulaire du plateau du Devès, sur lequel s'étend la commune de BAINS, laisse entrevoir de larges horizons, notamment sur le Mézenc-Meygal à l'Est, de l'autre côté de la vallée de la Loire.



(d'après cartes IGN 1/25 000 n° 2735 E, 2735 O, 2736 E, 2736 O)

Les sites préférentiels de découverte



2

ANALYSE DES DONNÉES SOCIO- ECONOMIQUES

LA POPULATION

source: RGP 1999 - INSEE

Evolution de la population

Au dernier recensement de 1999, la commune de BAINS comptait **1 030 habitants**, 525 hommes pour 505 femmes. La densité atteint donc **27 habitants / km²**.

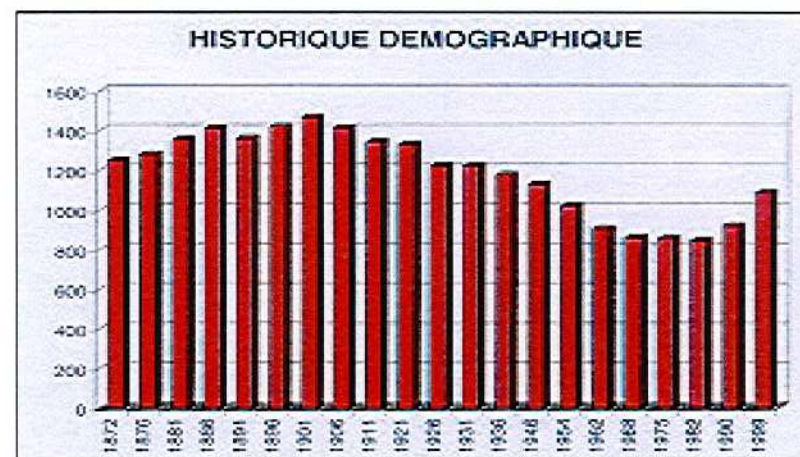
| | 1962 | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 |
|------------|------|------|------|------|------|-------|
| Population | 903 | 859 | 852 | 841 | 917 | 1 030 |

La population est en forte hausse par rapport au recensement précédent. En neuf ans, depuis 1990, la commune a gagné 113 habitants. En 24 ans, depuis 1975, elle a gagné 178 âmes. Le recensement de 1990 marque en effet le début de la croissance urbaine de la commune après de longues années de déficit. Pour comparaison, l'arrondissement du Puy-en-Velay regroupe 96 254 habitants pour une densité de 42 habitants / km².

La population de la commune représente donc 1,1 % de l'arrondissement. Celle de l'arrondissement est en légère baisse par rapport au dernier recensement. En neuf ans, depuis 1990, l'arrondissement a perdu 1 074 habitants.

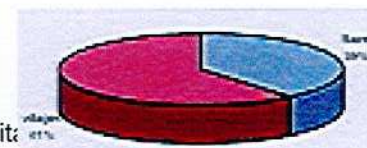
Dans l'ensemble du département, la population est passée de 206 568 habitants en 1990 à 209 113 en 1999, soit une progression de 2 545 habitants.

| | Population 1990 | Population 1999 | Variation (%) |
|----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Commune | 917 | 1 030 | 12,3 |
| Arrondissement | 97 328 | 96 254 | - 1,1 |
| Département | 206 568 | 209 113 | 1,2 |



Répartition de la population par village:

| | |
|--------------|---------------|
| BAINS | 480 habitants |
| Montbonnet | 101 habitants |
| Ramourouscle | 44 habitants |
| Pigeyres | 42 habitants |
| Lesbineyres | 34 habitants |
| Chantoin | 5 habitants |
| Augeac | 43 habitants |
| Jalès | 54 habitants |
| Cordes | 196 habitants |
| Boeux | 24 habitants |
| Jalasset | 19 habitants |
| Farigoules | 19 habitants |
| Fay | 21 habitants |



Variation absolue de la population

Au cours des années 1990, l'excédent naturel a contribué à la hausse de la population. En effet, entre les deux derniers recensements, on a enregistré 96 naissances et 66 décès dans la commune. L'excédent naturel s'élève donc à 30 personnes.

Par ailleurs, l'excédent des entrées sur les sorties de population est de 83 personnes.

Le taux de natalité est en légère baisse par rapport à 1990, contrairement au taux de mortalité qui, lui, passe de 11,58 pour mille à 7,58 pour mille.

Bien que le taux de natalité régresse, la commune connaît un accroissement démographique par une baisse importante de son taux de mortalité et par un solde migratoire positif.

| | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Naissances | 67 | 84 | 96 |
| Décès | 83 | 81 | 66 |
| Solde naturel | - 16 | 3 | 30 |
| Solde apparent | 5 | 73 | 83 |
| Variation absolue de la population | - 11 | 76 | 113 |

| | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Taux de natalité pour mille | 11,24 | 12,01 | 11,03 |
| Taux de mortalité pour mille | 13,92 | 11,58 | 7,58 |
| Tx ann – solde nat. % | - 0,27 | + 0,04 | + 0,34 |
| Tx ann – solde mig. % | + 0,08 | + 1,04 | + 0,95 |
| Taux var ann total | - 0,18 | + 1,09 | + 1,30 |

►► Face à l'accroissement de population, la commune de BAINS doit faire face à la pression foncière et donc à l'extension du tissu urbain.

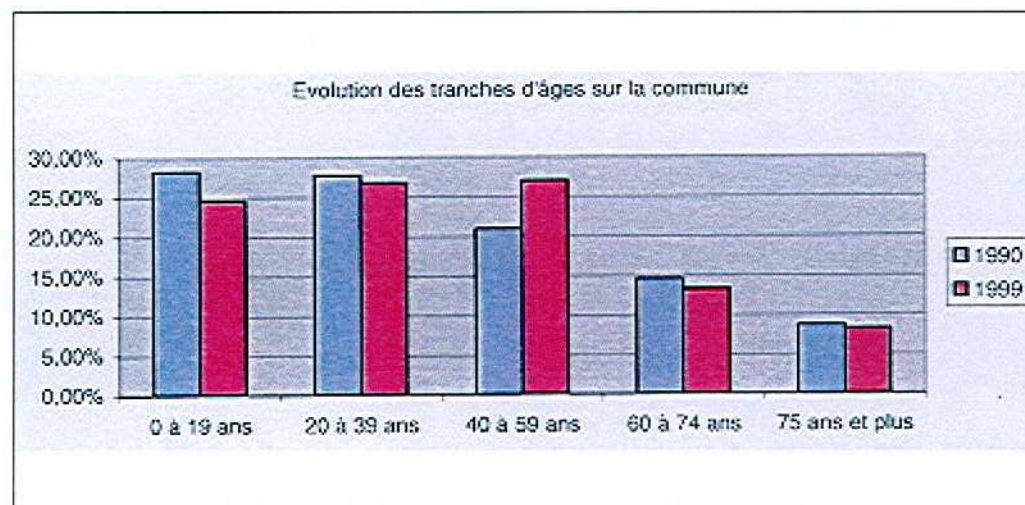
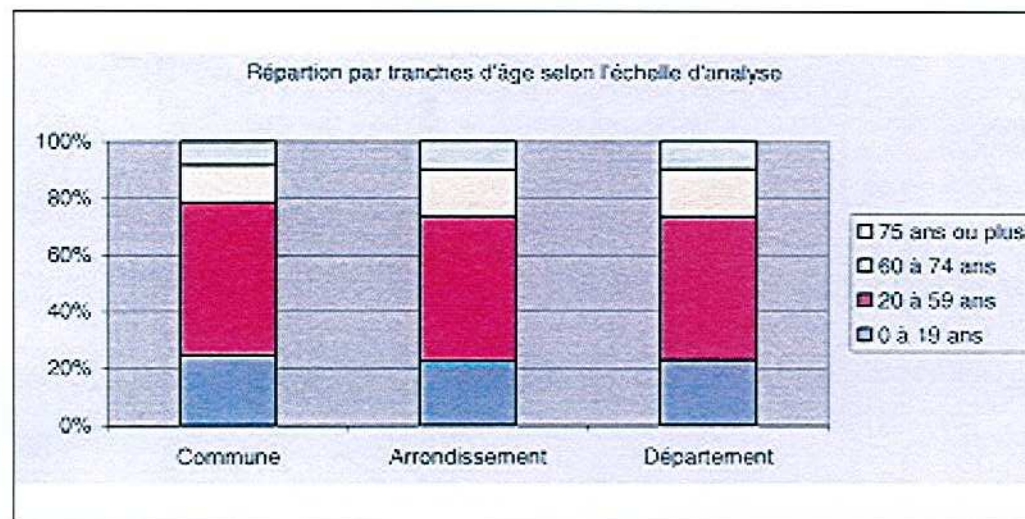
Structure de la population

La répartition entre jeunes et moins jeunes est à peu près la même que dans l'ensemble du département. Les 84 habitants qui ont 75 ans ou plus représentent 8,2 % de la population. Cette proportion est de 9,7 % dans le département.

Les 253 jeunes de moins de 20 ans représentent 24,6 % de la population contre 23 % dans le département.

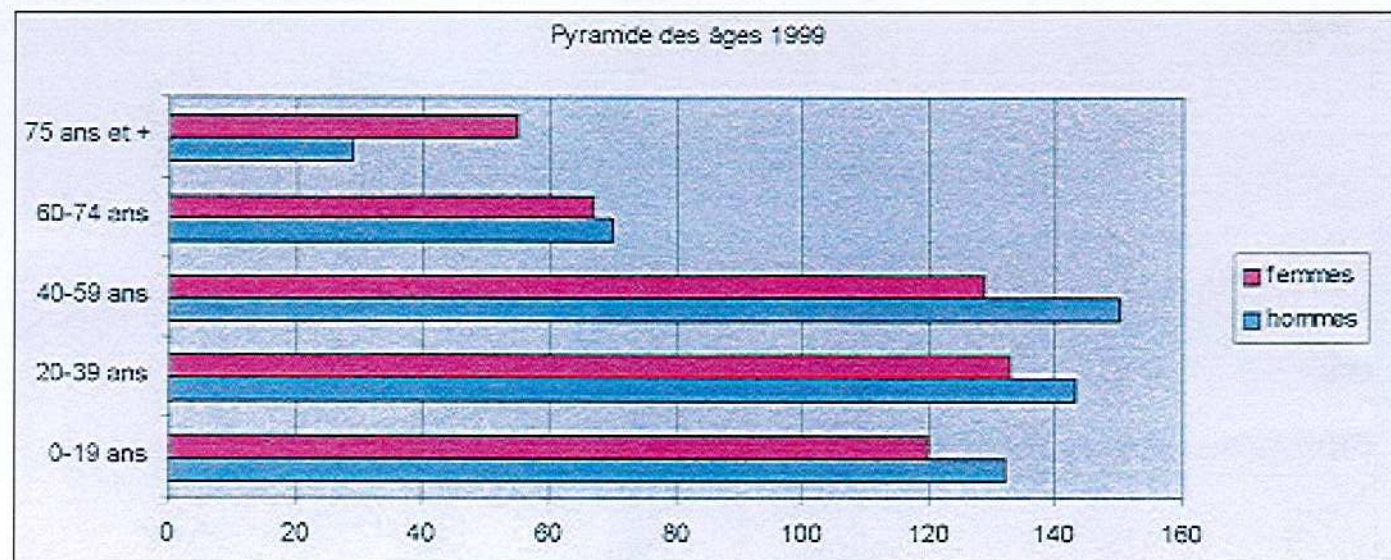
Au niveau de la commune, la part des jeunes de 0 à 19 ans est en nette diminution. Elle est passée de 28,2 % en 1990 à 24,6 %. La part des 40-59 ans est, quant à elle, en nette progression.

| | 1990 | 1999 |
|----------------|--------|--------|
| 0 à 19 ans | 28,2 % | 24,6 % |
| 20 à 39 ans | 27,7 % | 26,8 % |
| 40 à 59 ans | 20,9 % | 27,0 % |
| 60 à 74 ans | 14,6 % | 13,3 % |
| 75 ans et plus | 8,6 % | 8,2 % |



Pyramide des âges

Sur les 1 028 personnes recensées, 524 sont des hommes et 504 des femmes. Les hommes sont majoritaires sur l'ensemble des tranches d'âges, sauf pour les 75 ans et plus où la tendance s'inverse.



La population active

Parmi les 1 030 habitants de la commune, 471 personnes sont actives : 273 hommes et 198 femmes. Au moment du recensement, 47 de ces actifs cherchaient un emploi et 424 travaillaient.

| | Hommes | Femmes | TOTAL |
|----------------|--------|--------|-------|
| Actifs occupés | 93 % | 85,9 % | 90 % |
| Chômeurs | 7 % | 14,1 % | 10 % |
| Nombre | 273 | 198 | 471 |

Parmi ces personnes qui ont un emploi, 136 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint. Les 288 autres sont salariées.

| | Commune | Arrondissement | Département |
|---------------------------|---------|----------------|-------------|
| Population active : | 471 | 42 498 | 91 821 |
| Hommes | 273 | 23 215 | 50 953 |
| Femmes | 198 | 19 283 | 40 868 |
| Pop. act. ayant un emploi | 424 | 37 680 | 81 934 |
| Salariés | 288 | 29 762 | 65 507 |
| Non salariés | 136 | 7 918 | 16 427 |
| Chômeurs | 47 | 4 710 | 9 668 |
| Taux de chômage (%) | 10 % | 11,1 % | 10,5 % |

Le nombre d'actifs occupés a diminué entre les deux recensements. En 1990, ils représentaient 93,9 % des actifs contre 90 % en 1999. Le taux de chômage est passé de 6,1 % en 1990 à 10 % en 1999.

Au niveau des autres aires géographiques, le taux de chômage de la commune reste comparable à celui de l'arrondissement et du département.

Dans l'arrondissement, la population active est de 42 498 personnes. Parmi elles, 4 710 cherchent un emploi, ce qui représente un taux de chômage de 11,1 %. Dans le département, le taux de chômage est de 10,5 %.

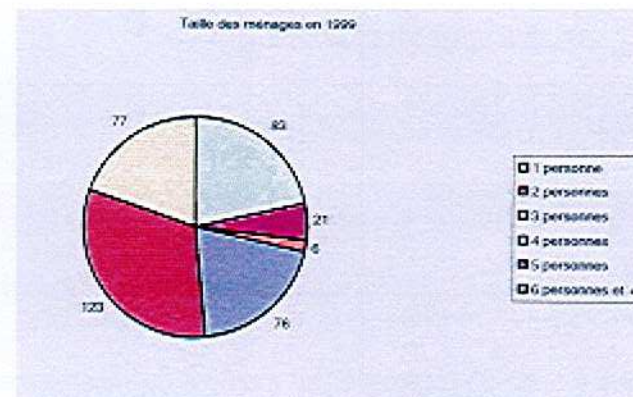
►► **Malgré son caractère rural, la commune de BAINS s'inscrit dans le bassin de vie du Puy-en-Velay.**

La taille des ménages

La taille moyenne des ménages n'a cessé de diminuer entre 1982 et 1999. Elle est passée de 2,9 en 1982 à 2,8 en 1990 pour arriver à 2,7 en 1999.

Les 386 ménages recensés se répartissent de la manière suivante :

| | |
|---------------------|--------|
| 1 personne | 19,7 % |
| 2 personnes | 31,9 % |
| 3 personnes | 19,9 % |
| 4 personnes | 21,5 % |
| 5 personnes | 5,4 % |
| 6 personnes ou plus | 1,6 % |
| Total (en nombre) | 386 |



Les ménages de 1 et 2 personnes représentent 51,6 % de l'ensemble tandis qu'il n'y a que 21 ménages de 6 personnes ou plus.

►► *Face à la diversité de la cellule familiale, il est nécessaire de diversifier l'offre en logement.*

L'HABITAT

Les caractéristiques du parc immobilier

La part des résidences principales

| | |
|--|--------|
| Résidences principales | 73,9 % |
| Résidences secondaires ou occasionnelles | 15,9 % |
| Logements vacants | 10,2 % |
| Nombre total | 522 |

La commune compte 522 logements. 386 sont des résidences principales et 83 des résidences secondaires ou occasionnelles.

La vacance touche 53 logements au moment du recensement de 1999.

La typologie bâtie

| | | |
|---------------------|--------|-----|
| Maison individuelle | 83,9 % | 324 |
| Immeuble collectif | 14,8 % | 57 |
| Autres | 1,3 % | 5 |
| Total | 100 % | 386 |

La majorité des constructions d'habitations principales sont des maisons individuelles comme pour la plupart des communes périphériques en France.

Le confort des résidences principales

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements.

La plupart des résidences principales a au moins une baignoire ou une douche et possède le chauffage central ou électrique.

| | |
|--|--------|
| Résidence avec WC intérieur | 95,9 % |
| Résidence sans douche | 6 % |
| Résidence avec chauffage central collectif | 5,7 % |
| Résidence avec chauffage individuel | 68,4 % |
| Résidence sans chauffage central | 25,9 % |

Le nombre de pièces

Les logements de petites tailles sont sous-représentés, notamment les logements d'une pièce. En 1999, il n'existait qu'un seul logement de ce type comme résidence principale.

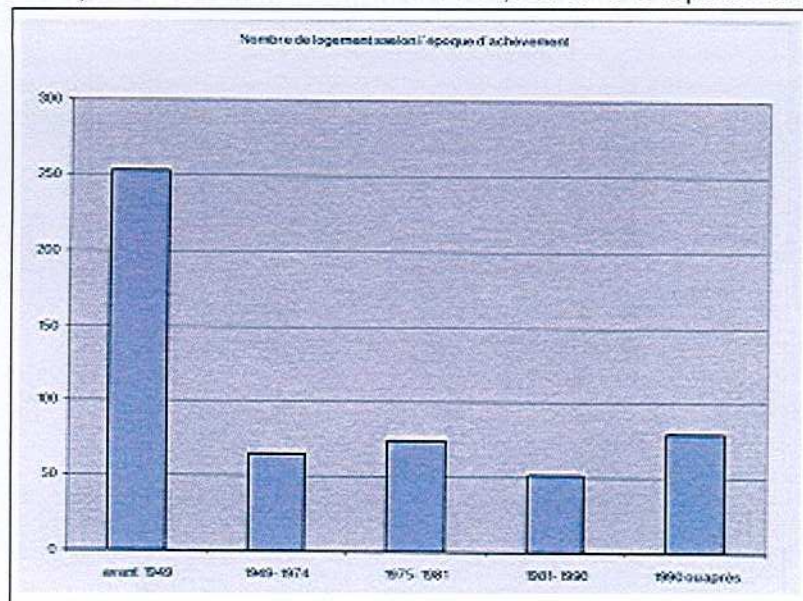
Les principaux logements sont de grandes tailles avec 53,9 % des résidences principales de 5 pièces et plus.

Ces données incitent donc à l'installation familiale et repousse les jeunes travailleurs.

| | | |
|----------------------------|--------|-----|
| Logements 1 pièce | 0,3 % | 1 |
| Logements 2 pièces | 3,6 % | 14 |
| Logements 3 pièces | 15,3 % | 59 |
| Logements 4 pièces | 26,9 % | 104 |
| Logements 5 pièces ou plus | 53,9 % | 208 |
| Total des logements | 100 % | 386 |

L'évolution du parc

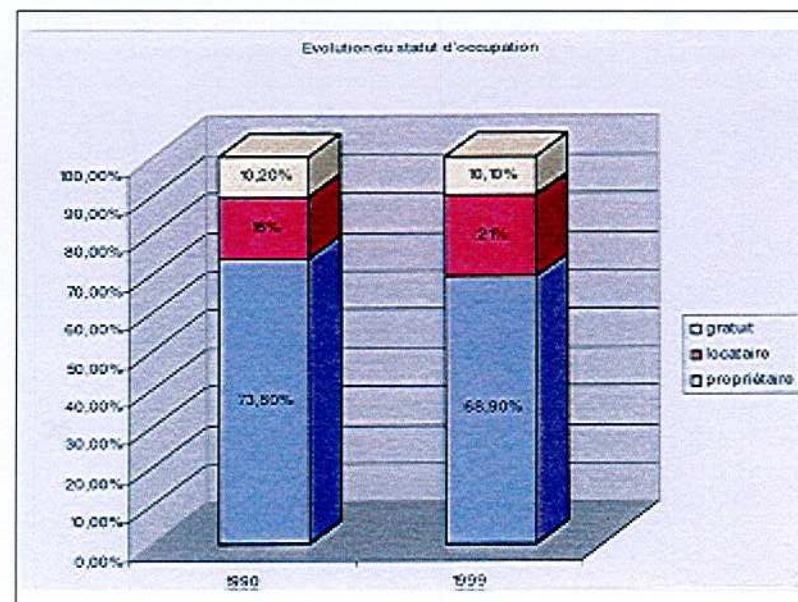
Le parc de logements est d'ancienneté moyenne : 269 logements ont été construits après la dernière guerre mondiale, soit une proportion de 51,5 %. Cette proportion de logements relativement récents est de 54,4 % dans l'arrondissement et de 51,5 % dans le département.



48,5 % ont été construits avant la guerre, 12,5 % entre 1946-1974, 14,2 % entre 1945-1981, 9,8 % entre 1982 et 1989 et 15,1 % depuis 1990. La commune possède donc un bourg ancien.

Le statut d'occupation

La grande majorité des résidences principales est constituée de maisons individuelles (83,9 %) et 68,9 % des ménages sont propriétaires de leur logement.



►► **La commune doit maîtriser l'étalement urbain et favoriser les opérations en coeur de village, tout en préservant le caractère local.**

Le logement social

La commune de BAINS compte 7 logements sociaux dans le centre du bourg et 4 pavillons locatifs livrés depuis peu. Ces logements sont gérés par l'OPAC.

La vacance importante recensée en 1999 se résorbe peu à peu, avec 42 permis de rénovation délivrés de 1991 à 2001.

Pour redonner une certaine dynamique, la commune souhaiterait lancer une O.P.A.H. sur les coeurs anciens, d'autant que l'OPAC et le Foyer Vellave sont intéressés par la réhabilitation de certains bâtiments.

La construction neuve

De 1991 à 2001, 199 permis de construire ont été délivrés, dont 65 pour des maisons individuelles, soit un rythme annuel moyen de 6.5 sur cette période.

Pour la même période, on compte 18 permis de construire pour des collectifs.

Les lotissements sont relativement anciens, 2 seulement ont moins de 10 ans: les opérations de Jalès et Clauzat datent de l'année 2000.

LES ACTIVITES ECONOMIQUES

L'agriculture

Le nombre d'exploitations est de 67, dont 44 exploitations professionnelles*, ce qui est relativement important pour la commune.

Ces exploitations sont de taille importante (superficie agricole utilisée moyenne de 56 hectares contre 43 en 1988) et pratiquent l'élevage, la production laitière et la polyculture.

Les exploitants de 40 à 55 ans sont les plus représentés (39 au total), soit plus de 50%. Les moins de 40 ans représentent tout de même 35% de l'ensemble.

Cheptel:

| | |
|-----------------------|-------|
| bovins | 2 164 |
| dont vaches laitières | 1 340 |
| dont vaches nourrices | 59 |

Superficie agricole utilisée (SAU):

| | |
|------|----------------|
| 2000 | 2 610 hectares |
| 1988 | 2 771 hectares |
| 1979 | 2 738 hectares |

Superficies agricoles:

| | |
|------------------------|----------------|
| SAU | 2 610 hectares |
| terres labourables | 1 343 hectares |
| dont céréales | 603 hectares |
| superficie fourragère | 1 721 hectares |
| dont toujours en herbe | 1 264 hectares |

* d'après RGA 2000

Les industries, commerces, artisans et équipements

Le répertoire SIRENE de l'INSEE recense 151 établissements sur la commune au 1er janvier 2002. Il représente l'état par secteur du nombre de salariés par tranche et par poste d'activités.

Au 1er janvier 2002, 30 établissements emploient de 1 à 9 salariés, 116 n'ont pas de salariés et 5 sont non déclarés.

Les artisans sont nombreux sur la commune:

- 4 maçons
- 1 plâtrier-peintre
- 1 menuisier
- 1 électricien
- 1 charpentier
- 1 débardeur
- 3 zingueurs
- 4 plombiers/chauffagistes

| Activité | Total | Non déclaré | 0 salarié | 1 à 9 | 10 à 49 | 50 à 99 | 100 et plus |
|---|------------|-------------|------------|-----------|----------|----------|-------------|
| Agriculture, chasse, services annexés | 64 | 0 | 64 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sylviculture, exploitation forestière, services annexés | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Travail du bois, fabrication d'articles en bois | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Édition, imprimerie, reproduction | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Captage, traitement, distribution eau | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Construction | 17 | 0 | 7 | 10 | 0 | 0 | 0 |
| Commerces, réparation auto | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Commerces de gros, intermédiaires | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Commerces détails, réparation d'articles domestiques | 6 | 0 | 2 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| Hôtel et restaurants | 10 | 1 | 8 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Transports terrestres | 4 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Postes et télécommunications | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Intermédiation financière | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Auxiliaires financiers et d'assurances | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Location sans opérateur | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Services aux entreprises | 2 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Administration publique | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Éducation | 5 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Santé et action sociale | 9 | 0 | 7 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Assainissement, gestion déchets | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Activités associatives | 11 | 0 | 8 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| Act. Récréatives, culturelles et sportives | 3 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Services personnels | 5 | 0 | 4 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Total des établissements | 151 | 5 | 116 | 30 | 0 | 0 | 0 |

Sur les 151 établissements recensés, 42,4 % sont liés à l'agriculture, la chasse et services annexes. Le secteur de la construction représente tout de même 11,3 % du nombre total des établissements.

76,8 % des établissements n'ont aucun salarié. Parmi ces 76,8 %, 100 % des établissements agricoles n'emploient aucun salarié.

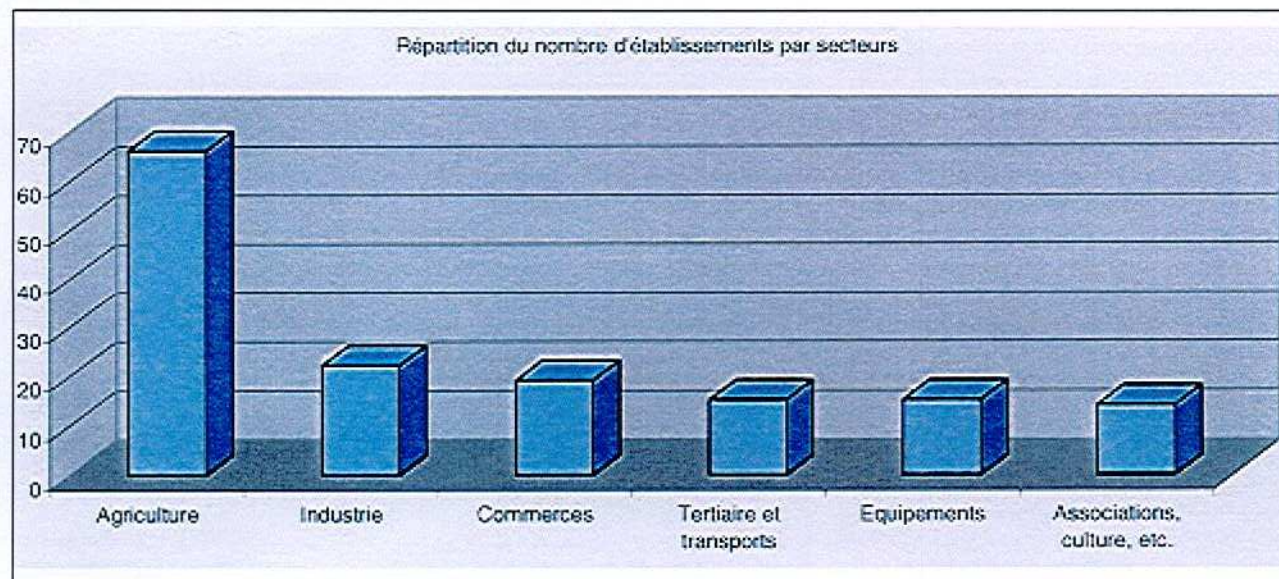
Les établissements de 1 à 9 salariés restent marginaux avec 19,8 % des établissements. Sur les 30 établissements de cette catégorie, 10 sont liés à la construction.

Nous avons donc affaire à des microstructures puisqu'aucun établissement ne dépasse les 9 salariés.

Les zones d'activités économiques

Un secteur spécifique à l'activité artisanale s'est développé sur le territoire communal, sur un lieu de passage et en vitrine de la RD 906, au pied du village de Cordes.

La commune désire réaliser une extension de ce secteur dès que possible.



►► ***L'implantation d'une future zone d'activités devra être en cohérence avec les orientations du S.C.O.T. et devra prendre en compte les directives de l'Amendement Dupont.***

Les équipements liés à l'enseignement

La commune possède:

- deux écoles primaires, l'une libre (l'école Sainte-Thérèse), l'autre publique. Elle réunissent à elles deux 139 élèves (période scolaire 2001-2002);



L'école libre



L'école publique

- un centre départemental de formation d'apprentis (C.F.A.), comprenant:

- un centre de formation aux techniques du bâtiment (C.F.T.B.) dans 11 filières:

- constructeur en maçonnerie et béton armé
- charpentier
- zingueur
- menuisier
- électricien
- installateur sanitaire
- installateur thermique
- plâtrier
- peintre en bâtiment
- agent de maintenance et dépannage

- un institut de formation professionnelle (I.F.P.) qui assure l'apprentissage et la formation continue dans 8 filières qualifiantes:

- alimentation
- hôtellerie restauration
- carrosserie peinture
- mécanique automobile / agricole
- vente
- coiffure
- pharmacie
- ébénisterie

L'effectif des élèves en formation est de:

- 320 internes
- 540 demi-pensionnaires
- 240 externes

soit un total de 1 100 élèves, répartis sur 4 semaines, soit 275 élèves présents / semaine.

Les équipements liés à la santé

Sont présents dans le bourg:

- 2 médecins
- 1 pharmacie
- 1 dentiste
- 1 infirmier
- 1 kinésithérapeute

Les commerces

On trouve au bourg:

- 2 boulangeries (dépôts de pain)
- 1 épicerie
- 1 boucherie
- 1 garage
- 1 bureau tabac
- 4 débits de boissons (dont 1 à Montbonnet)
- 2 négociants en vins et matériaux
- 3 transporteurs
- 1 droguerie-jardinage
- 1 coiffeur
- 1 institut de beauté

Les services

On trouve également:

- une gendarmerie
- un bureau de poste
- une banque

Les équipements sportifs et de loisirs

Des équipements sportifs ont été réalisés à côté du centre de formation des apprentis.

Une salle communale, la Salle Pélissier, a été construite dans le bourg, au pied du cimetière.



►► ***La commune de BAINS présente un bon niveau de services et de commerces malgré la proximité de la ville centre du Puy.***

Les équipements d'accueil touristique

Le passage de nombreux randonneurs sur les deux GR qui parcourent le territoire communal a induit des points d'accueil dans plusieurs villages.

| | |
|-------------------|--|
| <u>Le bourg</u> | 1 hôtel 2 bars-restaurants et 1 snack-bar des chambres d'hôtes |
| <u>Montbonnet</u> | 1 gîte d'étape (15 places, camping) des chambres d'hôtes 1 snack-bar |
| <u>Jalasset</u> | des chambres d'hôtes (4 chambres - 3 épis) |
| <u>Fay</u> | des chambres d'hôtes |

Le tourisme vert est un axe de développement en partie exploité. En effet, la commune capte aujourd'hui encore trop peu des touristes qui traversent son territoire car la capacité des hébergements proposés reste limitée. C'est l'un des projets que la municipalité tente de mener, notamment par l'ouverture et le balisage de deux circuits de découverte du petit patrimoine, connectés au chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle. Des sentiers VTT ont été également ouverts. Malgré tout, les locations se font principalement au mois d'août. Le gîte d'étape comptabilise environ 2 000 nuitées / an et sa capacité est largement insuffisante.

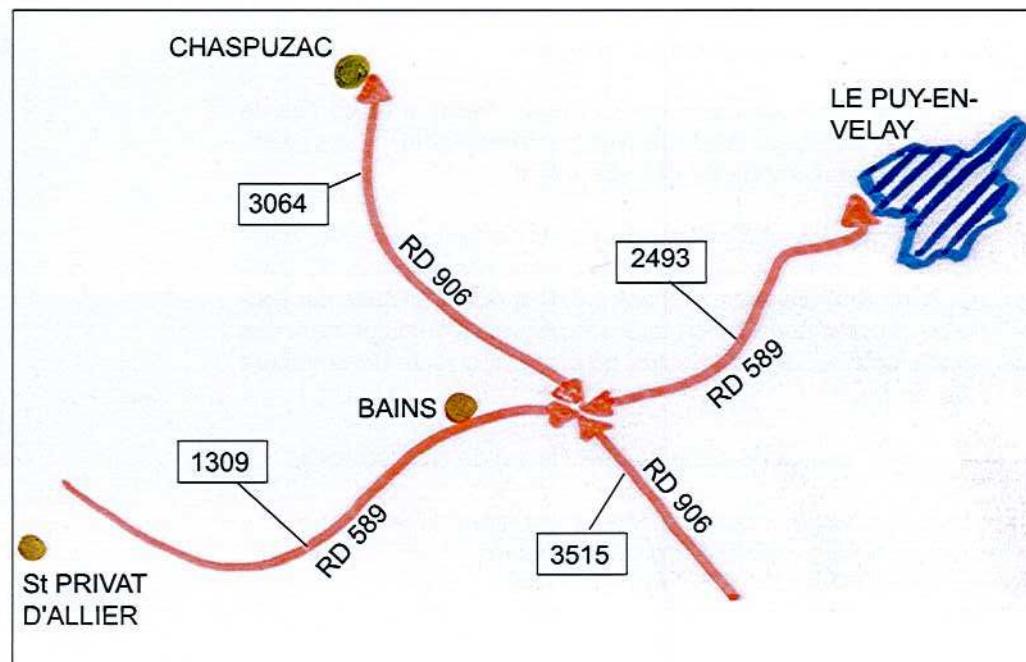
►► Le tourisme vert semble être un axe de développement pour la commune de BAINS.

Les équipements structurants

La commune de BAINS est irriguée par des routes départementales:

- la RD 906 entre la RN 102 (axe A 75 - Le Puy) et la RN 88 (axe Le Puy - Mende), classée route à grande circulation;
- la RD 589 entre Saint-Privat-d'Allier et Le Puy-en-Velay;
- la RD 481 entre Vergezac et Bains;
- la RD 621 entre Séneujols et Bains.

Sur les axes classés à grande circulation, le principe d'inconstructibilité instauré par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'applique dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies, en dehors des zones urbanisées de la commune. La levée de l'inconstructibilité est conditionnée par la réalisation d'une étude dont l'objet est de proposer des mesures visant à préserver la qualité des paysages et de l'urbanisation, d'envisager la qualité architecturale des constructions, de prendre en compte les contraintes de nuisances sonores et de sécurité.



Trafics journaliers enregistrés sur les RD 906 et RD 589

►► **L'Amendement Dupont s'applique pour les axes de grande circulation, telle la RD 906.**

Les transports et déplacements urbains

La Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay a lancé l'étude d'un Plan des Déplacements Urbains sur l'ensemble de son territoire, auquel la commune de BAINS appartient.

Le taux de véhicules particuliers est très important pour cette commune de la deuxième couronne du Puy: on comptabilise 55 à 60 voitures pour 100 habitants, soit entre 570 et 620 véhicules sur l'ensemble de la commune. Ce fort taux s'explique par l'éloignement des bassins d'emploi et la part de plus en plus importante de la voiture dans les ménages.

La desserte en transports publics collectifs est de type scolaire:

- ramassage communal pour les écoles primaires: 17 élèves
- ramassage le Puy: 69 élèves (collèges+lycées)
- ramassage du Puy-CFA journalier: 50 élèves
- ramassage de Clermont-CFA hebdomadaire: 15 élèves

Ce ramassage est assuré par des transporteurs privés. Il est très peu utilisé par les habitants qui se déplacent en voiture.

La commune de BAINS sera intégrée dans des schémas d'itinéraires cyclables depuis Le Puy.

Les nuisances et pollutions

Le bruit

Le classement des voies sonores est en cours dans le département de Haute-Loire mais n'est pas encore approuvé. Mais la commune de BAINS n'est pas directement concernée par une voie classée bruyante.

La pollution

Le Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA) a été approuvé par arrêté du préfet de Région en date du 7 septembre 2000.

Les réseaux

L'eau potable

L'alimentation en eau potable est gérée par la commune elle-même. Elle dispose de 2 puits de captage (le forage du Lac et la source Grande) qui alimentent 6 réservoirs, disséminés sur le territoire, d'une capacité allant de 50 à 200 m³ chacun. La capacité totale est de 700 m³. La commune subvient à ses besoins.

Les périmètres de protection rapprochée des puits seront classés en zone naturelle au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.

L'assainissement

La commune de BAINS devra approuver le schéma d'assainissement communal réalisé par le bureau d'études C3E en avril 2002, qui détermine les zones à assainissement individuel (Jalasset et Chantoin) et les zones à assainissement collectif.

Les déchets

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés a été approuvé par arrêté préfectoral du 21 mai 2001. L'objet d'un tel plan est de coordonner l'ensemble des actions à mener tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés dans les domaines suivants: prévention et réduction de la production et de la nocivité des déchets, limitations des distances de transport, valorisation, information du public, interdiction de la mise en décharge de déchets autres que les déchets ultimes.

La commune de BAINS appartient au SYDETOM, créé en janvier

1998, qui regroupe 10 structures intercommunales du centre et de l'Est du département de la Haute-Loire, soit 188 communes et 176 000 habitants.

La structure de collecte et de traitement est la Communauté d'Agglomération du Puy en Velay. Les quantités collectées en 1998 sont de 330 tonnes d'ordures ménagères résiduelles, soit 320 kg / an / habitant.

Les collectes sélectives (verre, papier et emballages) représentent environ 7.6% des ordures ménagères. Un point tri est installé à l'entrée du village de Cordes, au bourg et au village de Montbonnet.

Deux déchetteries sont accessibles pour les habitants de Bains, à Sanssac et Polignac.

La décharge est aujourd'hui fermée et nécessiterait un plan de réhabilitation.

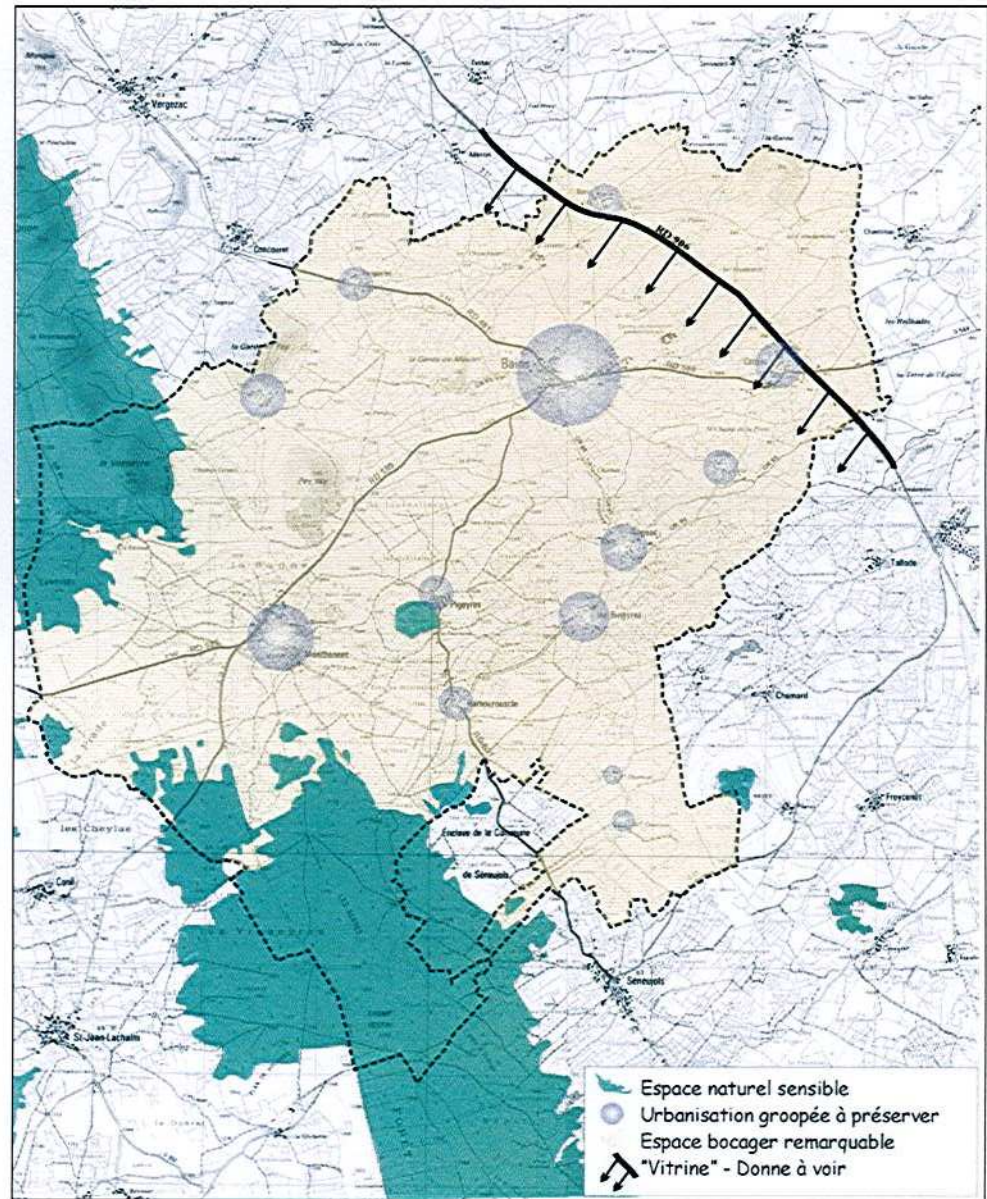
3

LES GRANDES ORIENTATIONS D'URBANISME

LE BILAN

| | POINTS FORTS | POINTS FAIBLES |
|-------------------------------|--|--|
| Situation géographique | <p>Une accessibilité aisée depuis les grands axes de circulation</p> <p>Sous l'influence de l'aire urbaine du Puy-en-Velay</p> <p>Implantée sur le plateau du Devès, lieu de passage historique</p> | <p>Un climat rude</p> |
| Environnement | <p>Des paysages agricoles vivants et remarquables (bocage)</p> <p>La culture de la lentille verte du Puy</p> <p>Des vues sur le grand paysage remarquables</p> <p>Un patrimoine culturel et architectural très riche</p> | <p>Un effet vitrine depuis la RD 906 à préserver</p> <p>Une dispersion des noyaux urbains sur le territoire</p> <p>Un étalement urbain à maîtriser</p> <p>Des espaces écologiquement sensibles</p> |
| Démographie | <p>Une population en augmentation</p> | |
| Construction | <p>Opérations de réhabilitation</p> <p>Rythme de construction dynamique</p> | <p>Une pression foncière grandissante</p> |
| Economie | <p>Bon niveau d'équipements et de services</p> <p>Dynamisme lié au CFA</p> <p>Tourisme vert important</p> | <p>Des commerces vulnérables face à la concurrence du Puy</p> <p>Des capacités d'accueil trop faibles</p> |

Les espaces sensibles



LES GRANDES ORIENTATIONS

Le développement démographique

Volonté de favoriser la tendance actuelle:

- en offrant des possibilités de logements adaptés à la demande
- en incitant à la réhabilitation
- en résorbant la vacance

Le développement économique

Accueillir de nouvelles activités économiques et artisanales

Fédérer une certaine dynamique aux activités et services en place

Développer le commerce dans le bourg

Dynamiser et développer l'activité touristique autour des sentiers de découverte et de l'accueil

Le développement urbain

Maîtriser l'étalement urbain

Favoriser et préserver la qualité urbaine des villages: actions d'aménagement des espaces publics et des bâtiments, traitement de la traversée des villages, mise en valeur du petit patrimoine

Maintenir, voire développer le niveau d'équipements et de services

La protection des espaces boisés et naturels

Préserver les espaces boisés classés

Mettre en valeur et préserver les zones humides

Préserver le "grand paysage"

La protection des espaces agricoles

Préserver, mettre en valeur, voire conforter le bocage

Préserver les terres de haute valeur agricole

Mettre en valeur la culture de la lentille verte

La cohérence avec les orientations supra-communales

Maintenir une cohérence avec le S.C.O.T. de l'Agglomération du Puy-en-Velay

Tenir compte des orientations du P.D.U.

4

LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme permettent de dégager des zones d'habitat et d'urbanisation future tout en préservant l'espace naturel. Les mesures apportées, applicables sur l'ensemble du territoire communal de BAINS, visent à satisfaire les grandes orientations d'urbanisme ci-avant énoncées et développées dans le projet d'aménagement et de développement durable.

Le zonage proposé limite le nombre de zones pour une gestion plus aisée du territoire. De même, le règlement applicable à chaque zone propose des règles simples et faciles à mettre en œuvre pour les pétitionnaires.

Définition des différentes zones

Le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de la commune en plusieurs zones à l'intérieur desquelles s'applique un règlement d'urbanisme spécifique, articulé en 14 articles.

1. Les zones urbaines

Deux zones urbaines ont été définies sur le plan de zonage et correspondent à des zones d'habitat et de services qui se différencient principalement par leurs caractères et leur densité.

La zone UA correspond à une zone urbaine à forte densité englobant les centres anciens du bourg et de certains villages. Elle a un caractère central d'habitat, de services et d'activités commerciales.

=> *Secteurs classés en UA :*
centre-bourg ancien
Montbonnet
Cordes
Jalès

La zone UB englobe tous les secteurs d'urbanisation récente de la commune. L'urbanisation de ces zones d'extension s'est réalisée, soit sous forme de lotissements ou groupes d'habitations, soit sous forme d'habitat diffus individuel.

Les constructions sont la plupart du temps implantées en ordre discontinu et en recul sur l'alignement des voies.

=> *Secteurs classés en UB :*
Les Cuminoux au Sud du bourg
Du Pré Cordon à la Croix de Maraud à l'Est
Le secteur Ouest du village de Cordes
Le secteur Sud le long de la RD 906
Les terrains autour de Jalès

2. Les zones à urbaniser

Ce sont les zones d'urbanisation future de la commune.
3 types de zones ont été définies.

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux divers, etc...).

=> *Secteurs classés en AU :*

Les Yssets au bourg
Clauzat au bourg
Montbonnet (vers la Sagne)
Les Champs Bas à Cordes
Le Fond Clause à Cordes
Vial à Cordes
Clébade à Cordes

La zone AUs correspond à une zone d'urbanisation future mais que la commune ne souhaite pas équiper dans l'immédiat.

L'urbanisation de telles zones est subordonnée soit à une modification ou révision du document d'urbanisme, soit à la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Ces conditions permettent de garantir la cohérence de l'aménagement d'une telle zone.

=> *Secteurs classés en AUs :*

Les Cuminoux
Le Champ de Bains
Le secteur Sud-Ouest de Cordes

3. La zone agricole

Cette zone est exclusivement réservée à l'exercice des activités agricoles. Seules les constructions directement liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées, qu'il s'agisse du logement de l'exploitant (propriétaire ou fermier), des bâtiments d'exploitation ou d'activités complémentaires (camping à la ferme, gîte rural, chambres d'hôtes, etc.,...).

4. Les zones naturelles

Les zones N définissent les zones naturelles et forestières. Sont ainsi identifiés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger, en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique,
- soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N constitue un espace naturel qu'il convient de protéger de l'urbanisation.

=> *Secteurs classés en N :*

La Garde de Fay
Pey Vey
La Vesseyre
Le lac de l'Oeuf
Lampiney
Les Serres
Le Pêcher

La zone Nh correspond à des villages ou des habitations isolées dont la qualité du bâti est à protéger. Une certaine constructibilité est admise dans ces secteurs, sous certaines conditions.

En tout état de cause, l'implantation de lotissement y est interdite. Tous les villages et écarts ont été examinés et une zone a été délimitée autour de chacun (en dehors de Montbonnet, Jalès et Cordes). Certains ont, en raison de leur situation, bénéficié d'un périmètre élargi.

=> *Secteurs classés en Nh :*

Fay
Farigoules
Jalasset
Boeux
Pigeyres
Augeac
Lesbineyres
Ramourouscle
Grand Chantouin
Petit Chantouin

Un plan de localisation du patrimoine remarquable est joint en annexe. Les croix et calvaires qui jalonnent le chemin de St Jacques de Compostelle font partie de l'histoire de la commune. En dehors de toute protection réglementaire, les élus souhaitent valoriser et protéger ce petit patrimoine.

Les servitudes

L'ensemble des servitudes affectant la commune de Bains est reporté sur un plan, en annexe du présent document, conformément aux articles R 126-1 du code de l'urbanisme.

Les annexes

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme comprend, en annexe, le schéma des réseaux d'eau potable et d'assainissement, ainsi qu'une notice sur ces réseaux et sur le traitement des déchets.

Les surfaces du Plan Local d'Urbanisme

| Zone | Surface en hectares | | |
|-----------------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Zones urbaines | | | |
| UA | 33.82 | | |
| UB | 62.81 | | |
| | total: 96.63 | | |
| Zones à urbaniser | | | |
| AU | 12.40 | après modif ① | après modif ② |
| AUs | 7.53 | 4.09 | 1.60 |
| | total: 19.93 | | |
| Zones agricoles | | | |
| A | 2 607.39 | | |
| | total: 2 607.39 | | |
| Zones naturelles | | | |
| N | 975.26 | | |
| Nh | 41.89 | | |
| | total: 1 017.15 | | |
| Superficie totale: 3 741.10 | | | |

modif ①
AUs → AU
34426
(~~34426~~ m²)

nouvelles surfaces:
→ 18,33 ha
→ 4,09 ha

modif ② AUs → AU
(2,89 ha)

nouvelles surfaces:
AU = 18,33 ha
AUs = 4,09 ha.

Les incidences des dispositions retenues sur l'environnement

Le PPlan Local d'Urbanisme fixe les règles et la nature de l'occupation ou d'utilisation des sols.

A cette fin, il délimite les zones constructibles en prenant en considération les volontés communales qui sont:

- d'une part, envisager assez largement le développement démographique en favorisant à la fois la résorption de logements et d'immeubles vacants et la construction de nouveaux logements par l'ouverture de secteurs à l'urbanisation future,
- et, d'autre part, préserver la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme répond à ces impératifs essentiels.

La prise en compte de l'environnement

Le parti d'urbanisation retenu reste dans la lignée de la MARNU et vise à préserver les grands équilibres du paysage et de l'environnement.

L'essentiel de l'urbanisation future se porte autour du bourg avec une répartition des extensions sur plusieurs sites, maintenant au bourg sa position centrale. La commune a volontairement conditionné l'ouverture à l'urbanisation des zones Aus par la réalisation d'un plan d'ensemble. De ce fait, aucun permis de construire ne sera délivré sans une réflexion préalable sur ces secteurs.

Les possibilités de construction en milieu rural sont limitées aux abords de certains villages et écarts existants et sont restreintes en terme de superficie. Il s'agit ici de permettre à ces villages de se renouveler mais sans compromettre leur aspect originel.

Les sites écologiquement et visuellement sensibles (massifs, gardes et versants boisés) sont protégés et classés en zones naturelles.

Le secteur pressenti pour la création d'une zone d'activités fera l'objet d'une attention toute particulière en terme d'accessibilité et d'insertion architecturale et paysagère des futurs bâtiments. Vitrine de la commune le long de la RD 906, cette zone devra faire l'objet d'une démarche qualitative.

En ce qui concerne l'assainissement, la commune fait de la réalisation du réseau un objectif prioritaire.

maître d'ouvrage :

commune de BAINS

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Urbanisation de la zone AUs

« Champ de Bains »

maître d'œuvre :

direction départementale

de l'Équipement de Haute-Loire



Service
de l'Urbanisme et de l'Habitat
Bureau des missions de l'État et du
développement local
13 rue des moulins BP 350
43012 Le Puy-en-Velay cedex

Vu pour être annexé
à la délibération du conseil municipal du
approuvant la modification

à Bains, le 23 décembre 2005
Le maire,

Signé

Sommaire

| | |
|---|---------------|
| Préambule | page 3 |
| Motivations de la modification | page 3 |
| Extrait du PADD | page 4 |
| Effets de la modification sur le PLU | page 5 |
| Nouvelles superficies des zones du PLU | page 6 |
| Justification de la procédure | page 6 |

Préambule

Le plan local d'urbanisme de la commune de BAINS a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 19 juillet 2004. Il n'a connu aucune révision ni modification depuis cette date.

Parmi les objectifs poursuivis à travers le projet d'aménagement et de développement durable du PLU, la commune souhaitait « *poursuivre une politique de développement d'une offre de logement en dégageant du foncier à bâtir* ». Parmi les orientations, il était notamment prévu de densifier les zones d'habitat situées en périphérie du bourg de BAINS et de remplir les « dents creuses ». Au plan de zonage, ce projet s'est traduit par la délimitation :

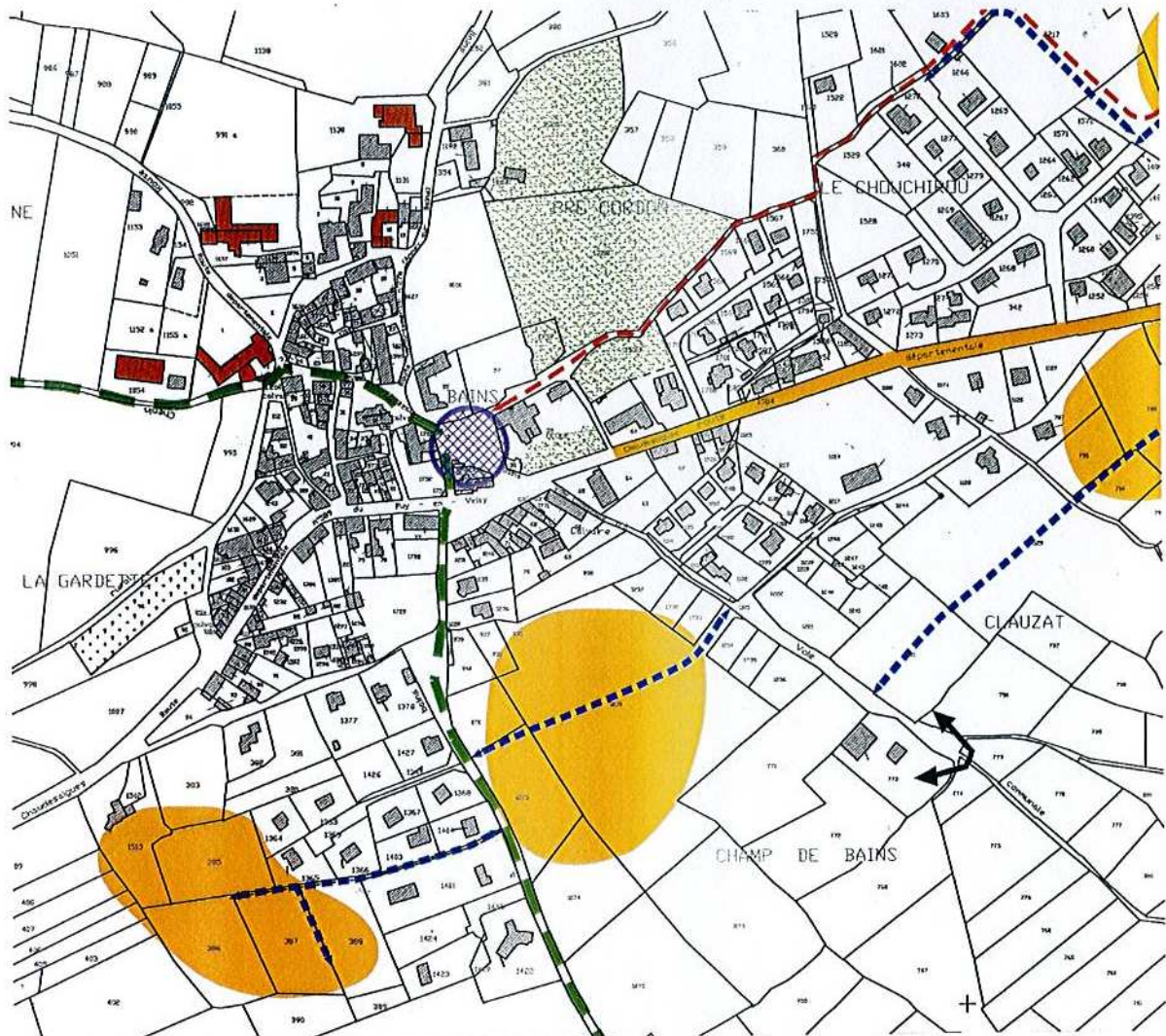
- de zones « AU », destinées à être ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voiries, réseaux divers, ...)
- de zones « AUs », correspondant à des zones d'urbanisation future dont l'équipement n'était pas prévu dans l'immédiat. Il est en particulier précisé au règlement que l'urbanisation de ces zones est subordonnée soit à une modification du PLU, soit à la création d'une zone d'aménagement concerté ou la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Des orientations d'aménagement particulières précisent, le cas échéant, les principes à respecter pour l'urbanisation de ces zones.

Motivations de la modification de la zone AUs du « Champ de Bains » :




Cette zone, bien que constituant une « dent creuse » au cœur d'un secteur d'extension récent du bourg de BAINS, avait été classée en AUs plutôt que AU, car une incertitude demeurait quant au risque de rétention foncière de la part du propriétaire de la parcelle couvrant la quasi-totalité de la zone. En conséquence, l'urbanisation de cette zone n'était pas envisagée à court terme.

Récemment, le propriétaire a souhaité céder environ la moitié de la parcelle concernée, pour une superficie d'environ 16 000 m². L'acquéreur envisage de réaliser une opération de lotissement destiné à l'habitation qui pourrait créer jusqu'à 16 lots. Devant l'intérêt que représente cette opération pour le bourg de BAINS, la commune a décidé de saisir cette opportunité.






Il est à noter que les réseaux périphériques à la zone sont suffisants pour en assurer la desserte, en particulier par un collecteur d'assainissement suffisant traversant la parcelle. La voirie prévue aux orientations particulières permettant le bouclage entre les deux voies existantes sera réalisée suivant le tracé du collecteur pour la partie concernée. La partie de voirie non réalisée à l'occasion de cette opération pourra être créée lors de l'urbanisation du reliquat de zone, envisagée à plus long terme.








ESPACE BATI

-  Bâtiments d'exploitation
-  Bâtiments d'exploitation en construction
-  Zone d'extension possible (habitat)

VOIRIE

-  Cheminement piéton à aménager
-  Liaison viaire à réaliser
-  Zone aedificandi (marge de recul de 35 m.)
-  Aménagement de la traverse
-  Requalification de l'espace public

ELEMENT REMARQUABLE

-  Chemin de Grande Randonnée
-  Coupure verte à maintenir
-  Vue remarquable, ouverture visuelle à préserver
-  Espace naturel sensible à préserver
-  Boisement à préserver

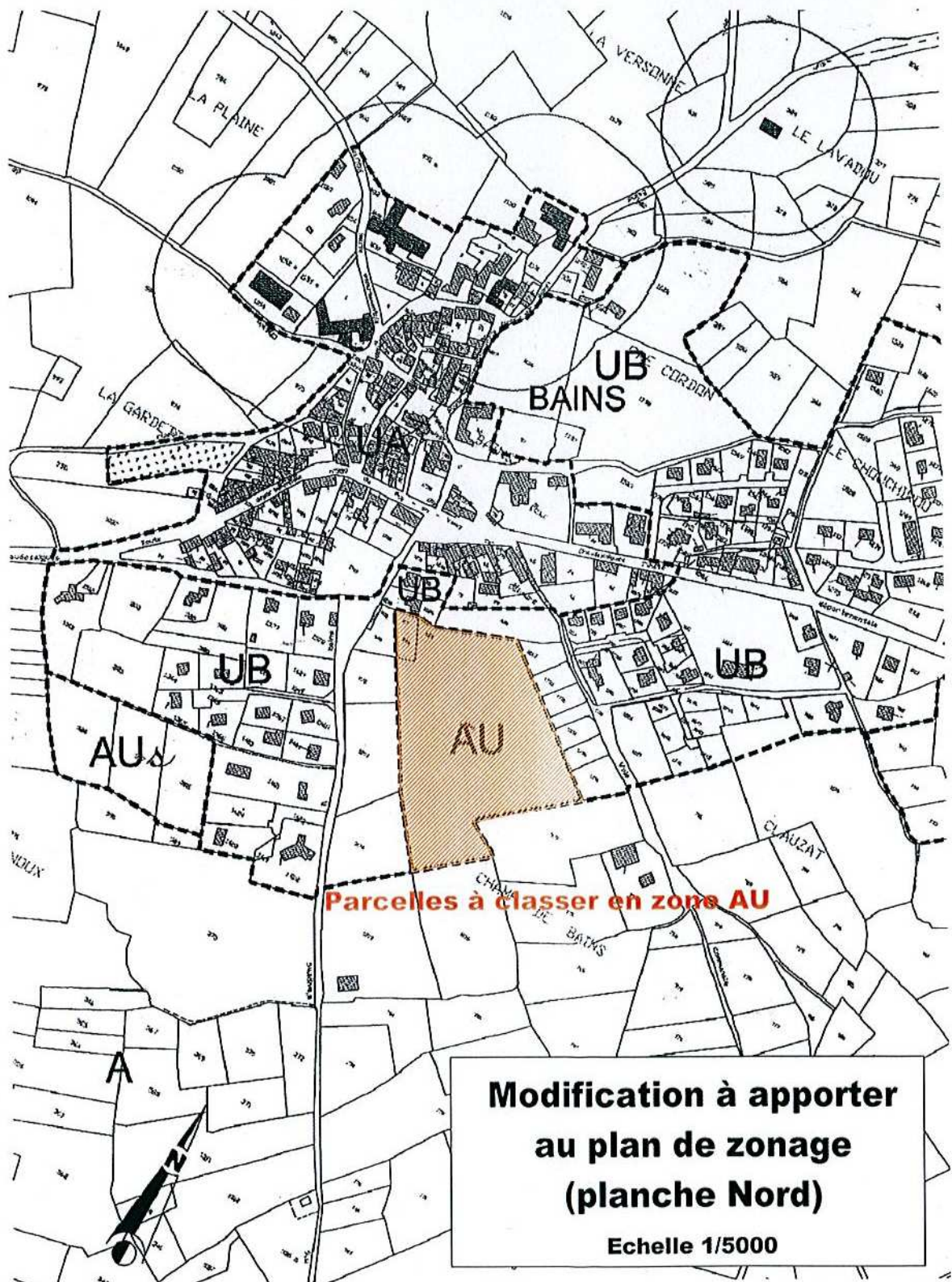
**Extrait du PADD
(Orientations
d'aménagement)**

Echelle 1/5000



Effets de la modification sur le plan local d'urbanisme :

Le présent projet de modification du PLU consiste à classer en zone AU les terrains concernés comprenant l'assiette du projet de lotissement, ainsi que le reliquat de zone, c'est à dire l'ensemble de la zone AU actuellement délimitée au plan de zonage, conformément à l'extrait ci-dessous :



Nouvelles superficies des zones du PLU :

La présente modification apporte un changement à la superficie des zones mentionnée au rapport de présentation. Il conviendra de rajouter 3,44 hectares à la zone AU qui sera portée à 15,84 hectares et de supprimer la même surface de la zone NAs, qui portera désormais sur 4,09 hectares.

Justification de la procédure :

Les changements envisagés par la présente modification :

- sont conformes à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable,
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comportent pas de graves risques de nuisance.

La procédure de modification engagée par la commune est donc conforme à l'esprit de l'article L.123-13 du code de l'Urbanisme.

Cette procédure se traduira par :

- la notification du projet au préfet, au président du conseil général, au président du conseil régional, à l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains (communauté d'agglomération du Puy-en-Velay), à la chambre de commerce et d'industrie, à la chambre des métiers et à la chambre d'agriculture,
- l'organisation d'une enquête publique par le maire de BAINS,
- une délibération du conseil municipal approuvant la modification.

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE BAINS

Nombre de membres :

Séance du 23 Décembre 2005

Afférents au CM : 15

15

En exercice : 15

Présents : 12

Votants : 12

Date de la convocation

Le 14 Décembre 2005

Date d'affichage

le 26 Décembre 2005

Objet de la délibération

L'an deux mil cinq et le vingt trois décembre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Michel DECOLIN, Maire.

Présents : MM. Michel DECOLIN, Chantal CHALOT, Jean BONGIRAUD, Albert BOYER, Daniel CASTANET, Denis CHACORNAC, Marcel EXPERTON, Marie-Françoise FAVIER, Gérard FOUILLIT, Françoise GENTES, Patricia LIVERNOIS, Paul SOUCHE.

Excusé : Thérèse TEYSSIER – Raymond ROBERT - Alain ROBERT.

Le Conseil Municipal,

**P.L.U : approbation de la
modification du P.L.U**

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 123-13 et R 123-19 ;

VU la délibération du 19 juillet 2004 ayant approuvé le plan local d'urbanisme ;

VU l'arrêté municipal n° 4 en date du 13 octobre 2005 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification ;

Entendu les conclusions du commissaire enquêteur,

Considérant que la modification du plan local d'urbanisme, telle qu'elle est présentée au conseil municipal est prête à être approuvée ;

Après avoir délibéré,

- Décide d'approuver la modification du plan local d'urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente,
- Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et d'une insertion dans un journal,
- Dit que le plan local d'urbanisme approuvé et modifié est tenu à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture,
- La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception par le Préfet et de l'accomplissement des mesures de publicité visées ci-dessus.

Acte rendu exécutoire après dépôt en
Préfecture le

Et publication ou notification
du



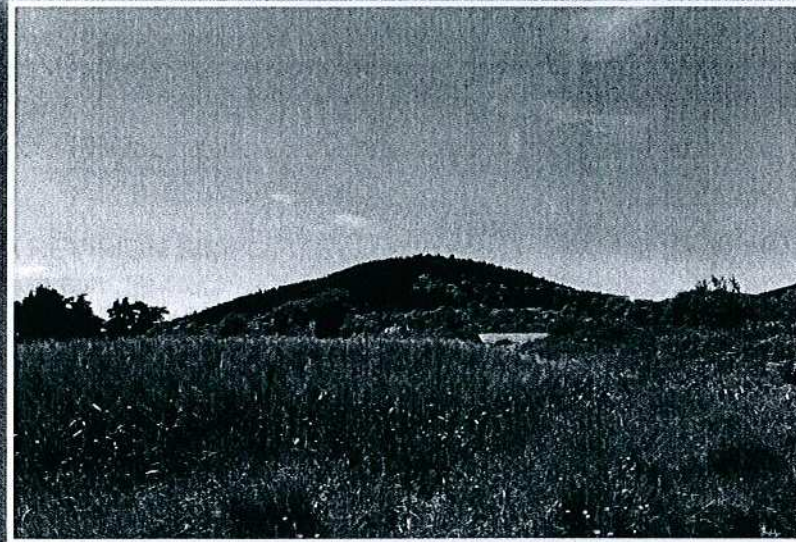
Au registre sont les signatures.

Copie certifiée conforme.

Le Maire,



PLAN LOCAL D'URBANISME



RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1 - Cordes / secteur du Vial -

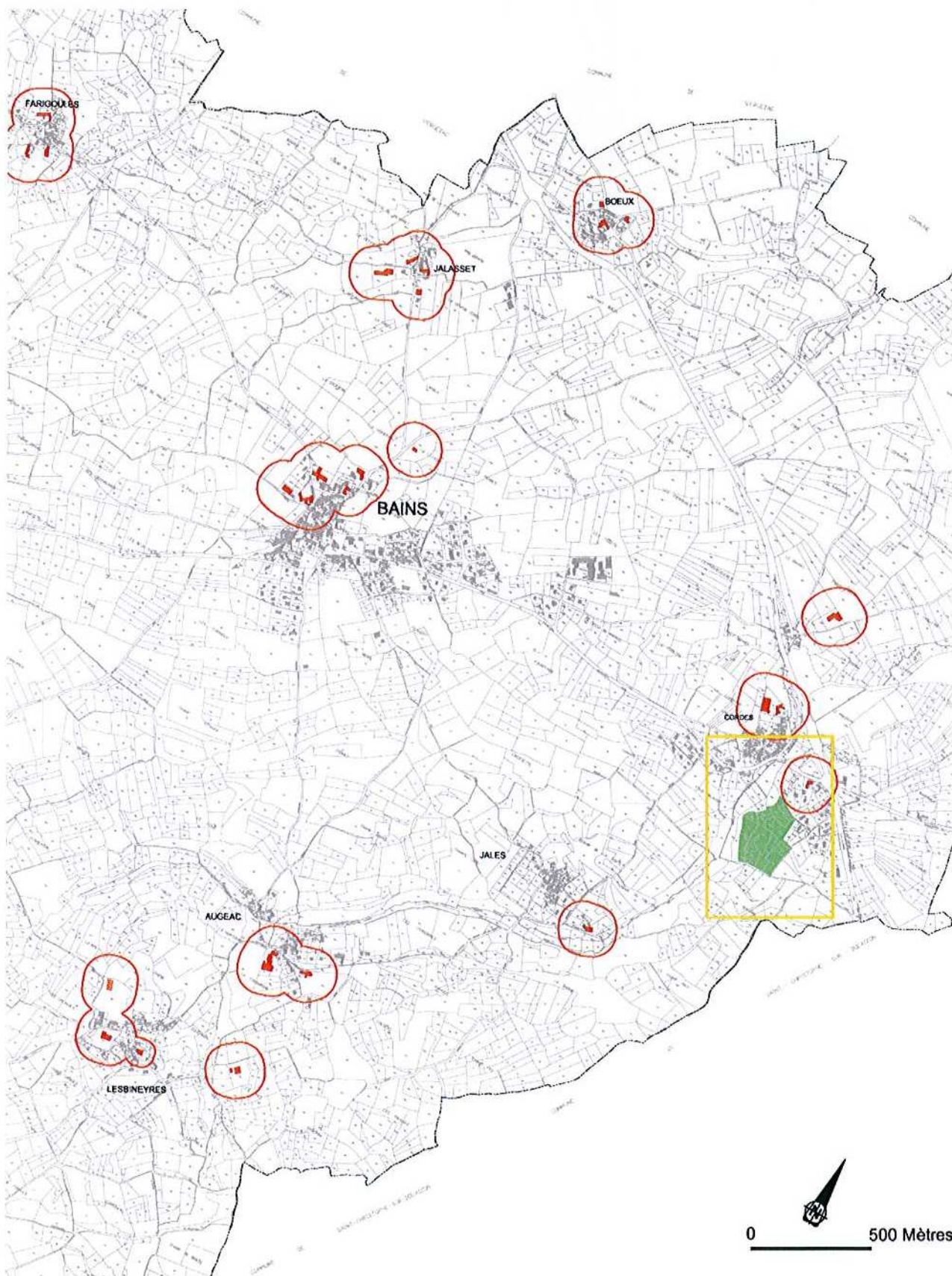
DCM du 18.12.2006

| Indice | Date | Observation | Modifié par | 06/1CE635Aménagement Urbain/09-006/Techniq/PG.dwg |
|--------|------|-------------|-------------|---|
| 1 | | | |  9,avenue Léonard de VINCI,Parc Technologique de la PARDIEU 63063 CLERMONT-FERRAND Cedex Tél : 04.73.26.64.66 Fax : 04.73.26.43.23 E-mail : contacts-63@gaudriot.net |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| SOMMAIRE..... | 1 |
| CONTEXTE DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°1..... | 3 |
| JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE..... | 3 |
| PRESENTATION DU PROJET..... | 5 |
| CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE | 7 |
| 1 - Modification de zonage..... | 7 |
| 2 - Evolution de la superficie des zones..... | 7 |
| 3 - Adaptations réglementaires | 7 |
| CONFORMITE AU P.A.D.D..... | 11 |

Plan de situation



CONTEXTE DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°1

La commune de BAINS connaît une forte pression foncière depuis plusieurs années.

En 2003 l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU approuvé le 14 septembre 2004) a répondu à cette demande en planifiant notamment le développement de la commune à travers plusieurs zones d'extension urbaine situées principalement autour du bourg de BAINS et du village de CORDES. Depuis de nombreuses habitations se sont implantées.

Aujourd'hui la demande est toujours aussi importante et la commune doit libérer des zones d'extension future. C'est le cas à CORDES sur le secteur du Vial qui regroupe deux zones de catégorie différente :

- une zone AU, en continuité directe avec l'urbanisation actuelle, et qui peut être urbanisée immédiatement au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
- une zone AUs, dans le prolongement de la première, dont l'urbanisation est différée et n'est possible qu'à l'occasion d'une nouvelle procédure d'urbanisme définissant ses orientations d'aménagement et garantissant ainsi la cohérence sur l'ensemble du secteur.

C'est dans ce contexte que la commune de BAINS a décidé, par délibération de son Conseil Municipal en date du 31 mars 2006, la mise en révision simplifiée du PLU afin de permettre l'urbanisation de l'ensemble du secteur du Vial.

Ce projet entre dans le champ d'application de la procédure de révision simplifiée prévue au Code de l'Urbanisme.

Parallèlement à ce dossier, est menée une révision simplifiée n°2 portant sur l'extension d'une zone de constructions sur le secteur de Lesbineyres afin de permettre l'implantation d'une maison d'habitation.

JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE

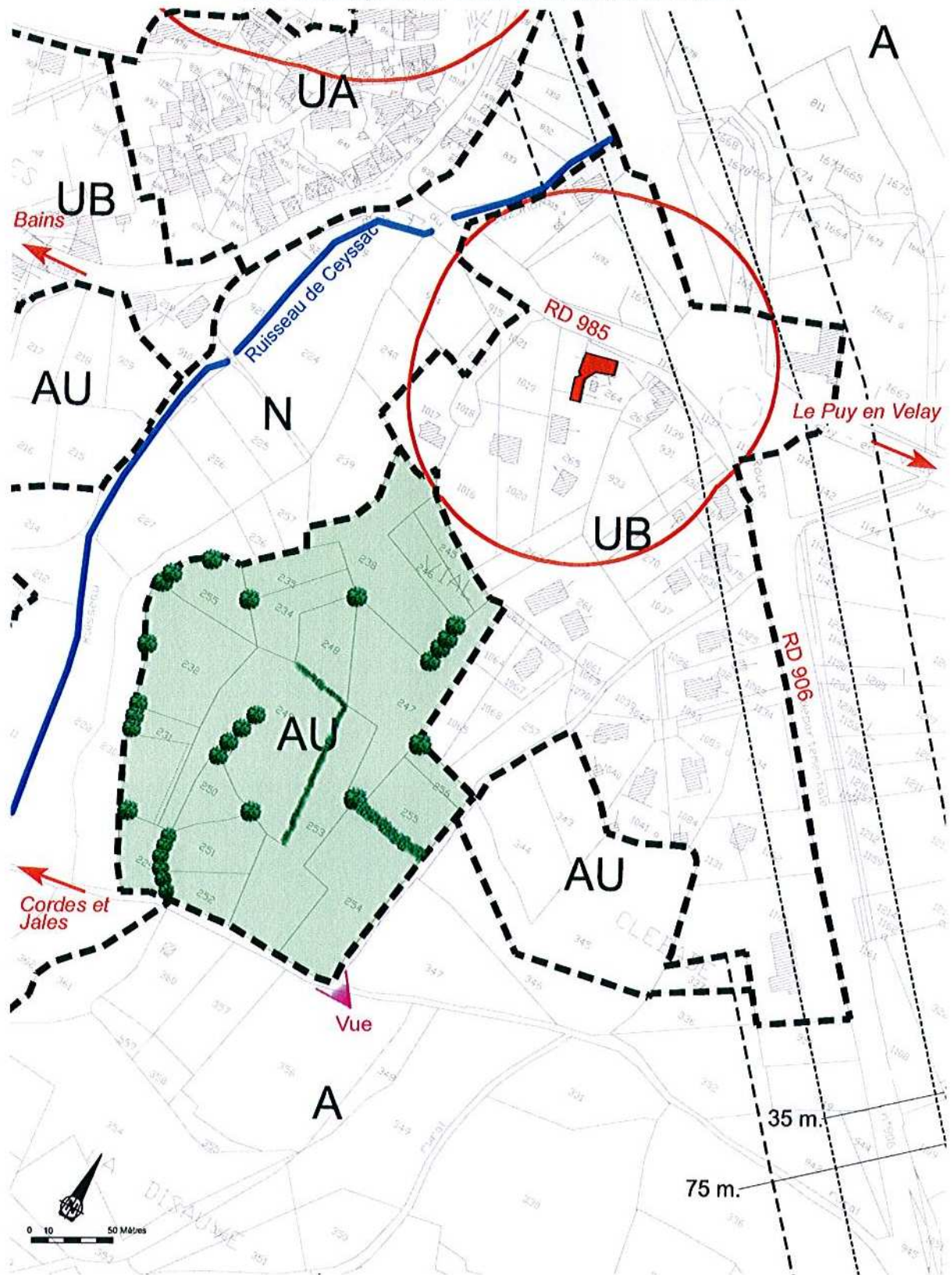
Conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision simplifiée peut être mise en œuvre si elle a pour objet :

- la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou tout autre collectivité ;
- la rectification d'une erreur matérielle ;
- **un projet d'extension de zones constructibles sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et qu'il ne comporte pas de graves risques de nuisances.**

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées, et à une ou plusieurs modifications, peuvent être menées conjointement.

C'est dans le cadre de ce 3ème alinéa qu'est menée la présente révision simplifiée n°1.

Caractéristiques du secteur du Vial à CORDES



Vue d'ensemble sur la zone

PRESENTATION DU PROJET

Situation : le secteur du Vial est situé au Sud du village de CORDES de l'autre côté du ruisseau, en continuité directe avec l'urbanisation récente qui s'est développée le long de la RD 906.

- **Edicter les règles de la construction dans le respect des caractéristiques du bâti existant (densité, architecture).**

Desserte : le secteur est accessible depuis la RD 906 par le chemin communal qui la borde au Sud. La RD 906 est une route classée à grande circulation qui supporte un trafic important. Le débouché du chemin sur la départementale ne présente pas les caractéristiques suffisantes, principalement en tourne à gauche, pour assurer en toute sécurité la desserte de l'ensemble du secteur (près d'une centaine de véhicules risquent d'utiliser cet accès).

Au Sud la zone est bordée par un chemin communal menant à JALÈS et à l'Ouest de CORDES. La commune projette sa réfection et améliorer ainsi ses caractéristiques.

Nota : les Orientations d'aménagement présentées au PLU (pièce 2.3 jointe au PADD) figurait une desserte souhaitable au Nord sur la RD 985. Or cette solution n'est pas possible, les parcelles à l'arrière sont déjà construites et le débouché sur la RD n'offre pas de bonnes conditions de visibilité côté CORDES car trop proche du virage et du pont de Ceysnac.

- **Prévoir plusieurs accès sur la voirie communale et la RD 906, améliorer les caractéristiques des chemins de desserte et le tourne à gauche sur la RD.**

Réseaux : le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux secs (électricité, téléphone) et humides (AEP, assainissement séparatif EU/EP). La proximité du ruisseau et le nombre de constructions projetées entraînent la nécessité d'un bassin de rétention des eaux pluviales avant rejet au ruisseau.

Caractéristiques : le secteur présente dans l'ensemble une topographie plane à l'exception de la partie Sud-Ouest en pente vers le ruisseau. Il s'insère dans un paysage agricole composé de champs et pâtures rythmé par des haies et/ou des murets de pierres sèches. La trame bocagère est plutôt aérée, quelques sujets hauts (frênes essentiellement) et des vives ponctuelles marquent le site. La zone naturelle du vallon à proximité représente un milieu naturel de qualité.

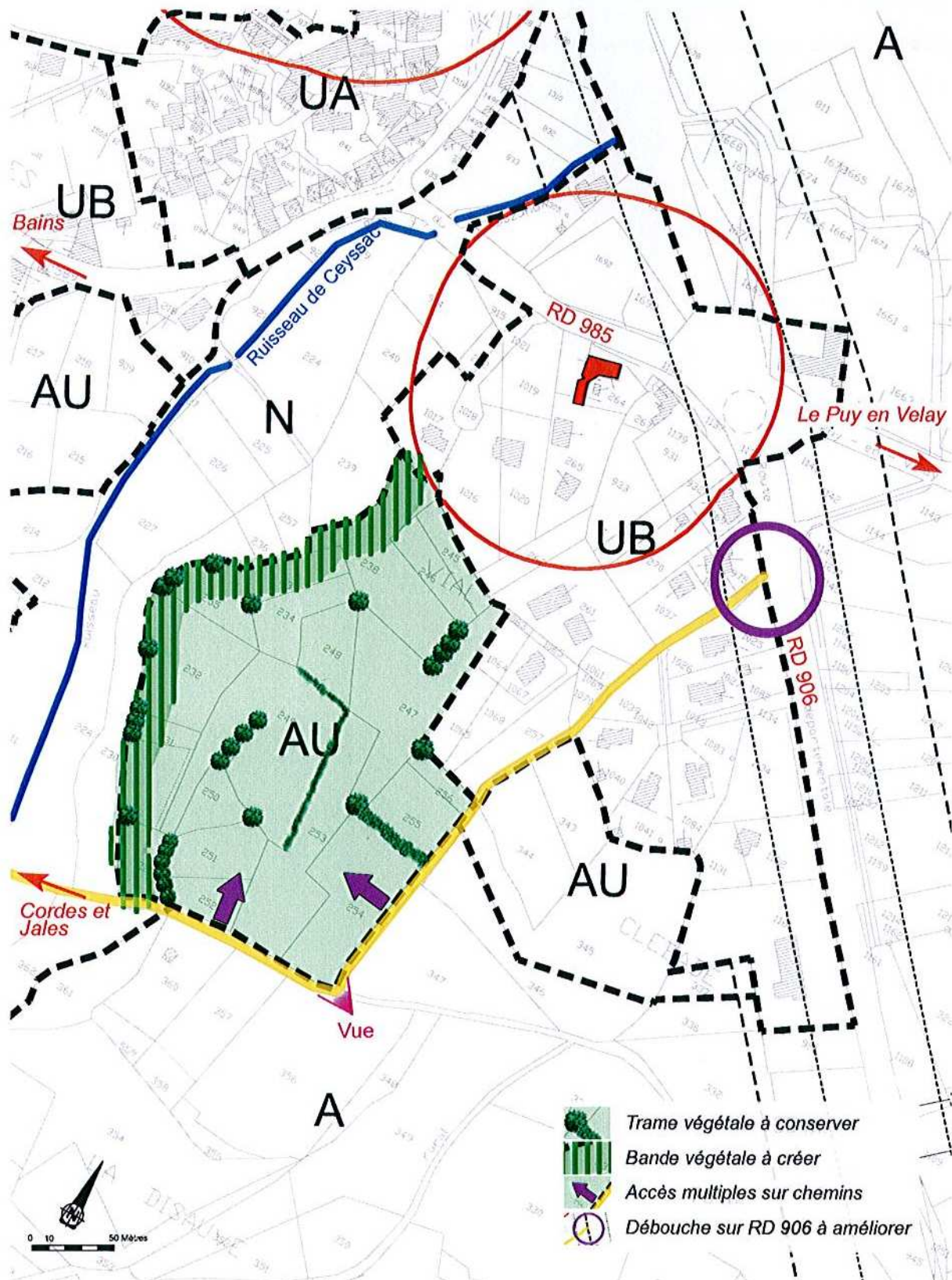
- **Respecter la topographie en limitant les terrassements,**
- **Respecter la trame bocagère et les murets de pierres qui soulignent le parcellaire en adaptant le découpage des lots,**
- **Prendre en compte la proximité du vallon et exiger la végétalisation le long des clôtures situées en limite de la zone.**

Perceptions du site : le secteur est visible depuis la RD 906 à l'Est en venant du Sud et depuis la RD 589 et le village de CORDES au Nord. Malgré la trame bocagère le secteur est plutôt ouvert et autorise des perceptions sur le site environnant.

- **Le maintien de la trame bocagère participera à l'intégration visuelle des futures constructions.**

La prise en compte de l'ensemble des contraintes traduites au travers des Orientations Particulières d'Aménagement et du Règlement permettront une urbanisation de qualité bien insérée dans le site.

Orientations Particulières d'Aménagement du secteur du Vial



CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE

1 - Modification de zonage

La révision simplifiée propose d'inscrire en une seule zone AU l'ensemble du secteur du Vial supprimant ainsi le zonage AUs sur ce secteur,

Les Orientations Particulières d'Aménagement, présentées ci-contre, indiquent les éléments principaux à respecter :

- les accès à la zone d'habitat et la liaison avec la RD 906 ;
- les végétaux du site marquant le paysage et soulignant la trame bocagère ;
- la bande végétale à créer sur les fonds de parcelle en limite du vallon.

2 - Evolution de la superficie des zones

| Zonage concerné | Superficie actuelle | Superficie après révision | Différence |
|-------------------|---------------------|---------------------------|------------|
| Zones à urbaniser | | | |
| AU | 12,40 ha | 14,09 ha | + 1,69 ha |
| AUs | 7,53 ha | 5,84 ha | - 1,69 ha |

3 - Adaptations réglementaires

Quelques adaptations réglementaires sont nécessaires afin d'intégrer au mieux les futures constructions dans le respect des caractéristiques du site. L'ensemble du secteur du Vial est soumis au règlement de la zone AU auquel il est ajouté les règles suivantes :

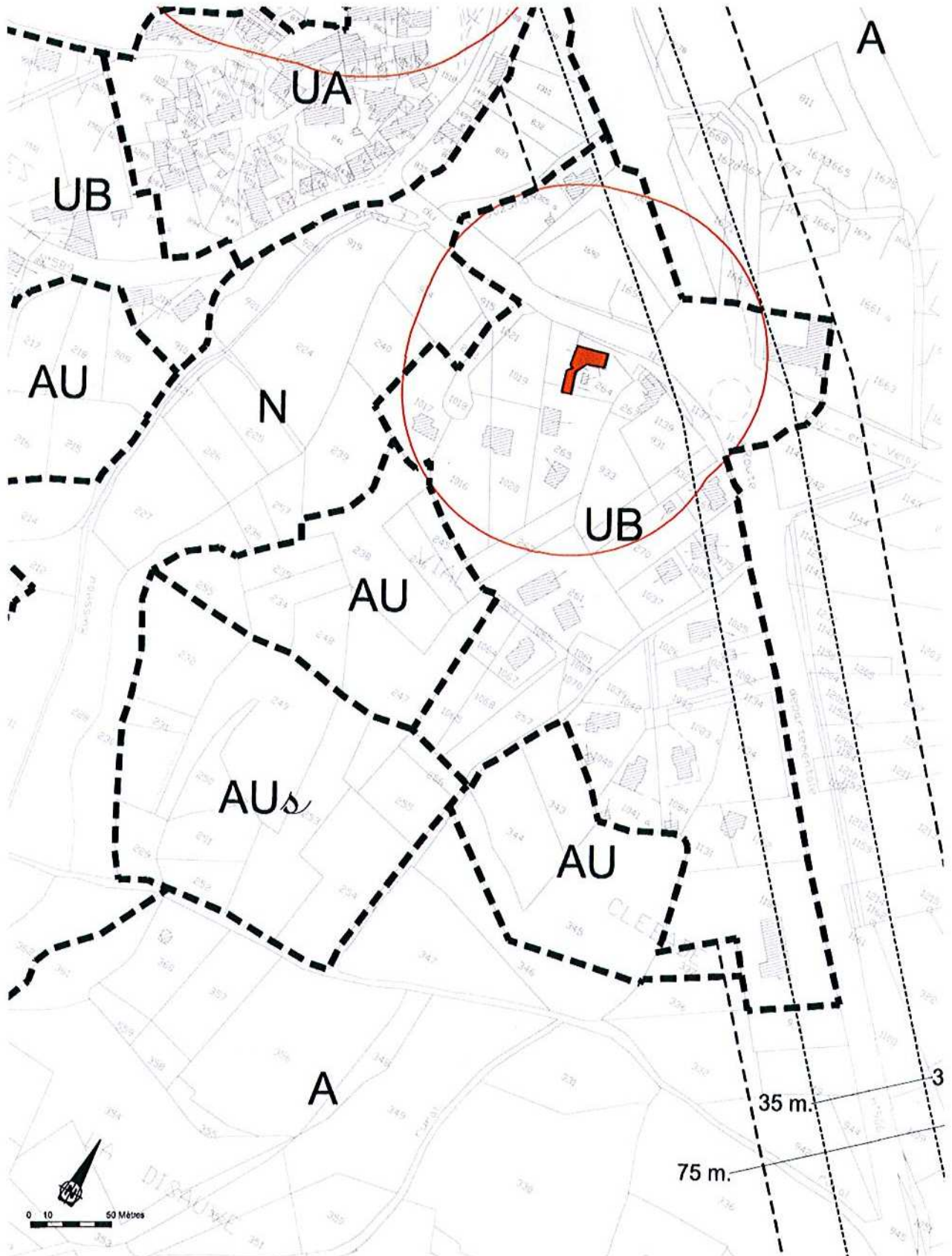
Article AU 11 : règles concernant les clôtures, à savoir :

- *Les clôtures situées en limite des zones naturelles seront constituées de haies vives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage noyé dans la haie.*

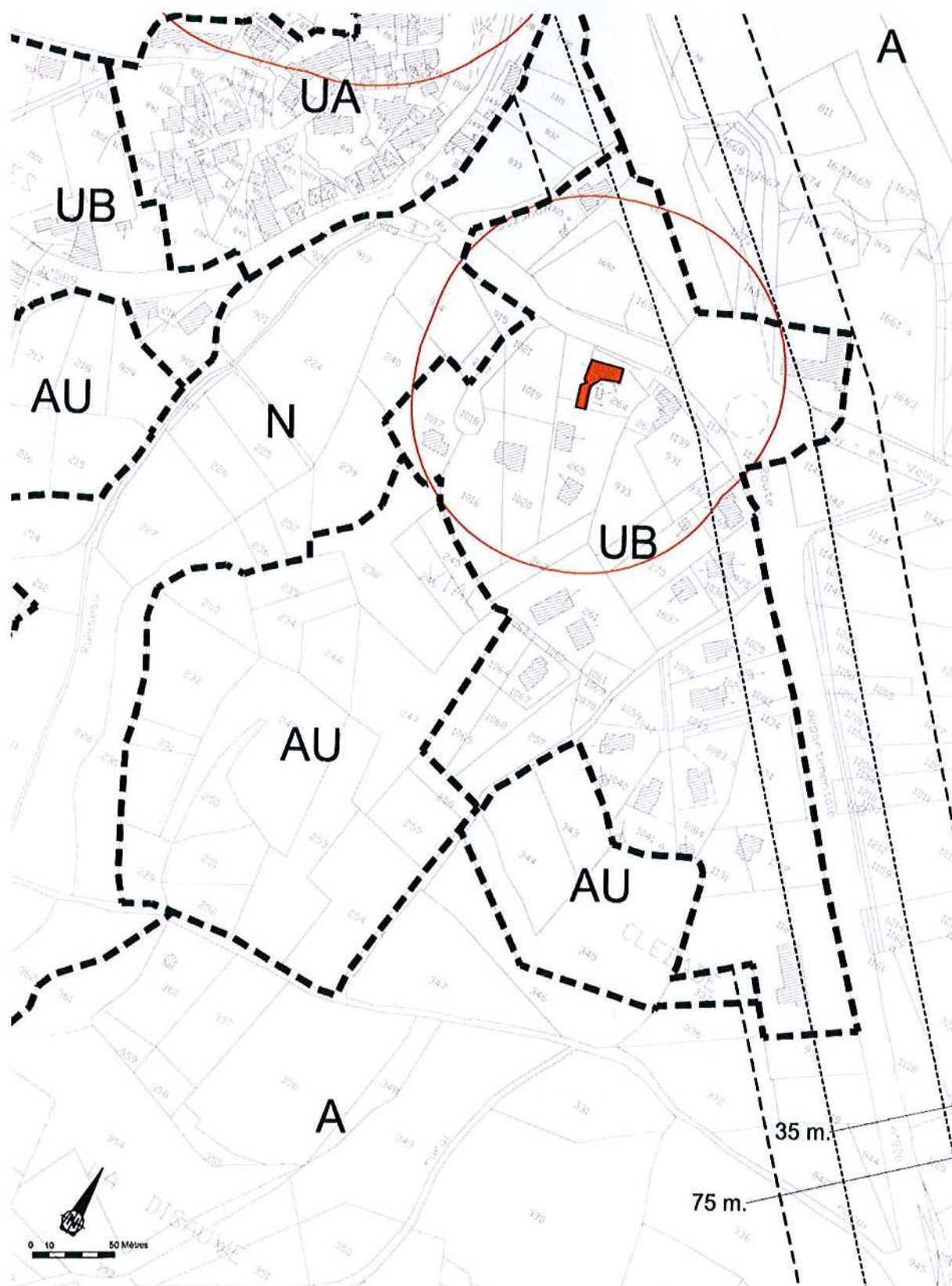
Article AU 13 : règles concernant les plantations, à savoir :

- *Une bande de 5 mètres en fond des parcelles situées en bordure du ruisseau sera plantée au minimum à raison d'1 arbre pour 30 m².*
- *Les plantations effectuées sur les espaces libres ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.*
- *Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.*

Extrait du plan de zonage actuel du PLU



Extrait du plan de zonage modifié



CONFORMITE AU P.A.D.D.

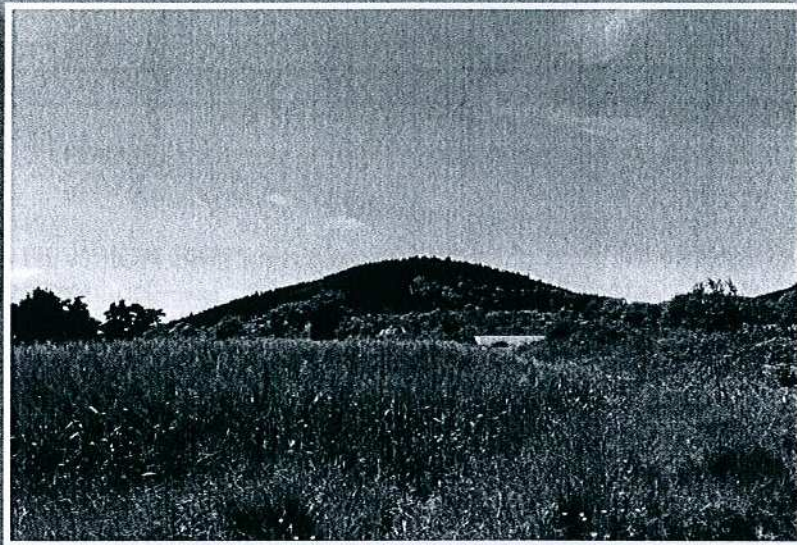
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU a mentionné l'extension de l'urbanisation sur les secteurs Sud de CORDES.

- Ces secteurs sont « *répartis de part et d'autre d'une zone humide préservée le long du ruisseau de Ceysnac* » : le stockage des eaux pluviales avant rejet au ruisseau et la végétalisation des fonds de parcelles et des clôtures situés en bordure du ruisseau participeront à la préservation du milieu humide.
- « Un maillage viaire sera aménagé pour assurer la desserte des nouveaux quartiers » : les liaisons avec la voirie communale prévues en plusieurs points assureront la desserte de la zone dans des conditions de sécurité et de fluidité du trafic.

De plus le PADD souhaite conserver le caractère naturel du territoire communal à travers notamment « *le maintien des coupures vertes entre les différents villages et l'insertion paysagère des futures implantations, grâce à la conservation ou au renforcement de la structure végétale en place* » : les Orientations d'Aménagement prévoit le maintien de la trame bocagère en adaptant le découpage des lots à certaines lignes du parcellaire accompagnées de végétation, ainsi que le renforcement de la végétation en limite de zone naturelle.


Ces dispositions participent au respect de l'environnement.

PLAN LOCAL D'URBANISME



RÉVISION SIMPLIFIÉE N°2 - Lesbineyres -

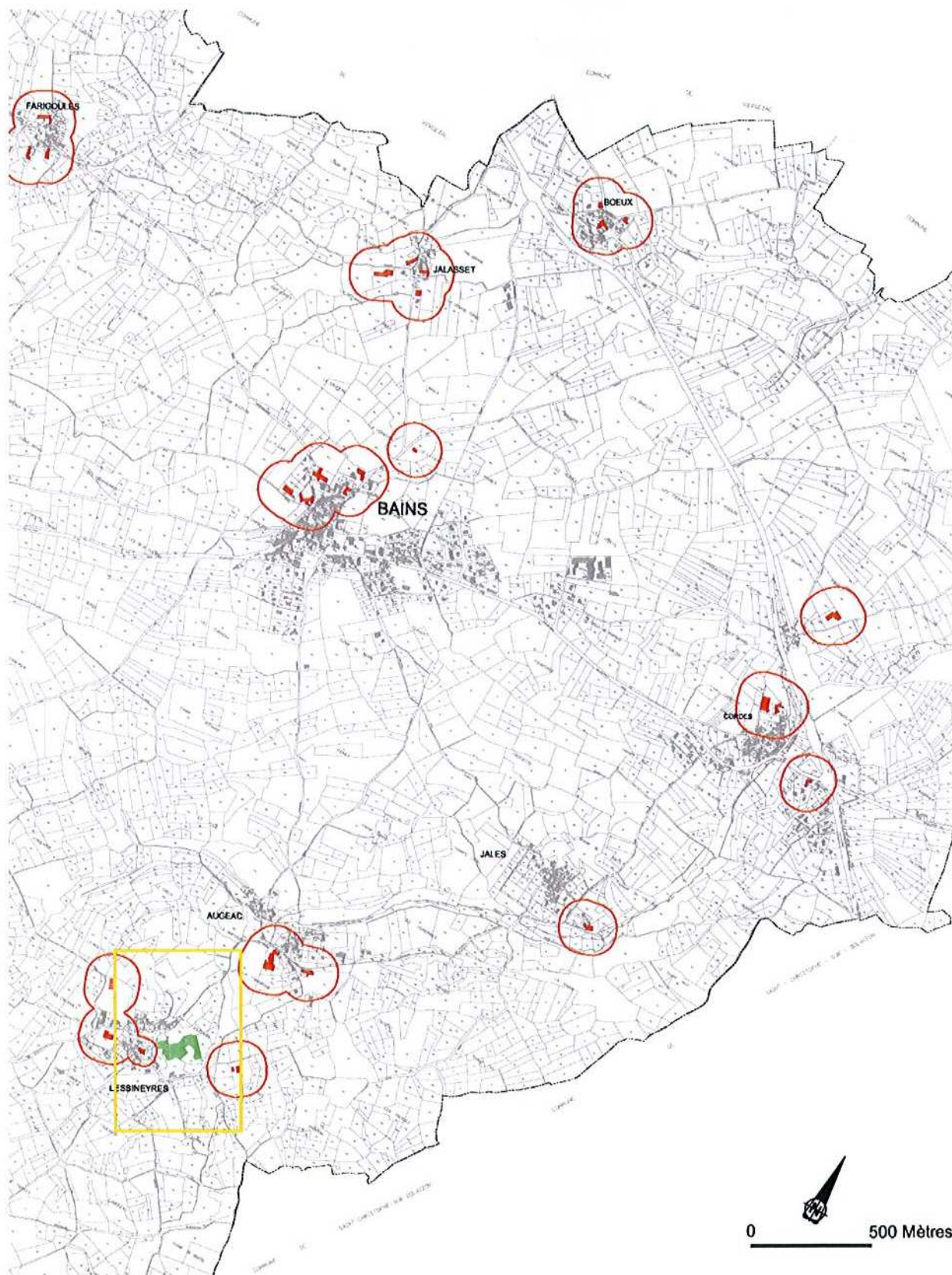
DCM du 18.12.2006

| Indice | Date | Observation | Modifié par | 06/1CE635Aménagement Urbain/09-006/Techniq/PG.dwg |
|--------|------|-------------|-------------|---|
| 1 | | | |  9, avenue Léonard de VINCI, Parc Technologique de la PARDIEU 63063 CLERMONT-FERRAND Cedex Tél : 04.73.26.64.66 Fax : 04.73.26.43.23 E-mail : contacts-63@gaudriot.net |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |

SOMMAIRE

| | |
|--|----------|
| <u>CONTEXTE DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°2.....</u> | <u>3</u> |
| <u>JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE.....</u> | <u>3</u> |
| <u>PRESENTATION DU PROJET.....</u> | <u>5</u> |
| <u>CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE</u> | <u>6</u> |
| <u>1 - Modification de zonage.....</u> | <u>6</u> |
| <u>2 - Evolution de la superficie des zones.....</u> | <u>6</u> |
| <u>3 - Adaptations réglementaires</u> | <u>6</u> |

Plan de situation



CONTEXTE DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°2

En 2003 l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU approuvé le 14 septembre 2004) a classé l'ensemble des constructions du village de Lesbineyres en deux zones NH séparées par une zone N protégeant le petit vallon situé le long de la voie communale.

La commune souhaite agrandir légèrement la zone de constructions Sud pour permettre l'implantation d'une maison d'habitation pour un jeune agriculteur.

Ce projet entre dans le champ d'application de la procédure de révision simplifiée prévue au Code de l'Urbanisme.

Parallèlement à ce dossier, est menée une révision simplifiée n°1 portant sur le projet d'urbanisation du secteur du Vial à CORDES.

JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE

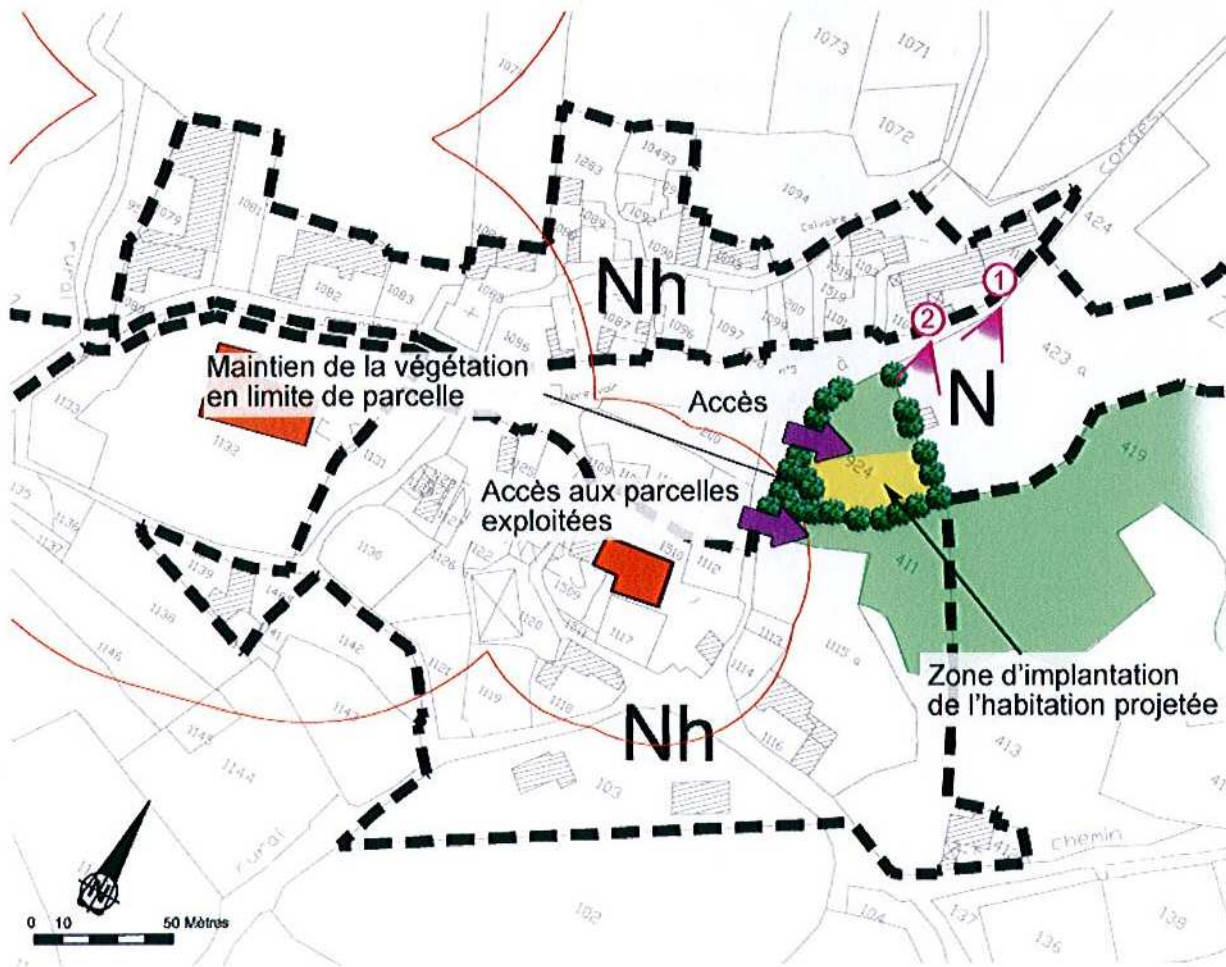
Conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision simplifiée peut être mise en œuvre si elle a pour objet :

- **la réalisation d'une construction** ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou tout autre collectivité ;
- la rectification d'une erreur matérielle ;
- un projet d'extension de zones constructibles sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et qu'il ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées, et à une ou plusieurs modifications, peuvent être menées conjointement.

C'est dans le cadre de ce 1er alinéa qu'est menée la présente révision simplifiée n°2.

Caractéristiques et orientations particulières du secteur de Lesbineyres



PRESENTATION DU PROJET

Le projet consiste à agrandir la zone NH sur une bande de de largeur pour permettre la construction d'une maison d'habitation pour un jeune agriculteur, à proximité immédiate des parcelles qu'il exploite.

Nota : Contrairement aux indications figurant au plan de zonage du PLU, l'exploitation agricole à proximité n'est pas une installation classée générant un périmètre de protection de 100 mètres, incluant ainsi la parcelle concernée, mais est soumise au régime sanitaire départemental avec un périmètre de 50 mètres. La parcelle concernée est en dehors de ce périmètre, sa constructibilité est possible

Situation : La parcelle concernée est située en bordure de la voie communale n°5 en limite Sud/Est du village de Lesbineyres, l'autre côté de la route accueillant déjà des constructions. Deux bâtiments d'exploitation agricole sont implantés à l'intérieur du village mais la plupart des constructions sont des habitations. Les constructions existantes ont une architecture traditionnelle en pierres volcaniques, l'ensemble présentant une unité d'aspect bien intégré dans le site.

- **Respecter les caractéristiques du bâti existant.**

Caractéristiques : la parcelle présente une très légère pente vers le vallon. Elle est actuellement occupée par une prairie délimitée par des haies hautes soulignant le parcellaire. Situé au sein d'une petite vallée, la végétation est bien développée et l'ensemble forme un paysage champêtre très agréable.

Afin de favoriser l'insertion de la construction dans le site, il serait intéressant de :

- **Respecter la topographie en limitant les terrassements,**
- **Conserver la végétation qui souligne le parcellaire,**

Perceptions du site : la parcelle est visible depuis la voie communale n°5 en venant d'Augeac.

- **Le maintien de la végétation participera à l'intégration visuelle de la future construction.**

La prise en compte de l'ensemble des mesures permettront d'insérer de manière satisfaisante la construction dans le site.



1 - Vue sur la parcelle en venant d'Augeac



2 - Vue rapprochée sur la parcelle

CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE

1 - Modification de zonage

La révision simplifiée propose d'étendre le zonage Nh sur une superficie de 1100 m² à Lesbineyres en diminution de la zone N voisine.

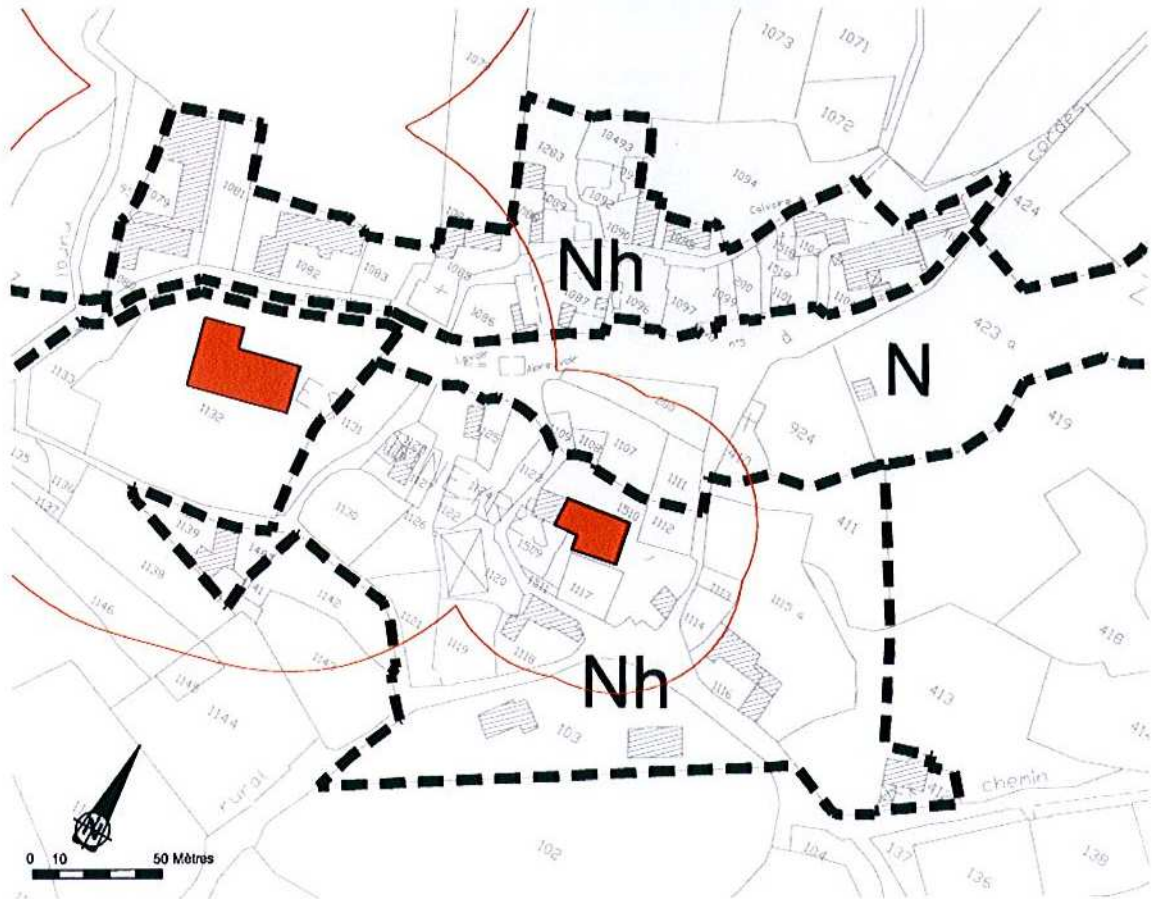
2 - Evolution de la superficie des zones

| Zonage concerné | Superficie actuelle | Superficie après révision | Différence |
|------------------|---------------------|---------------------------|------------|
| Zones naturelles | | | |
| N | 975,26 ha | 975,15 ha | - 0,11 ha |
| Nh | 41,89 ha | 42 ha | + 0,11 ha |

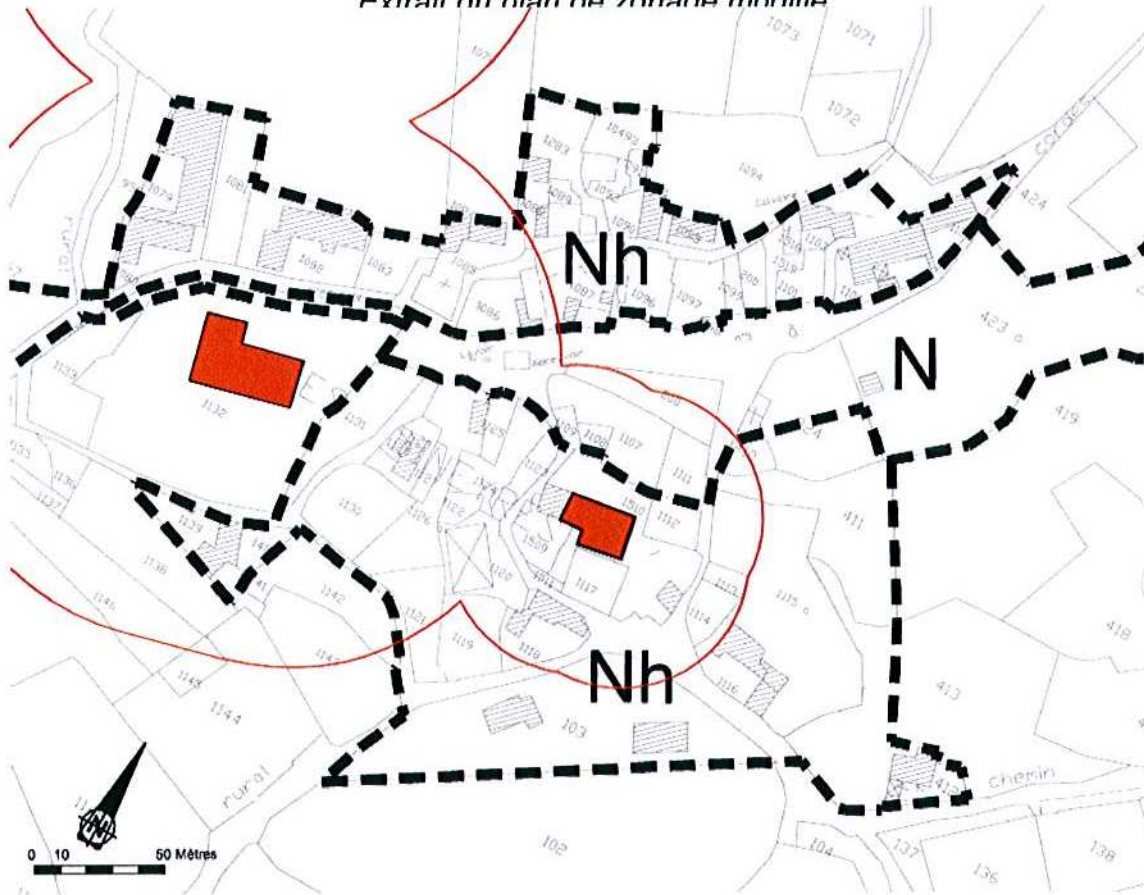
3 - Adaptations réglementaires

Aucune adaptation réglementaire n'est nécessaire. La surface concernée est soumise aux règles de la zone Nh.

Extrait du plan de zonage actuel du PLU




Extrait du plan de zonage modifié



PLAN LOCAL D'URBANISME



RÉVISION SIMPLIFIÉE N°3 - Secteur des Yssets à BAINS -

| Indice | Date | Observation | Modifié par | 08/1CE635Aménagement Urbain/08-001/Technique/P.G.dwg |
|--------|------------|---------------------------------|-------------|--|
| 1 | 19/06/2007 | Mise en révision du PLU par DCM | |  SAUNIER & ASSOCIES 9, avenue Léonard de VINCI, Parc Technologique de la PARDIEU 63063 CLERMONT-FERRAND Cedex Tél : 04.73.26.64.66 Fax : 04.73.26.43.23 |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| SOMMAIRE | 1 |
| CONTEXTE DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°3..... | 3 |
| JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE..... | 3 |
| PRESENTATION DU PROJET | 4 |
| | 4 |
| CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE | 7 |
| 1 - Modification de zonage | 7 |
| 2 - Evolution de la superficie des zones | 7 |
| 3 - Adaptations réglementaires | 7 |
| CONFORMITE AU P.A.D.D..... | 11 |
| Prise en compte de l'environnement..... | 11 |

CONTEXTE DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°3

La commune de BAINS connaît une forte pression foncière depuis plusieurs années.

En 2003 l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU approuvé le ^{19 Juillet} ~~14 septembre~~ 2004) a répondu à cette demande en planifiant notamment le développement de la commune à travers plusieurs zones d'extension urbaine situées principalement autour du bourg de BAINS et du village de CORDES. Depuis de nombreuses habitations se sont implantées.

En 2007 la Révision Simplifiée n°1 a permis d'entamer l'urbanisation de l'ensemble du secteur du Vial à Cordes, offrant une surface urbanisable de 1,6 ha.

Aujourd'hui la demande est toujours aussi importante et de nouveaux programmes d'urbanisation se concrétisent sur des zones d'extension future planifiées au PLU.

C'est le cas du secteur des Yssets en périphérie du bourg de BAINS classé en zone AU au PLU. Son urbanisation a débuté en 2005 par une première phase d'aménagement sur la partie Est de la zone qui a permis de libérer 17 lots à construire. Aujourd'hui la poursuite de l'urbanisation de ce secteur semble se concrétiser. En effet un permis de lotir a été accordé récemment regroupant la 2^{ème} phase du secteur des Yssets et les terrains libres voisins situés en zone UB, pour libérer une vingtaine de lots supplémentaires (cf. schéma organisationnel).

Or le découpage de la zone AU sur les terrains restants ne permet pas une optimisation du schéma d'organisation de la deuxième phase.

C'est pourquoi la commune de BAINS a décidé, par délibération de son Conseil Municipal en date du 19 juin 2007, la mise en révision simplifiée du PLU afin d'augmenter légèrement la superficie de la zone et permettre ainsi l'urbanisation de la deuxième phase du secteur des Yssets.

Ce projet entre dans le champ d'application de la procédure de révision simplifiée prévue au Code de l'Urbanisme.

Parallèlement à ce dossier, sont menées ^{trois} ~~deux~~ révisions simplifiées portant sur l'extension de zones de constructions sur les villages de MONTBONNET d'une part et sur les villages de RAMOUROUSCLE et CORDES d'autre part.

JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE

Conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision simplifiée peut être mise en œuvre si elle a pour objet :

- la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ;
- la rectification d'une erreur matérielle ;
- **un projet d'extension de zones constructibles sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et qu'il ne comporte pas de graves risques de nuisances.**

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées, et à une ou plusieurs modifications, peuvent être menées conjointement.

C'est dans le cadre de ce 3^{ème} alinéa qu'est menée la présente révision simplifiée n°3.

PRESENTATION DU PROJET

Situation : le secteur des Yssets est situé à l'Est du bourg de BAINS, en continuité directe avec l'urbanisation et s'insère entre la zone résidentielle du Chouchirou et le Centre de formation professionnelle.

- **Edicter les règles de la construction dans le respect des caractéristiques du bâti existant (densité, architecture).**

Caractéristiques : le secteur présente une topographie plane. Il s'insère dans un paysage agricole ouvert composé de prairies. La végétation est très peu présente dans le paysage.

Desserte : le secteur est accessible depuis le lotissement du Chouchirou ainsi que depuis la première phase d'aménagement à l'Est.

- **Organiser la voirie interne en fonction des phases d'aménagement précédentes.**

Réseaux : le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux secs (électricité, téléphone) et humides (AEP, assainissement séparatif EU/EP).

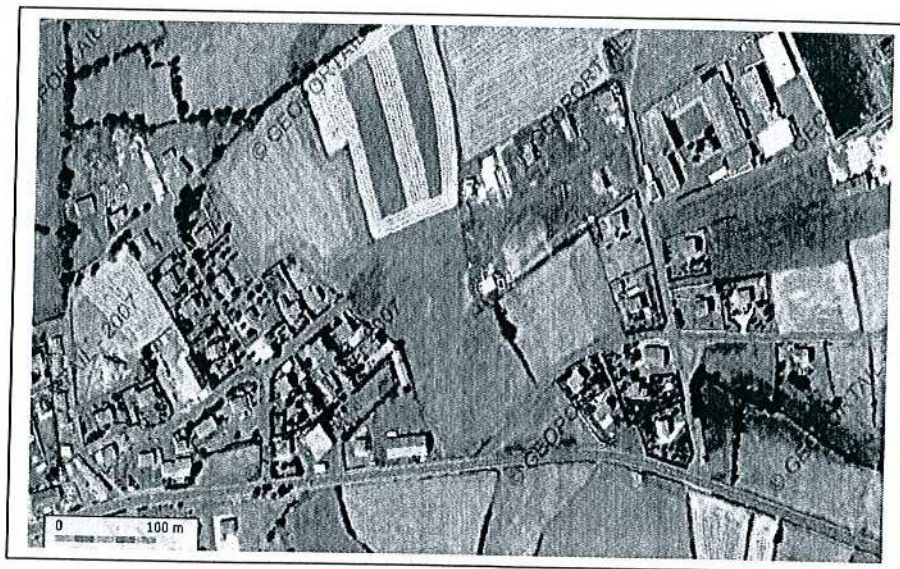
La gestion des eaux pluviales se fera comme sur la phase précédente :

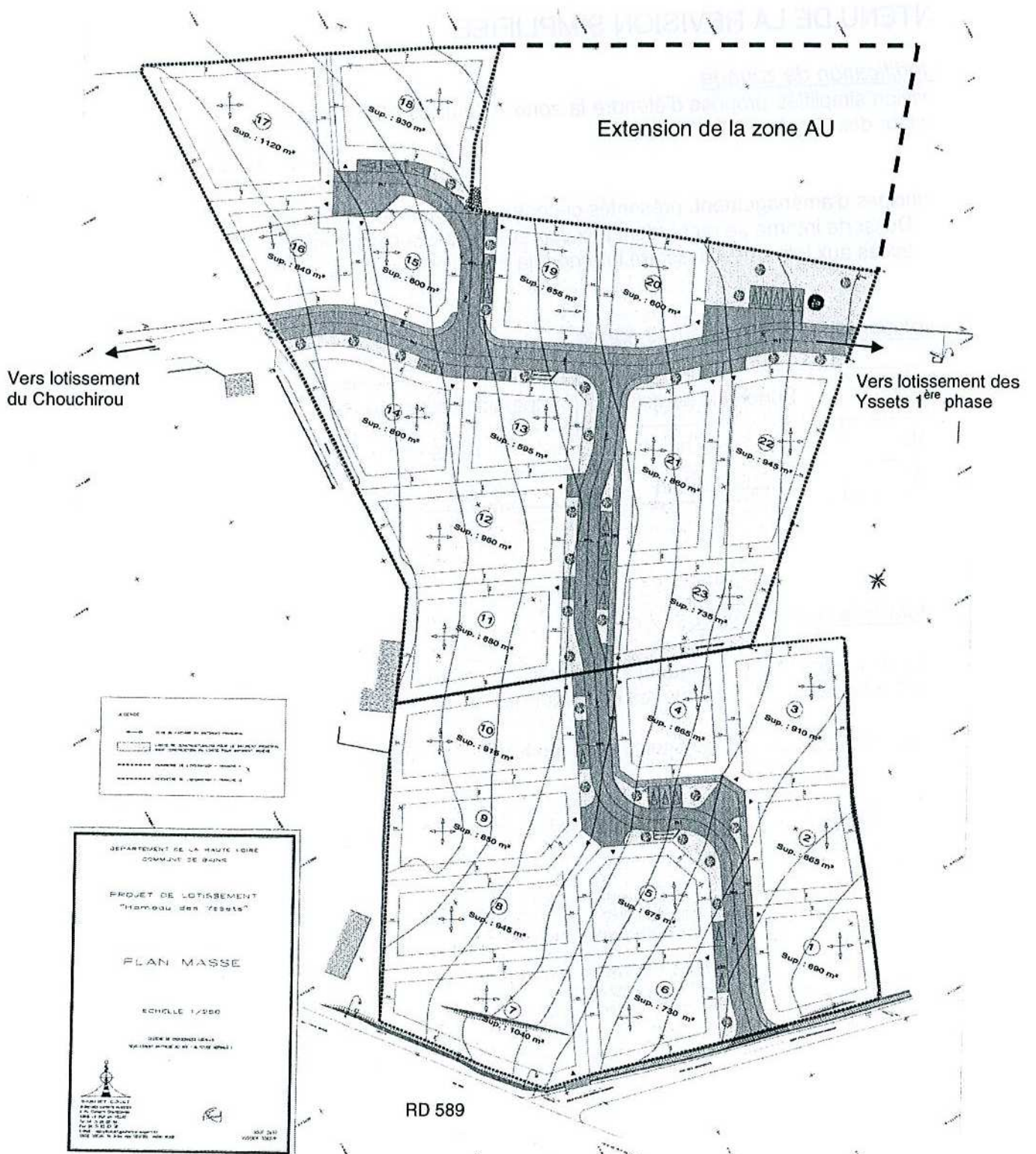
- **Voirie interne : récupération des eaux par le réseau collecteur**
- **Parcelles : les eaux sont collectées, conservées et recyclées sur la parcelle, ou à défaut évacuées au réseau collecteur avec limitation des débits évacués.**

Contraintes du site : aucune contrainte n'affecte le secteur.

L'extension de la zone AU permet d'optimiser son aménagement : la voirie interne relie très logiquement le lotissement du Chouchirou et la 1^{ère} phase du lotissement des Yssets, libérant ainsi une rangée de lots au Nord de cette voirie.

Vue d'ensemble sur la zone





Projet d'aménagement du lotissement des Yssets 2^{ème} phase avant modification du zonage

CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE

1 - Modification de zonage

La révision simplifiée propose d'étendre la zone AU sur 3217 m² portant ainsi la superficie totale du secteur des Yssets à 35 543 m².

Les principes d'aménagement, présentés ci-contre, indiquent les éléments principaux à respecter :

- Desserte interne se raccordant aux voiries des lotissements voisins,
- accès aux lots sur la desserte interne à la zone.

2 - Evolution de la superficie des zones

| Zonage concerné | Superficie actuelle | Superficie après révision | Différence |
|-----------------|---------------------|---------------------------|------------|
| AU | 14,09 ha | 14,39 ha | + 0,3 ha |
| A | 2 607,39 ha | 2 607,09 ha | - 0,3 ha |

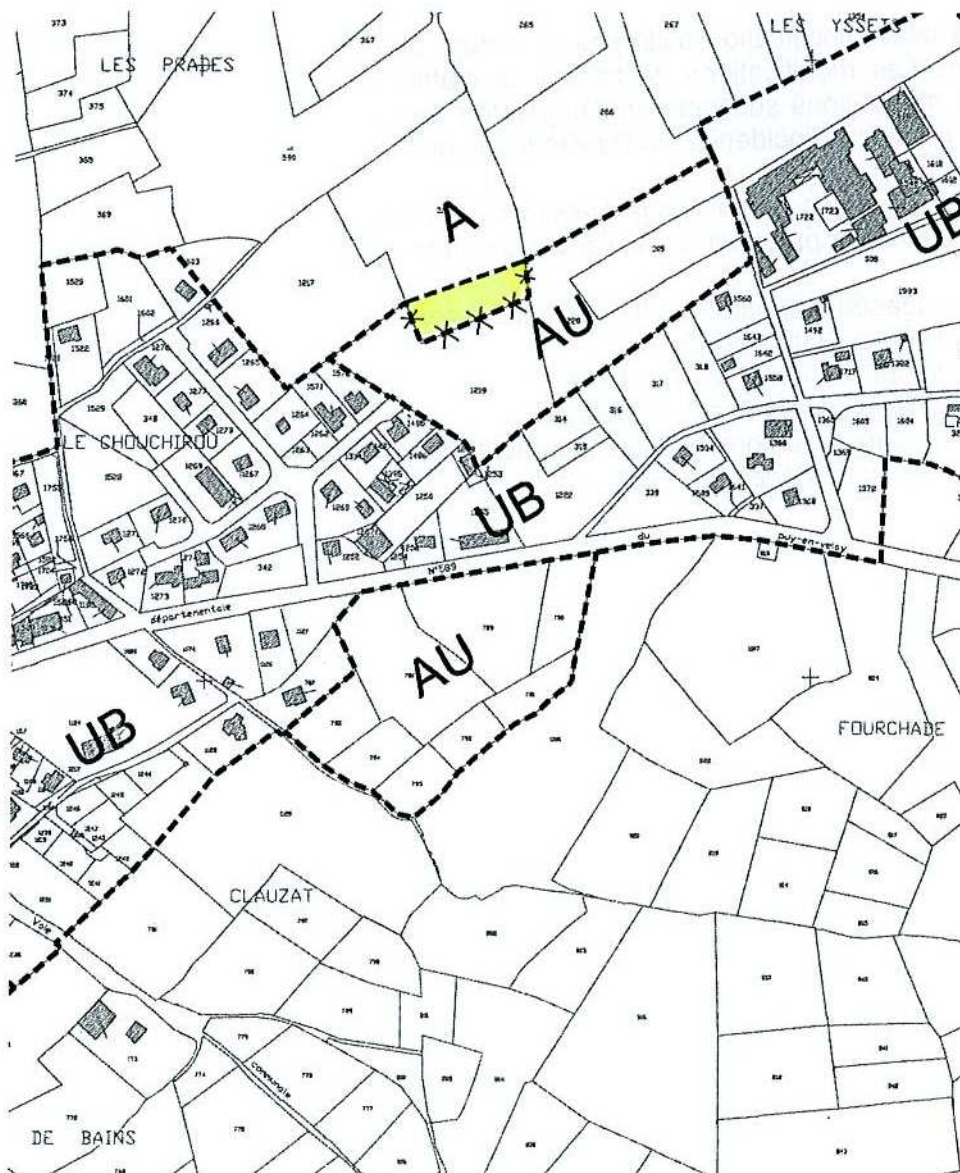
3 - Adaptations réglementaires

Les règles de la zone AU s'appliquent sur la totalité de la superficie de la zone des Yssets. Toutefois 2 adaptations réglementaires en faveur de l'environnement sont nécessaires.

Le tableau ci-dessous présente et justifie ces modifications. Les nouvelles mentions sont indiquées en rouge.

| ARTICLE | ZONAGE | PRESCRIPTIONS ACTUELLES | MODIFICATIONS APPORTEES |
|---------|--------|---|--|
| 4 | UA | <i>Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé, s'ils existent. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</i> | La prescription a été modifiée pour une meilleure gestion des eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature du terrain, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire. |
| 13 | UA | <i>Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.</i> | Les prescriptions suivantes ont été ajoutées afin de préserver les haies existantes en limite parcellaire et conserver le caractère du site. Les plantations effectuées sur les espaces libres ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle. |

Modification sur le plan de zonage



CONFORMITE AU P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU a mentionné l'extension de l'urbanisation sur le secteur des Yssets à BAINS.

L'extension proposée ne fait que conforter cette volonté en optimisant son aménagement et facilitant ainsi la réalisation d'une opération inscrite au PLU.

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Le contenu de cette modification n'est pas de nature à porter atteinte aux divers domaines de l'environnement. Les modifications de zonage et d'affectation ne génèrent pas de contraintes particulières ni d'évolutions susceptibles d'engendrer des nuisances. La faible emprise du projet d'extension ne crée pas d'incidence sur l'environnement.

Les dispositions adoptées – utilisation d'essences locales et gestion des eaux pluviales à la parcelle – participent à la préservation de l'environnement.


La modification engagée respecte les dispositions des textes relatifs à :

- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi sur le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi sur le paysage du 8 janvier 1993,
- la loi concernant le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996.

PLAN LOCAL D'URBANISME



RÉVISION SIMPLIFIÉE N°4 - Montbonnet -

| Indice | Date | Observation | Modifié par | 08/1CE635Aménagement Urbain/08-001/Technique/PG.dwg |
|--------|------------|---------------------------------|-------------|--|
| 1 | 19/06/2007 | Mise en révision du PLU par DCM | |  SAUNIER & ASSOCIES 9, avenue Léonard de VINCI, Parc Technologique de la PARDIEU 63063 CLERMONT-FERRAND Cedex Tél : 04.73.26.64.66 Fax : 04.73.26.43.23 |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| CONTEXTE DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°4..... | 3 |
| JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE..... | 3 |
| PRESENTATION DU PROJET..... | 5 |
| CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE | 7 |
| 1 - Modification de zonage | 7 |
| 2 - Evolution de la superficie des zones | 7 |
| 3 - Adaptations réglementaires..... | 7 |
| CONFORMITE AU P.A.D.D. | 11 |
| PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT | 11 |

CONTEXTE DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°4

En 2003 l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU approuvé le 14 septembre 2004) a classé l'ensemble du village de MONBONNET en zone UA, zone urbaine dense regroupant sur l'ensemble du territoire communal le centre-bourg de BAINS et les villages de CORDES, JALES et MONTBONNET et dont le caractère central d'habitat, de services et de commerces domine. Le PLU prévoit également une zone d'extension future (zone AU) située au Nord du village englobant une seule parcelle d'une superficie de 800 m².

La cessation d'activité d'un exploitant agricole et sa volonté d'implanter son habitation principale sur un terrain lui appartenant mais classé en zone agricole (zone A) a fait l'objet d'une demande auprès de la commune pour rendre constructible cette parcelle et lui permettre ainsi de rester à MONTBONNET.

C'est pourquoi la commune de BAINS a décidé, par délibération de son Conseil Municipal en date du 19 juin 2007, la mise en révision simplifiée du PLU afin de modifier légèrement le zonage de ce secteur, augmenter légèrement la superficie de la zone UA et permettre ainsi la construction immédiate de quelques lots supplémentaires afin de conforter la vie économique et sociale et l'animation du village.

Ce projet entre dans le champ d'application de la procédure de révision simplifiée prévue au Code de l'Urbanisme.

Parallèlement à ce dossier, sont menées deux révisions simplifiées portant sur l'extension de zones de constructions aux YSSETS d'une part et sur les villages de CORDES et de RAMOUROUSCLE d'autre part.

JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE

Conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision simplifiée peut être mise en œuvre si elle a pour objet :

- la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ;
- la rectification d'une erreur matérielle ;
- **un projet d'extension de zones constructibles sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et qu'il ne comporte pas de graves risques de nuisances.**

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées, et à une ou plusieurs modifications, peuvent être menées conjointement.

C'est dans le cadre de ce 3ème alinéa qu'est menée la présente révision simplifiée n°4.

PRESENTATION DU PROJET

Le projet consiste à englober dans la zone UA, la zone d'extension AU et une partie de la parcelle G 393 située à proximité immédiate.

Situation : le secteur comprend 2 parcelles situées au Nord du village de MONTBONNET, en continuité directe avec l'urbanisation.

- **Edicter les règles de la construction dans le respect des caractéristiques du bâti existant (densité, architecture).**

Caractéristiques : le secteur présente une topographie plane. Il s'insère dans un paysage agricole ouvert composé de prairies. Les parcelles sont bordées par des haies hautes champêtres composées essentiellement de frênes.

- **Préserver les haies qui structurent le paysage**
- **Respecter le paysage et la végétation naturelle en choisissant des essences locales**

Desserte : le secteur est accessible par la voie communale dite « de la Baraque à la Bonnette » via la RD 589 qui traverse le village de MONTBONNET. Un chemin sépare les 2 parcelles et dessert les terres agricoles au Nord. Il présente des caractéristiques satisfaisantes pour supporter la desserte de 3 ou 4 lots.

- **Concentrer les accès sur le chemin communal.**



Vue sur l'ensemble des 2 parcelles concernées



Vue sur le chemin communal séparant les 2 parcelles concernées

CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE

1 - Modification de zonage

La révision simplifiée propose d'étendre la zone UA sur 1 ha englobant la zone AU de 800 m² et une partie de la parcelle G393 sur 200 m². *2000 m²*
 Cette superficie supplémentaire devrait permettre l'urbanisation de 3 ou 4 lots.

Quelques recommandations s'imposent à cette urbanisation :

- les accès aux parcelles se feront sur le chemin communal séparant les 2 parcelles;
- les haies hautes en limite parcellaire devront être conservées;
- la gestion des eaux pluviales se fera en priorité sur la parcelle avant évacuation au réseau collectif.

2 - Evolution de la superficie des zones

| Zonage concerné | Superficie actuelle | Superficie après révision | Différence |
|-----------------|---------------------|---------------------------|------------|
| UA | 33,82 ha | 34,82 ha | + 1 ha |
| AU | 12,5 ha | 11,7 ha | - 0,8 ha |
| A | 2 607,09 ha | 2606,89 ha | - 0,2 ha |

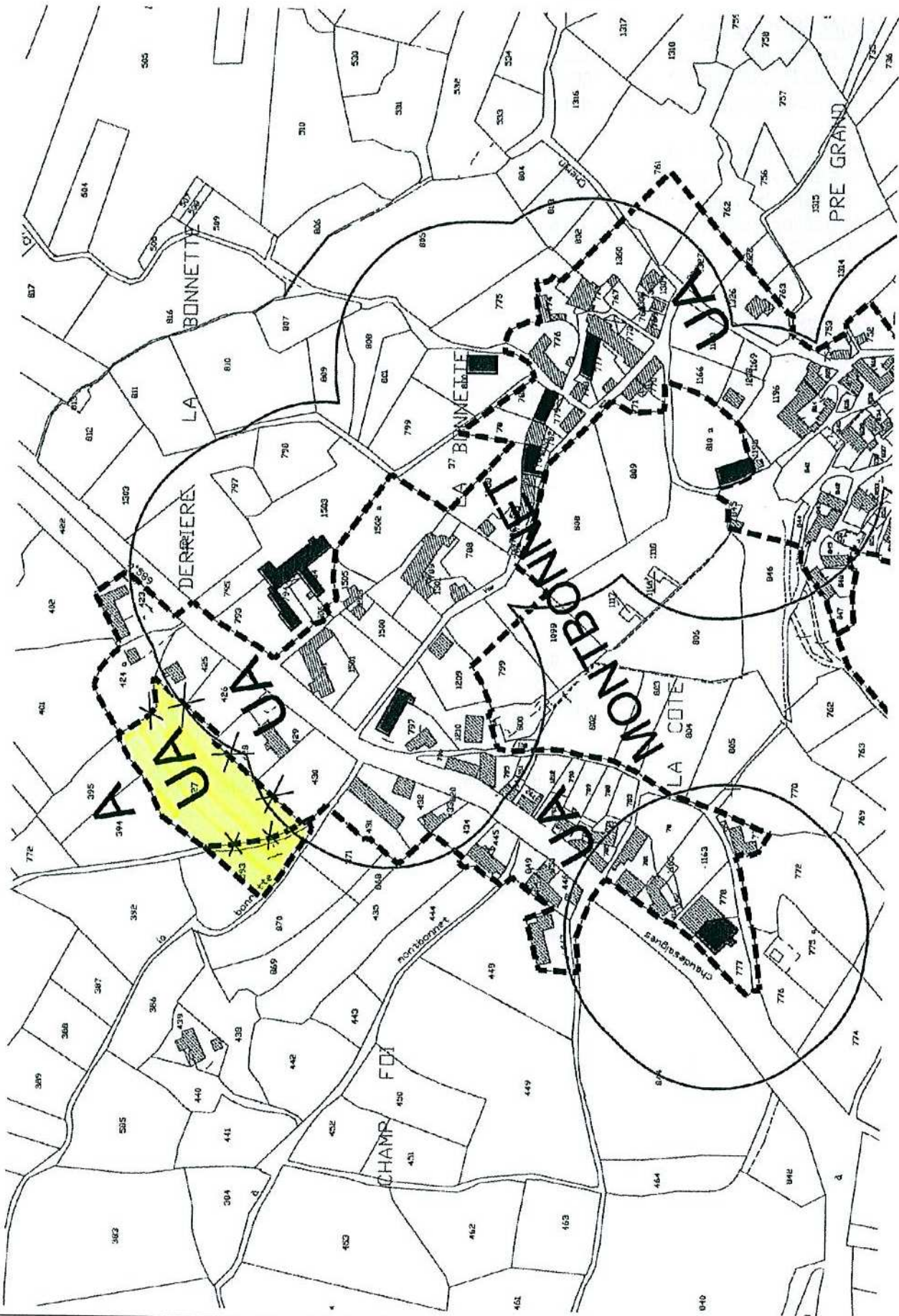
3 - Adaptations réglementaires

Quelques adaptations réglementaires sont nécessaires afin d'intégrer au mieux les futures constructions dans le respect des caractéristiques du site.

Le tableau ci-dessous présente et justifie ces modifications. Les nouvelles mentions sont indiquées en rouge.

| ARTICLE | ZONAGE | PRESCRIPTIONS ACTUELLES | MODIFICATIONS APORTEES |
|---------|--------|---|---|
| 4 | UA | <i>Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé, s'ils existent. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</i> | La prescription a été modifiée pour une meilleure gestion des eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature du terrain, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire. |
| 13 | UA | <i>Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.</i> | Les prescriptions suivantes ont été ajoutées afin de préserver les haies existantes en limite parcellaire et conserver le caractère du site. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations effectuées sur les espaces libres ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle. |

Modifications du plan de zonage



CONFORMITE AU P.A.D.D.

Le village de MONTBONNET ne fait pas partie des 3 villages retenus pour le développement de nouvelles zones d'habitat mais un développement limité est souhaité afin de conforter le caractère des lieux et l'animation du village.

Ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU a mentionné l'extension de l'urbanisation sur 2 parcelles au Nord de MONTBONNET.

Les dispositions relatives au PLU se sont traduit ainsi :

- L'une des parcelles a été classée en zone UA au POS :
« La zone UA est une zone de centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. »

Cette parcelle n'est pas urbanisée actuellement.

- L'autre, de superficie plus importante, a été classée en zone AU d'extension future :
*« La zone AU est insuffisamment équipée pour permettre une utilisation mais **son urbanisation sous forme d'habitat de faible densité est tout de même permise** dans les conditions fixées par le règlement. Cette zone peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Elle est destinée à devenir zone UB. »*

La présence des réseaux sur la voie communale et la desserte possible par le chemin permet son urbanisation immédiate.

Certes le projet présenté modifie une partie des orientations du PADD sur ce secteur, mais il correspond mieux à son organisation actuelle tout en respectant l'objectif principal de **conforter la vie économique et sociale et l'animation du village**. Le projet ne porte en tout cas pas atteinte à l'économie générale du PADD.

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

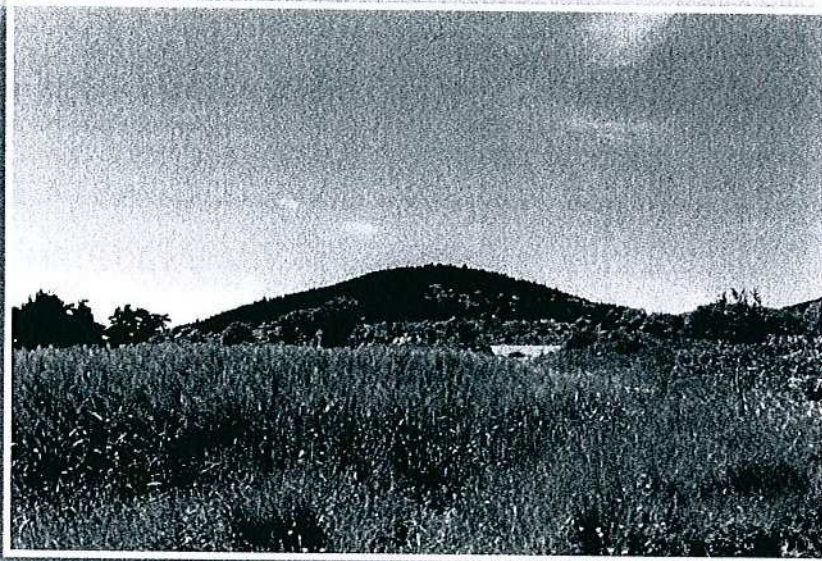
Le contenu de cette modification n'est pas de nature à porter atteinte aux divers domaines de l'environnement. Les modifications de zonage et d'affectation ne génèrent pas de contraintes particulières ni d'évolutions susceptibles d'engendrer des nuisances.

Les dispositions adoptées – maintien des haies structurantes, utilisation d'essences locales et gestion des eaux pluviales à la parcelle – participent à la préservation de l'environnement.


La modification engagée respecte les dispositions des textes relatifs à :

- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi sur le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi sur le paysage du 8 janvier 1993,
- la loi concernant le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996.

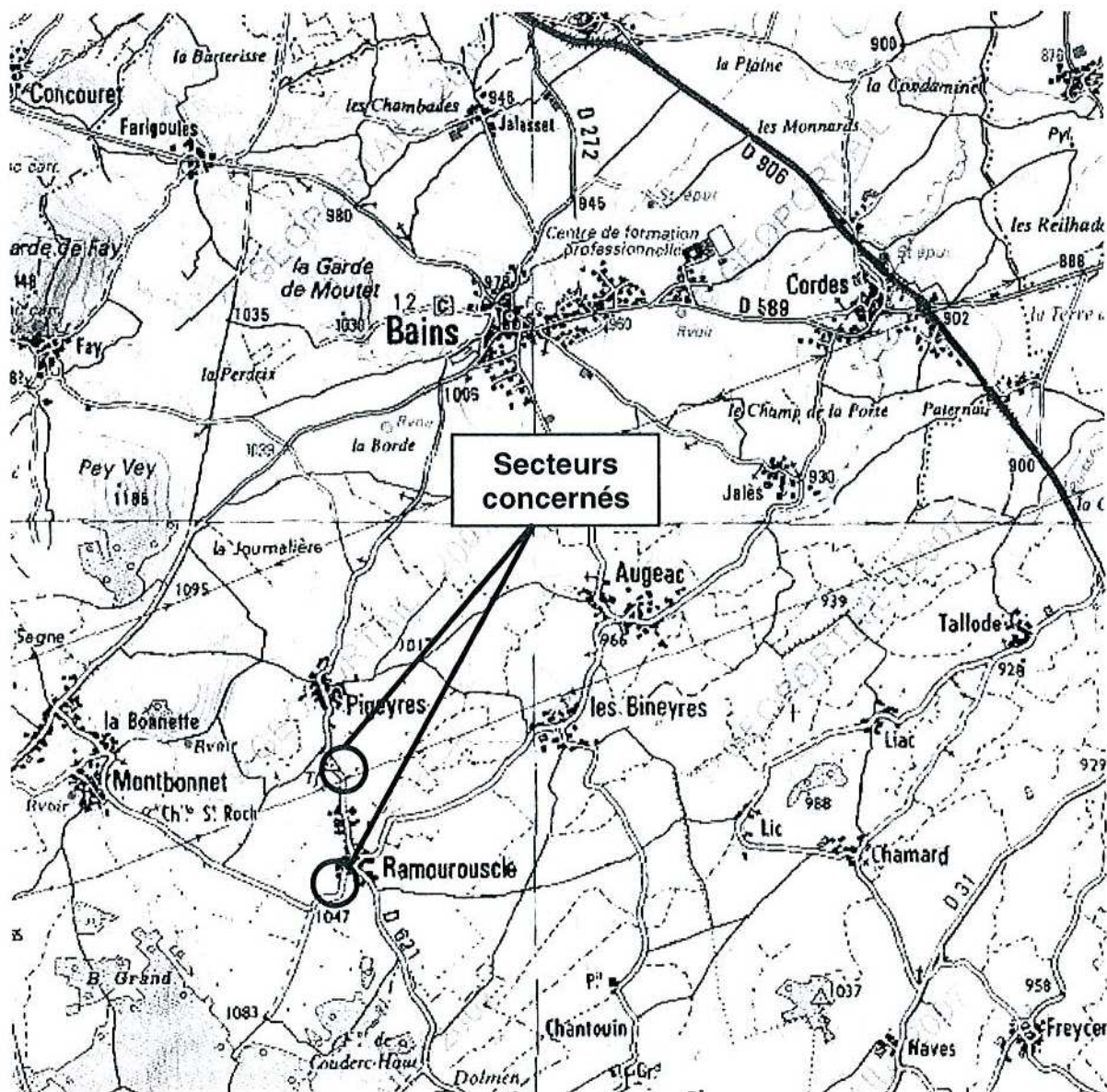
PLAN LOCAL D'URBANISME



RÉVISION SIMPLIFIÉE N°5 - Ramourouscle -

| Indice | Date | Observation | Modifié par | 08/1CE635Aménagement Urbain/08-001/Technique/PG.dwg |
|--------|------------|---------------------------------|-------------|--|
| 1 | 19/06/2007 | Mise en révision du PLU par DCM | |  9, avenue Léonard de VINCI, Parc Technologique de la PARDIEU 63063 CLERMONT-FERRAND Cedex Tél : 04.73.26.64.66 Fax : 04.73.26.43.23 |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |

Plan de situation



CONTEXTE DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°5

Cette révision concerne deux projets d'extension, de faible superficie, d'une zone constructible à RAMOUROUSCLE.

En 2003 l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU approuvé le 14 septembre 2004) a classé l'ensemble du village de RAMOUROUSCLE en zone Nh, zone de constructions regroupées en hameau dont la vocation dominante est l'agriculture et dont la qualité du bâti est à protéger.

L'extension de ces zones n'est pas souhaité – les lotissements y sont interdits- mais l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que quelques constructions neuves sont permis afin de conforter la vocation du hameau tout en conservant à ces lieux leur caractère et leur animation.

La Révision Simplifiée concerne 2 projets de même nature :

- Au Nord, un exploitant forestier souhaite implanter son habitation à proximité des bâtiments agricoles de son père qu'il utilise pour exercer son activité, en attendant la cessation d'activité de son père et en reprendre l'exploitation. La parcelle disponible à l'arrière de la maison de ses parents est fortement contrainte par la ligne HT ne lui permettant pas d'implanter son habitation principale. La parcelle voisine, lui appartenant mais classée en zone agricole (zone A), a donc fait l'objet d'une demande auprès de la commune d'un classement en zone constructible (zone NH) lui permettant ainsi de rester à RAMOUROUSCLE et de développer son activité.

- Au Sud, un enfant d'agriculteur exploitant sur le village, souhaite implanter son habitation sur un terrain lui appartenant et ainsi rester à RAMOUROUSCLE à proximité de son lieu de travail et de sa famille.

C'est pourquoi la commune de BAINS a décidé, par délibération de son Conseil Municipal en date du 19 juin 2007, la mise en révision simplifiée du PLU afin de modifier légèrement le zonage de ce secteur, augmenter légèrement la superficie de la zone constructible et permettre ainsi la réalisation de ce projet qui permet de conforter la vie économique et sociale et l'animation de la commune.

Ce projet entre dans le champ d'application de la procédure de **révision simplifiée** prévue au Code de l'Urbanisme.

Parallèlement à ce dossier, sont menées trois révisions simplifiées portant sur l'extension des zones de construction à BAINS (secteur des Yssets), CORDES et MONTBONNET.

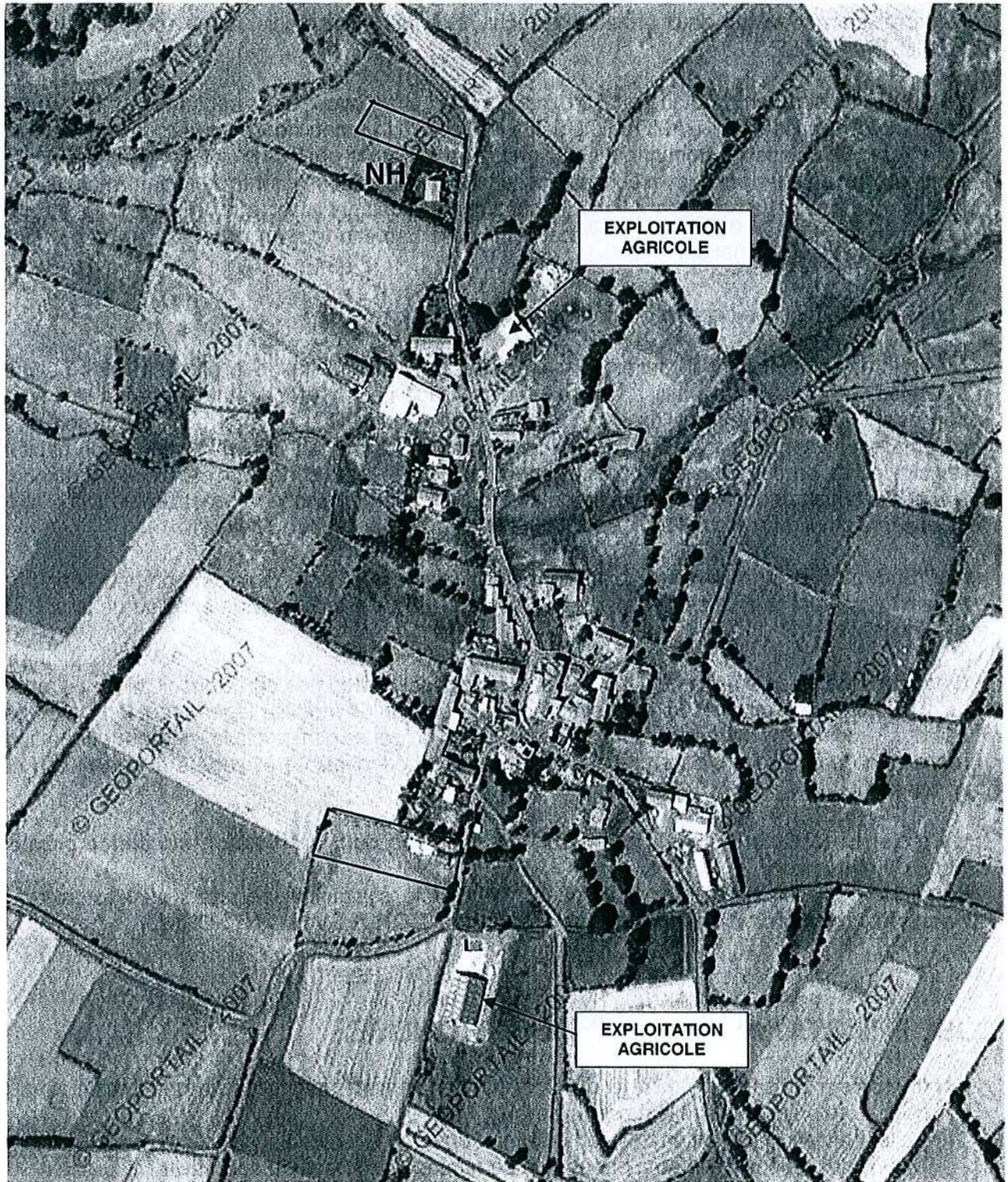
JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE

Conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision simplifiée peut être mise en œuvre si elle a pour objet :

- la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ;
- la rectification d'une erreur matérielle ;
- **un projet d'extension de zones constructibles sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et qu'il ne comporte pas de graves risques de nuisances.**

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées, et à une ou plusieurs modifications, peuvent être menées conjointement.

C'est dans le cadre de ce 3ème alinéa qu'est menée la présente révision simplifiée n°5.



Photographie aérienne IGN du secteur de RAMOUROUSCLE

PRESENTATION DES PROJETS

Les projets situés à RAMOUROUSCLE consistent à englober dans la zone Nh une partie des parcelles n°1400 et n°1412.

Situation : les parcelles sont situées au Nord et au Sud du village de RAMOUROUSCLE, en continuité directe avec l'urbanisation.

- o **Edicter les règles de la construction dans le respect des caractéristiques du bâti existant (densité, architecture).**

Caractéristiques : le secteur présente une topographie plane. Il s'insère dans un paysage agricole composé de prairies.

Au Nord, la parcelle voisine est bordée par une haie monospécifique de résineux peu en accord avec le paysage agricole.

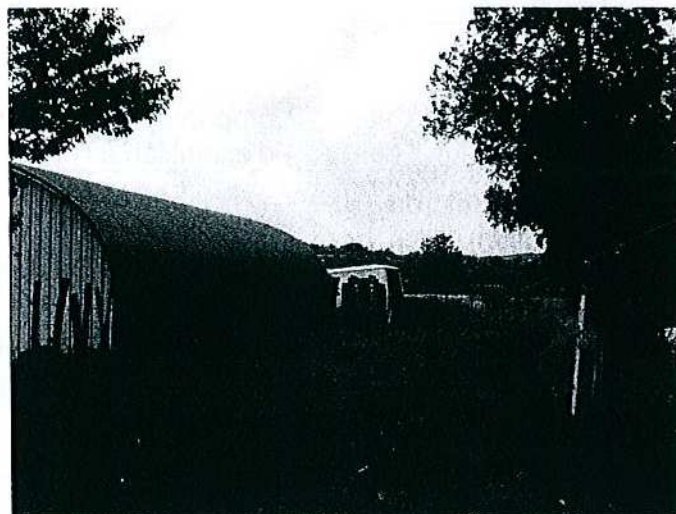
Au Sud la parcelle est occupée par une prairie bordée d'un côté par une haie éparses de frênes.

- o **Respecter le paysage et la végétation naturelle en choisissant des essences locales**



Extension

Vue depuis la RD28 vers la parcelle concernée



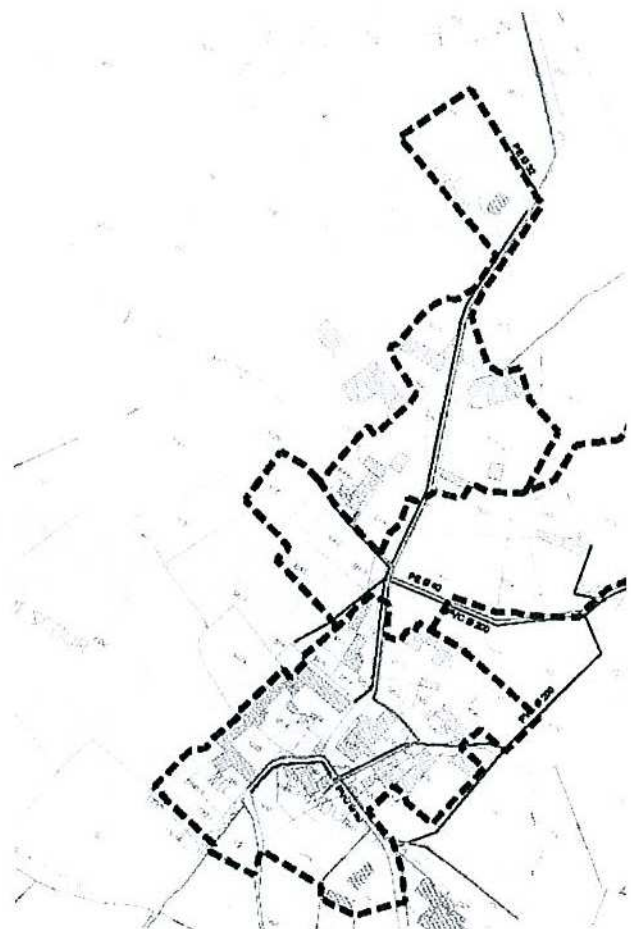
Extension

Vue depuis la voie communale sur l'accès à la parcelle et la partie constructible au second plan

Desserte : la parcelle au Nord est accessible par la voie route départementale n°28 qui traverse le village de RAMOUROUSCLE, celle au Sud est desservie par une voie communale.

Réseaux : au Nord la parcelle est desservi par l'ensemble des réseaux secs (électricité, téléphone) et humides (AEP, assainissement) alors qu'au Sud le projet nécessite le prolongement des réseaux humides présents à proximité.

- o **La gestion des eaux pluviales se fera sur les parcelles : les eaux sont collectées, conservées et réutilisées sur chaque parcelle, ou à défaut évacuées au réseau collecteur avec limitation des débits évacués.**



Contraintes du site : plusieurs contraintes et servitudes existent sur le secteur de RAMOUROUSCLE. Il s'agit du passage d'une ligne électrique de 63 KV et du périmètre de protection de 500m des monuments historiques inscrits autour de la croix de Ramourouscle.

Elles ne s'opposent pas à la construction d'habitations mais imposent le respect de règles particulières (hauteur du bâti et de la végétation, qualité de l'architecture...).

Au Sud la parcelle concernée est affectée par le périmètre de réciprocité associé au bâtiment agricole situé à proximité. Ce dernier implanté en limite Nord de sa

propriété garde toutes ses possibilités d'extension à l'opposé du village.



CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE

1 - Modification de zonage

La révision simplifiée propose d'étendre la zone Nh sur 6 000 m² englobant deux parcelles situées en zone A.

Deux recommandations s'imposent à cette urbanisation :

- la gestion des eaux pluviales se fera en priorité sur la parcelle avant évacuation au réseau collectif,
- les plantations effectuées sur les espaces libres ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.

2 - Evolution de la superficie des zones

| Zonage concerné | Superficie actuelle | Superficie après révision | Différence |
|-----------------|---------------------|---------------------------|------------|
| A | 2 607,39 ha | 2 606,79ha | - 0,60 ha |
| NH | 42 ha | 42,60 ha | + 0,60 ha |

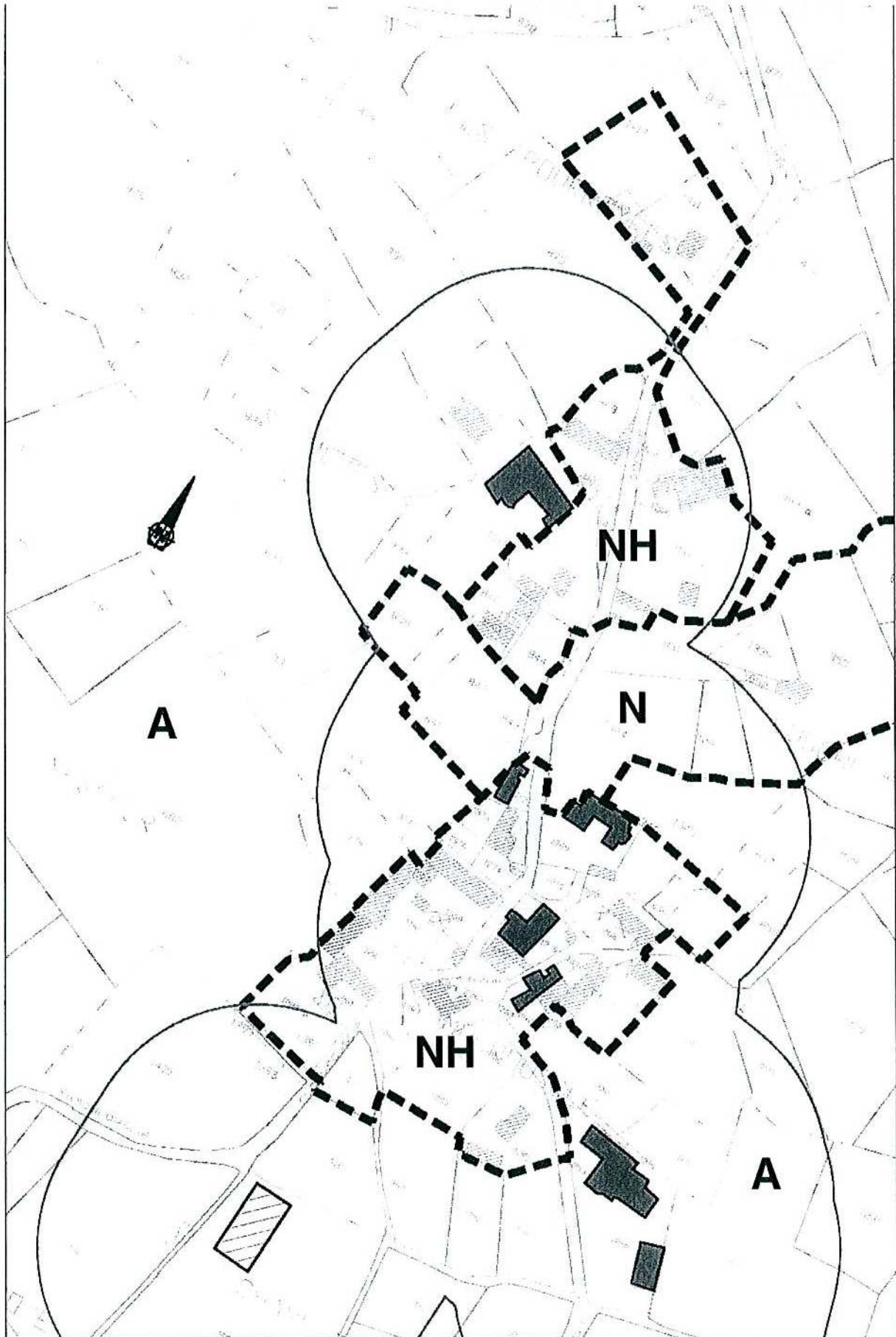
3 - Adaptations réglementaires

Quelques adaptations réglementaires sont nécessaires afin d'intégrer au mieux les futures constructions dans le respect des caractéristiques du site.

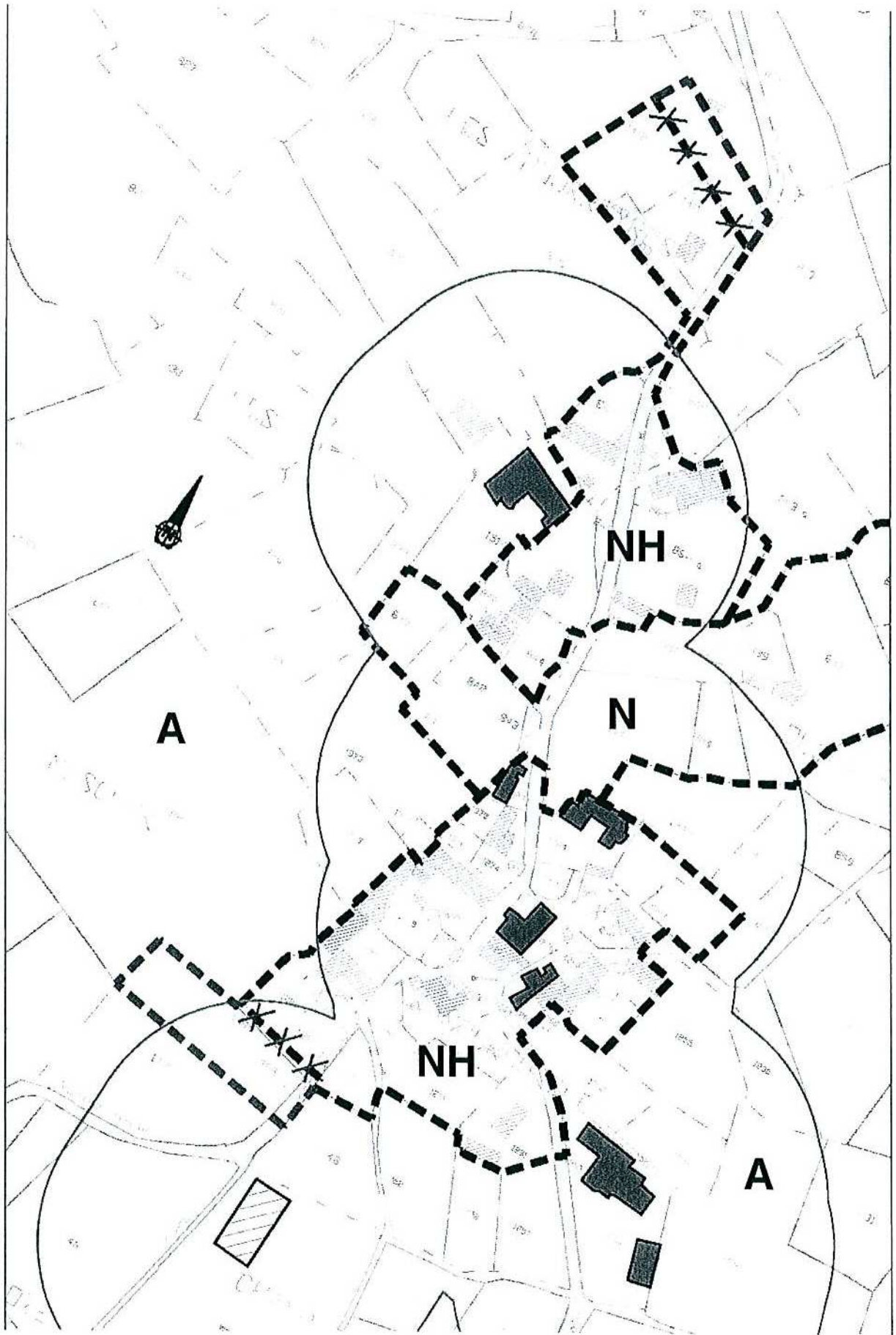
Le tableau ci-dessous présente et justifie ces modifications. Les nouvelles mentions sont indiquées en rouge.

| ARTICLE | ZONAGE | PRESCRIPTIONS ACTUELLES | MODIFICATIONS APPORTEES |
|---------|----------|---|---|
| 4 | UB et NH | <i>Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé, s'ils existent. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</i> | La prescription a été modifiée pour une meilleure gestion des eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible réutilisées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature du terrain, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire. |
| 13 | UB et NH | <i>Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.</i> | La prescription suivante a été ajoutée afin de préserver le caractère du site. Les plantations effectuées sur les espaces libres ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle. |

Extrait du plan de zonage actuel du PLU



Modification du plan de zonage



CONFORMITE AU P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU ne mentionne pas d'extension de l'urbanisation sur les secteurs concernés mais la faible importance de ces extensions n'est pas de nature à porter atteinte à l'économie du PADD.

La réalisation de ces projets ne fait que conforter la volonté communale de maintenir et conforter la vie économique et sociale et l'animation des hameaux et villages et part là même la vie de la commune.

Toutefois la modification de zonage au Sud du village génère une contrainte vis-à-vis de l'agriculture très présente dans ce secteur. Une habitation supplémentaire, et l'application du périmètre de réciprocité, repoussera les bâtiments agricoles qui souhaiteraient s'étendre. Néanmoins, la position des bâtiments actuels, le foncier et la structure parcellaire de ces exploitations ainsi que la présence de la voie communale, orientent vraisemblablement l'extension de ces exploitations plus au Sud et à l'Est de la parcelle concernée. La volonté communale, exprimée au PADD, de privilégier l'activité agricole « *au sens où tout projet d'installation ou d'agrandissement d'une exploitation doit être possible* », n'est pas fondamentalement remise en cause.

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Le contenu de cette révision simplifiée n'est pas de nature à porter atteinte aux divers domaines de l'environnement et ne génère pas d'évolutions susceptibles d'engendrer des nuisances.

Les dispositions adoptées – utilisation d'essences locales et gestion des eaux pluviales à la parcelle – participent à la préservation de l'environnement.

La modification engagée respecte les dispositions des textes relatifs à :

- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi sur le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi sur le paysage du 8 janvier 1993,
- la loi concernant le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996.

PLAN LOCAL D'URBANISME



RÉVISION SIMPLIFIÉE N°6 - Cordes -

| Indice | Date | Observation | Modifié par | 08/1CE635Aménagement Urbain/08-001/Technique/PG.dwg |
|--------|------------|---------------------------------|-------------|---|
| 1 | 19/06/2007 | Mise en révision du PLU par DCM | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |

**SAUNIER
& ASSOCIES**

9, avenue Léonard de VINCI, Parc Technologique de la PARDIEU
63063 CLERMONT-FERRAND Cedex
Tél : 04.73.26.64.66 Fax : 04.73.26.43.23

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| CONTEXTE DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°6..... | 3 |
| JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE..... | 3 |
| PRESENTATION DU PROJET | 5 |
| CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE | 7 |
| 1 - Modification de zonage | 7 |
| 2 - Evolution de la superficie des zones | 7 |
| 3 - Adaptations réglementaires..... | 7 |
| CONFORMITE AU P.A.D.D..... | 11 |
| PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT | 11 |

CONTEXTE DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°6

Cette révision concerne la rectification d'une erreur de classement au PLU sur le secteur de CORDES.

A Cordes un vaste secteur implanté en bordure de la RD906 a été classé en zone UB, zone destinée à la construction d'habitations où l'implantation de commerces et de locaux professionnels à usage artisanal est souhaitée afin de favoriser l'animation de ces secteurs.

Une entreprise de récupération, implantée à l'extrémité Sud de cette zone, a obtenu, sous le régime du POS, une autorisation d'agrandir son bâtiment sur deux parcelles voisines. Lors de l'élaboration du PLU ces parcelles, qu'il occupe déjà n'ont pas été incluses dans la zone constructible. L'une a été classée en zone agricole (zone A), l'autre en zone d'extension future (zone AU).

La demande porte sur l'intégration de ces 2 parcelles en zone UB.

C'est pourquoi la commune de BAINS a décidé, par délibération de son Conseil Municipal en date du 19 juin 2007, la mise en révision simplifiée du PLU afin de rectifier cette erreur et permettre ainsi la réalisation de ce projet.

Ce projet entre dans le champ d'application de la procédure de **révision simplifiée** prévue au Code de l'Urbanisme.

Parallèlement à ce dossier, sont menées trois révisions simplifiées portant sur l'extension des zones de construction à CORDES (secteur des YSSETS) et aux villages de RAMOUROUSCLE et de MONTBONNET.

JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE

Conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision simplifiée peut être mise en œuvre si elle a pour objet :

- la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ;
- **la rectification d'une erreur matérielle ;**
- un projet d'extension de zones constructibles sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et qu'il ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées, et à une ou plusieurs modifications, peuvent être menées conjointement.

C'est dans le cadre de ce 3ème alinéa qu'est menée la présente révision simplifiée n°6.

PRESENTATION DU PROJET

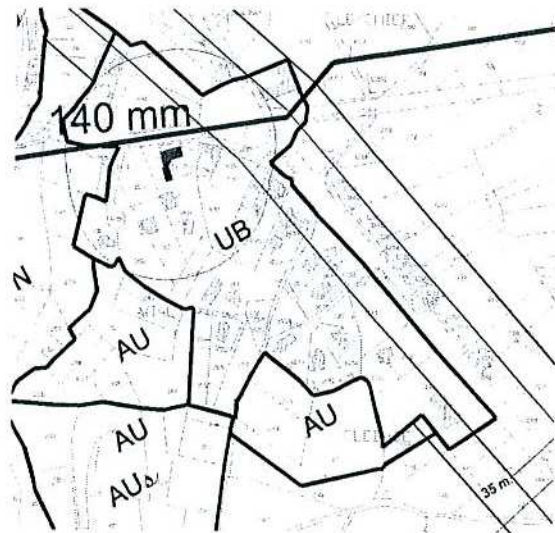
Le projet situé à CORDES consiste à englober les parcelles 336 et 337 dans la zone UB.

Situation : les parcelles concernées sont situées au Sud du village de CORDES, en continuité directe avec l'urbanisation.

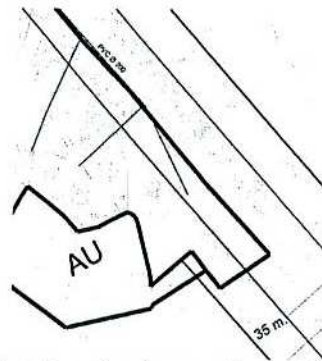
- o **Edicter les règles de la construction dans le respect des caractéristiques du bâti existant (densité, architecture).**

Réseaux : le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux secs (électricité, téléphone) et humides (AEP, assainissement).

- o **Les parcelles sont donc urbanisables immédiatement**
- o **La gestion des eaux pluviales se fera sur les parcelles : les eaux sont collectées, conservées et recyclées sur chaque parcelle, ou à défaut évacuées au réseau collecteur avec limitation des débits évacués.**



Extrait du plan de réseau d'eau potable



Extrait du plan de réseau d'assainissement

Contraintes du site : la seule contrainte pesant sur les parcelles concernées est la bande non constructible de 75 mètres de part et d'autre de la RD 906. Cet axe, classé à grande circulation, est soumis à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, protégeant les abords de certaines infrastructures en dehors des urbanisations.

Le bâtiment en cours de construction est implanté au-delà de cette bande inconstructible.

_____ ? _____

CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE

1 - Modification de zonage

La révision simplifiée propose d'étendre la zone UB sur 2700 m² englobant la parcelle n°337 classée en zone AU et la parcelle n°336 classée en A, toutes deux déjà occupées par l'entreprise.

Deux recommandations s'imposent à cette urbanisation :

- la gestion des eaux pluviales se fera en priorité sur la parcelle avant évacuation au réseau collectif,
- les plantations effectuées sur les espaces libres ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.

2 - Evolution de la superficie des zones

| Zonage concerné | Superficie actuelle | Superficie après révision | Différence |
|-----------------|---------------------|---------------------------|------------|
| UB | 62,81 ha | 63,08 ha | + 0,27 ha |
| AU | 14,09 ha | 13,98 ha | - 0,11 ha |
| A | 2 607,39 ha | 2 607,23 ha | - 0,16 ha |

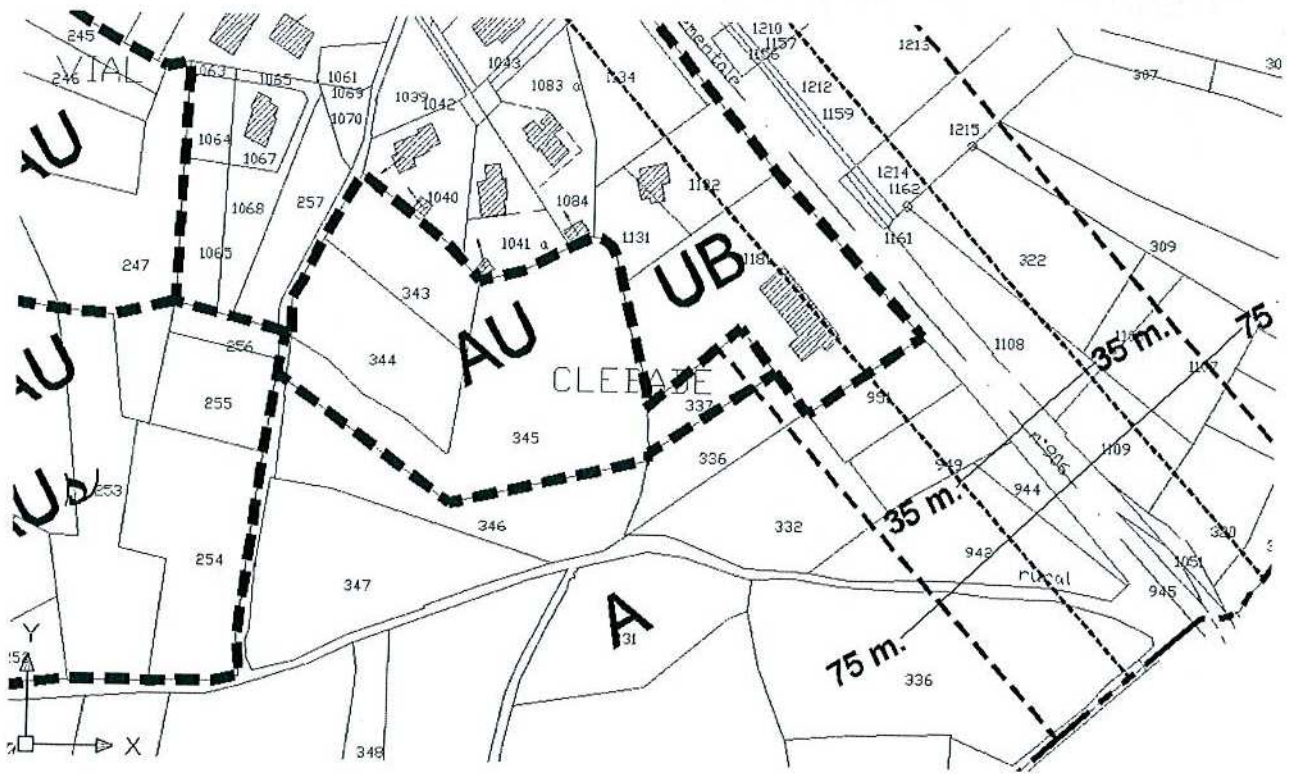
3 - Adaptations réglementaires

Quelques adaptations réglementaires sont nécessaires afin d'intégrer au mieux les futures constructions dans le respect des caractéristiques du site.

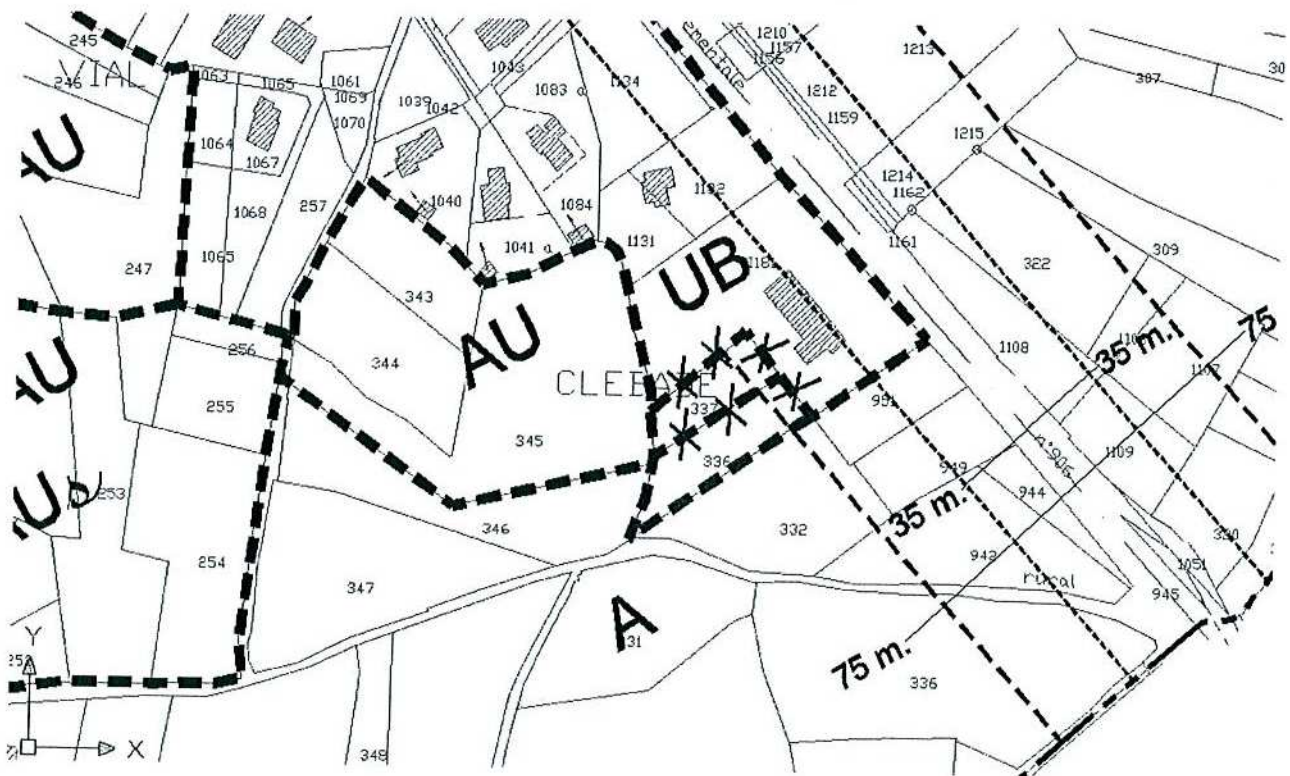
Le tableau ci-dessous présente et justifie ces modifications. Les nouvelles mentions sont indiquées en rouge.

| ARTICLE | ZONAGE | PRESCRIPTIONS ACTUELLES | MODIFICATIONS APPORTEES |
|---------|----------|---|---|
| 4 | UB et NH | <i>Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé, s'ils existent. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</i> | La prescription a été modifiée pour une meilleure gestion des eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature du terrain, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire. |
| 13 | UB et NH | <i>Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.</i> | La prescription suivante a été ajoutée afin de préserver le caractère du site. Les plantations effectuées sur les espaces libres ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle. |

Extraits du plan de zonage actuel du PLU



Modifications du plan de zonage



CONFORMITE AU P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU ne mentionne pas d'extension de l'urbanisation sur les secteurs concernés mais la faible importance de ces extensions n'est pas de nature à porter atteinte à l'économie du PADD.

La réalisation de ce projet ne fait que conforter la volonté communale de maintenir et conforter la vie économique et sociale et l'animation de la commune.

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Le contenu de cette révision simplifiée n'est pas de nature à porter atteinte aux divers domaines de l'environnement. Les modifications de zonage et d'affectation ne génèrent pas de contraintes particulières ni d'évolutions susceptibles d'engendrer des nuisances.

Les dispositions adoptées – utilisation d'essences locales et gestion des eaux pluviales à la parcelle – participent à la préservation de l'environnement.

La modification engagée respecte les dispositions des textes relatifs à :

- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi sur le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi sur le paysage du 8 janvier 1993,
- la loi concernant le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996.

REVISION DU PLU



DOSSIER APPROUVE

(Revisions simplifiées n° 7 à 11)

BEMO Urban & Infra

Développement durable et aménagement du territoire

2 bis rue des moulins 43700 Bains C.17495202
bemo-urban@orange.fr



tel 04 71 04 10 17
fax 04 71 05 55 13

Approuvé par délibération du
conseil municipal en date du :

26 OCT. 2011



Approuvé par arrêté préfectoral
en date du :

Séance du 26 Octobre 2011

Nombre de membres :

Afférents au CM : 15
En exercice : 15
Présents : 13
Votants : 13

Date de la convocation
Le 20 Octobre 2011

Date d'affichage
Le 27 Octobre 2011

Objet de la délibération

P.L.U : REVISION SIMPLIFIEE
N° 12 à Fay : Extension du
zonage Nh

L'an deux mil onze et le 26 Octobre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Michel DECOLIN, Maire.

Présents : MM. Michel DECOLIN - René BOISSY - Marcel EXPERTON - Gérard FOUILLIT - Daniel CASTANET - Mmes Annie EXBRAYAT - Marie-Françoise FAVIER- Françoise GENTES - Cécile HAON - Sylvette JEAN - Marie-Claire VIAL - MM. Paul SOUCHE - Alain ROBERT

Excusé : MM. Albert BOYER - Denis CHACORNAC

Mme Sylvette JEAN a été nommée secrétaire de séance.

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.123-13 ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19/07/2004 approuvant le plan local d'urbanisme de la Commune de BAINS ;
Vu la délibération du conseil Municipal en date du 21/12/2009 prescrivant la révision simplifiée du PLU et fixant les modalités de la concertation ;
Considérant que le projet de révision simplifiée a fait l'objet de la concertation prévue lors de la délibération du 21/12/2009 ;
Vu le compte rendu de la réunion du 06/06/2011 d'examen conjoint des personnes publiques associées ;
Vu l'arrêté du maire soumettant le projet de révision simplifiée à enquête publique en date du 15/07/2011 ;
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
Entendu les conclusions du commissaire enquêteur ;

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- TIRE le bilan de la concertation,
 - APPROUVE la révision simplifiée du plan local d'urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente tout en confirmant que le projet de rendre constructible une partie de terrain sur le village de Fay est recevable et favorable. Par contre, le pétitionnaire ayant décidé depuis l'ouverture de l'enquête de construire une maison sur un terrain lui appartenant au centre bourg, le Conseil Municipal décide de ne pas donner suite à ce projet ;
 - DIT que, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
 - INFORME que le PLU révisé est tenu à la disposition du public en Mairie ;
- La présente délibération est exécutoire à compter de la date à laquelle a été effectuée la dernière des formalités ci-après :
- Après un délai de un mois suivant la réception en préfecture de la délibération d'approbation accompagnée des pièces annexées ;
 - L'accomplissement des mesures de publicité : affichage en Mairie et mention de cet affichage dans un journal.



Acte rendu exécutoire après dépôt en
Préfecture le
Et publication ou notification
Du

Au registre sont les signatures.

copie certifiée conforme
Le Maire,

Séance du 26 Octobre 2011

Nombre de membres :

Afférents au CM : 15
 En exercice : 15
 Présents : 13
 Votants : 13

Date de la convocation
 Le 20 Octobre 2011

Date d'affichage
 Le 27 Octobre 2011

Objet de la délibération

P.L.U : REVISION SIMPLIFIEE
N° 11 à Augeac : Extension du
zonage Nh

L'an deux mil onze et le 26 Octobre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Michel DECOLIN, Maire.

Présents : MM. Michel DECOLIN - René BOISSY - Marcel EXPERTON - Gérard FOUILLIT - Daniel CASTANET - Mmes Annie EXBRAYAT - Marie-Françoise FAVIER- Françoise GENTES - Cécile HAON - Sylvette JEAN - Marie-Claire VIAL - MM. Paul SOUCHE - Alain ROBERT

Excusé : MM. Albert BOYER - Denis CHACORNAC

Mme Sylvette JEAN a été nommée secrétaire de séance.

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.123-13 ;
 Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19/07/2004 approuvant le plan local d'urbanisme de la Commune de BAINS ;
 Vu la délibération du conseil Municipal en date du 21/12/2009 prescrivant la révision simplifiée du PLU et fixant les modalités de la concertation ;
 Considérant que le projet de révision simplifiée a fait l'objet de la concertation prévue lors de la délibération du 21/12/2009 ;
 Vu le compte rendu de la réunion du 06/06/2011 d'examen conjoint des personnes publiques associées ;
 Vu l'arrêté du maire soumettant le projet de révision simplifiée à enquête publique en date du 15/07/2011 ;
 Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
 Entendu les conclusions du commissaire enquêteur ;

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- TIRE le bilan de la concertation,
 - **APPROUVE** la révision simplifiée du plan local d'urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente tout en confirmant que la demande de Monsieur PEYRON Félix sera étudiée lors d'une prochaine révision du P.L.U;
 - DIT que, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
 - INFORME que le PLU révisé est tenu à la disposition du public en Mairie ;
- La présente délibération est exécutoire à compter de la date à laquelle a été effectuée la dernière des formalités ci-après :
- Après un délai de un mois suivant la réception en préfecture de la délibération d'approbation accompagnée des pièces annexées ;
 - L'accomplissement des mesures de publicité : affichage en Mairie et mention de cet affichage dans un journal.



Acte rendu exécutoire après dépôt en
 Préfecture le
 Et publication ou notification
 Du

Au registre sont les signatures.



Le Maire,

Séance du 26 Octobre 2011

Nombre de membres :

| |
|----------------------|
| Afférents au CM : 15 |
| En exercice : 15 |
| Présents : 13 |
| Votants : 13 |

Date de la convocation
Le 20 Octobre 2011

Date d'affichage
Le 27 Octobre 2011

Objet de la délibération

P.L.U : REVISION SIMPLIFIEE
N° 10 à Montbonnet :
Modification erreur matérielle de
zonage UA

L'an deux mil onze et le 26 Octobre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Michel DECOLIN, Maire.

Présents : MM. Michel DECOLIN - René BOISSY - Marcel EXPERTON - Gérard FOUILLIT - Daniel CASTANET - Mmes Annie EXBRAYAT - Marie-Françoise FAVIER- Françoise GENTES - Cécile HAON - Sylvette JEAN - Marie-Claire VIAL - MM. Paul SOUCHE - Alain ROBERT

Excusé : MM. Albert BOYER - Denis CHACORNAC

Mme Sylvette JEAN a été nommée secrétaire de séance.

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.123-13 ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19/07/2004 approuvant le plan local d'urbanisme de la Commune de BAINS ;
Vu la délibération du conseil Municipal en date du 21/12/2009 prescrivant la révision simplifiée du PLU et fixant les modalités de la concertation ;
Considérant que le projet de révision simplifiée a fait l'objet de la concertation prévue lors de la délibération du 21/12/2009 ;
Vu le compte rendu de la réunion du 06/06/2011 d'examen conjoint des personnes publiques associées ;
Vu l'arrêté du maire soumettant le projet de révision simplifiée à enquête publique en date du 15/07/2011 ;
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
Entendu les conclusions du commissaire enquêteur ;

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- TIRE le bilan de la concertation,
 - **APPROUVE** la révision simplifiée du plan local d'urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente ;
 - DIT que, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
 - INFORME que le PLU révisé est tenu à la disposition du public en Mairie ;
- La présente délibération est exécutoire à compter de la date à laquelle a été effectuée la dernière des formalités ci-après :
- Après un délai de un mois suivant la réception en préfecture de la délibération d'approbation accompagnée des pièces annexées ;
 - L'accomplissement des mesures de publicité : affichage en Mairie et mention de cet affichage dans un journal.



Acte rendu exécutoire après dépôt en
Préfecture le
Et publication ou notification
Du

Au registre sont les signatures.
Celle certifiée conforme.
Le Maire,



Séance du 26 Octobre 2011

Nombre de membres :

Afférents au CM : 15
En exercice : 15
Présents : 13
Votants : 13

Date de la convocation
Le 20 Octobre 2011

Date d'affichage
Le 27 Octobre 2011

Objet de la délibération

P.L.U. : REVISION SIMPLIFIEE
N° 9 à Le Bourg : Extension de la
Zone UB

L'an deux mil onze et le 26 Octobre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Michel DECOLIN, Maire.

Présents : MM. Michel DECOLIN - René BOISSY - Marcel EXPERTON - Gérard FOUILLIT - Daniel CASTANET - Mmes Annie EXBRAYAT - Marie-Françoise FAVIER- Françoise GENTES - Cécile HAON - Sylvette JEAN - Marie-Claire VIAL - MM. Paul SOUCHE - Alain ROBERT

Excusé : MM. Albert BOYER - Denis CHACORNAC

Mme Sylvette JEAN a été nommée secrétaire de séance.

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.123-13 ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19/07/2004 approuvant le plan local d'urbanisme de la Commune de BAINS ;
Vu la délibération du conseil Municipal en date du 21/12/2009 prescrivant la révision simplifiée du PLU et fixant les modalités de la concertation ;
Considérant que le projet de révision simplifiée a fait l'objet de la concertation prévue lors de la délibération du 21/12/2009 ;
Vu le compte rendu de la réunion du 06/06/2011 d'examen conjoint des personnes publiques associées ;
Vu l'arrêté du maire soumettant le projet de révision simplifiée à enquête publique en date du 15/07/2011 ;
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
Entendu les conclusions du commissaire enquêteur ;

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- TIRE le bilan de la concertation,
 - **APPROUVE** la révision simplifiée du plan local d'urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente ;
 - DIT que, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
 - INFORME que le PLU révisé est tenu à la disposition du public en Mairie ;
- La présente délibération est exécutoire à compter de la date à laquelle a été effectuée la dernière des formalités ci-après :
- Après un délai de un mois suivant la réception en préfecture de la délibération d'approbation accompagnée des pièces annexées ;
 - L'accomplissement des mesures de publicité : affichage en Mairie et mention de cet affichage dans un journal.



Acte rendu exécutoire après dépôt en
Préfecture le
Et publication ou notification
Du

Au registre sont les signatures.

Copie certifiée conforme.

Le Maire,



Séance du 26 Octobre 2011

Nombre de membres :

Afférents au CM : 15
 En exercice : 15
 Présents : 13
 Votants : 13

Date de la convocation
 Le 20 Octobre 2011

Date d'affichage
 Le 27 Octobre 2011

Objet de la délibération

P.L.U : REVISION SIMPLIFIEE
N° 8 à Pigeys : Augmentation
de la Zone Nh

L'an deux mil onze et le 26 Octobre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Michel DECOLIN, Maire.

Présents : MM. Michel DECOLIN - René BOISSY - Marcel EXPERTON - Gérard FOUILLIT - Daniel CASTANET - Mmes Annie EXBRAYAT - Marie-Françoise FAVIER- Françoise GENTES - Cécile HAON - Sylvette JEAN - Marie-Claire VIAL - MM. Paul SOUCHE - Alain ROBERT

Excusé : MM. Albert BOYER - Denis CHACORNAC

Mme Sylvette JEAN a été nommée secrétaire de séance.

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.123-13 ;
 Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19/07/2004 approuvant le plan local d'urbanisme de la Commune de BAINS ;
 Vu la délibération du conseil Municipal en date du 21/12/2009 prescrivant la révision simplifiée du PLU et fixant les modalités de la concertation ;
 Considérant que le projet de révision simplifiée a fait l'objet de la concertation prévue lors de la délibération du 21/12/2009 ;
 Vu le compte rendu de la réunion du 06/06/2011 d'examen conjoint des personnes publiques associées ;
 Vu l'arrêté du maire soumettant le projet de révision simplifiée à enquête publique en date du 15/07/2011 ;
 Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
 Entendu les conclusions du commissaire enquêteur ;

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- TIRE le bilan de la concertation,
- **APPROUVE** la révision simplifiée du plan local d'urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente ;
- DIT que, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- INFORME que le PLU révisé est tenu à la disposition du public en Mairie ;
 La présente délibération est exécutoire à compter de la date à laquelle a été effectuée la dernière des formalités ci-après :
 - Après un délai de un mois suivant la réception en préfecture de la délibération d'approbation accompagnée des pièces annexées ;
 - L'accomplissement des mesures de publicité : affichage en Mairie et mention de cet affichage dans un journal.



Acte rendu exécutoire après dépôt en
 Préfecture le
 Et publication ou notification
 Du

Au registre sont les signatures.



Séance du 26 Octobre 2011

Nombre de membres :

Afférents au CM : 15
 En exercice : 15
 Présents : 13
 Votants : 13

Date de la convocation
 Le 20 Octobre 2011

Date d'affichage
 Le 27 Octobre 2011

Objet de la délibération

P.L.U. : REVISION SIMPLIFIEE
N° 7 à Cordes : Augmentation de
la Zone UB

L'an deux mil onze et le 26 Octobre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Michel DECOLIN, Maire.

Présents : MM. Michel DECOLIN - René BOISSY - Marcel EXPERTON - Gérard FOUILLIT - Daniel CASTANET - Mmes Annie EXBRAYAT - Marie-Françoise FAVIER- Françoise GENTES - Cécile HAON - Sylvette JEAN - Marie-Claire VIAL - MM. Paul SOUCHE - Alain ROBERT

Excusé : MM. Albert BOYER - Denis CHACORNAC

Mme Sylvette JEAN a été nommée secrétaire de séance.

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.123-13 ;
 Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19/07/2004 approuvant le plan local d'urbanisme de la Commune de BAINS ;
 Vu la délibération du conseil Municipal en date du 21/12/2009 prescrivant la révision simplifiée du PLU et fixant les modalités de la concertation ;
 Considérant que le projet de révision simplifiée a fait l'objet de la concertation prévue lors de la délibération du 21/12/2009 ;
 Vu le compte rendu de la réunion du 06/06/2011 d'examen conjoint des personnes publiques associées ;
 Vu l'arrêté du maire soumettant le projet de révision simplifiée à enquête publique en date du 15/07/2011 ;
 Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
 Entendu les conclusions du commissaire enquêteur ;

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- TIRE le bilan de la concertation,
- **APPROUVE** la révision simplifiée du plan local d'urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente ;
- DIT que, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- INFORME que le PLU révisé est tenu à la disposition du public en Mairie ;
 La présente délibération est exécutoire à compter de la date à laquelle a été effectuée la dernière des formalités ci-après :
 - Après un délai de un mois suivant la réception en préfecture de la délibération d'approbation accompagnée des pièces annexées ;
 - L'accomplissement des mesures de publicité : affichage en Mairie et mention de cet affichage dans un journal.



Acte rendu exécutoire après dépôt en
 Préfecture le
 Et publication ou notification
 Du

Au registre sont les signatures.



Copie certifiée conforme.

Le Maire,

PREFET DE LA HAUTE-LOIRE

DIRECTION DES
POLITIQUES
PUBLIQUES ET DE
L'ADMINISTRATION
LOCALE

BUREAU DU CONTRÔLE
DE LEGALITE ET DES
AFFAIRES JURIDIQUES

AFFAIRE SUIVIE PAR
Mme Eliane BERTRAND
Tél. 04 71 09 92 34
FAX 04 71 09 98 12
eliane.bertrand@haute-
loire.gouv.fr

Bordereau d'envoi

à

Monsieur le Directeur départemental des
territoires
Service de l'aménagement du territoire,
de l'urbanisme et des risques naturels

le Puy-en-Velay, le 09 novembre 2011

la RS (12) a été abandonnée (cf dem)

| NOMBRE DE PIECES | DESIGNATION |
|---------------------|---|
| | <p><u>Objet</u> :PLU de BAINS.</p> <p>-délibérations du conseil municipal du 26 octobre 2011 approuvant les révisions simplifiées n°7 à 12 . Il n'a pas été joint de dossier. NB : Il a été demandé par téléphone à la mairie le 08 novembre 2011 d'adresser 2 dossiers à la préfecture.</p> <p style="text-align: right; font-style: italic;">E. Bertrand</p> |

| S.A.T.U.R.N. | | | |
|-------------------|----------------|--------------------|-------------------|
| / | Information | X | Ets de réponse |
| O | Suite à donner | X | Projet de réponse |
| N° enregistrement | | | |
| 10 NOV. 2011 | | | |
| DLR : | | | |
| | Amgt Espace | ADS Le Puy | |
| | Pilotage ADS | ADS Yssingaux | |
| | ADS Brioude | Prév. Risques Nat. | |

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

BAINS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation du :
19 Juillet 2004
Modification n° 1 du :
23 Décembre 2005
Révisions simplifiées n° : 1 et 2
du : 18 Décembre 2006
Révisions simplifiées n° : 3 à 6
du 23 Février 2009



Dossier approuvé

- Révisions simplifiées n° 7 à 11

Juin 2011

Visa de la collectivité

BEMO *Urba & Infra*

Développons ensemble votre territoire

2 bis rue des moulins 43700 Brives Charensac
bemo-urba-infra@orange.fr

tel 04-71-09-10-17
fax 04-71-05-55-13



PREAMBULE

La commune de Bains souhaite améliorer son offre foncière en vue notamment de permettre l'installation de nouvelles familles sur les villages de Cordes et Pigeyses.

Elle entend par ailleurs permettre la construction de la nouvelle cuisine centrale du Centre de Formation des Apprentis, installé sur son territoire à l'entrée du bourg.

Le projet de cinq révisions simplifiées n'est pas contraire aux objectifs visés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ; il s'inscrit particulièrement dans trois objectifs définis :

- Poursuivre une politique de développement d'une offre de logements en dégageant du foncier à bâtir.
- Préserver le caractère naturel de la commune, en maintenant un équilibre entre les zones bâties et les zones naturelles, tout en recherchant les zones les plus favorables pour une extension maîtrisée de l'urbanisation.
- Favoriser un développement limité et maîtrisé des villages, tout en privilégiant les villages les plus accessibles, susceptibles d'intéresser de nouveaux arrivants.

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

BAINS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation du :
19 Juillet 2004
Modification n° 1 du :
23 Décembre 2005
Révision simplifiées n° 1 et 2 du
18 Décembre 2006



Dossier approuvé

RS n° 7 – Augmentation de la zone UB à Cordes

Juin 2011

Visa de la collectivité

BEMO *Urba & Infra*

Développons ensemble votre territoire



2 bis rue des moulins 43700 Brives Charensac
bemo-urba-infra@orange.fr

tel 04-71-09-10-17
fax 04-71-05-55-13

A/ Cadre administratif et juridique

Le territoire de la ville de Bains est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 Juillet 2004. Ce dernier a fait l'objet de révisions ou modification depuis son approbation, à savoir :

- modification n° 1 du 23/12/2005
- révisions simplifiées n° 1 et 2 du 18/12/2006
- révisions simplifiées n° 3 à 6 du 23/02/2009

B/ Problématique du projet proposé :

Le village de CORDES est sollicité pour la construction en regard de sa position la plus proche du bassin ponot. La commune souhaite augmenter légèrement sa zone constructible en s'appuyant sur de la voirie et des réseaux existants.

Dans ce cadre, le secteur de la Chabanne rassemble les conditions édictées.

Les terrains concernés sont cadastrés sous les numéros 910-911-912-913-914 et 915 en vis-à-vis d'une zone UB dont la façade jouxtant la voie communale est actuellement construite à l'exception de la parcelle d'extrémité, opposée au village et cadastrée sous le numéro 906.



Le périmètre de protection de l'exploitation agricole implantée sur la parcelle n° 869 ne concerne pas l'extrémité des parcelles concernées. Cependant les terrains sont actuellement classés en zone A au PLU de la Commune.

La zone A est une zone agricole protégée. Le maintien ou la restructuration des activités agricoles nécessite de limiter au maximum l'occupation des sols par construction. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.

En conséquence, la construction de maisons individuelles qui ne soient pas en lien avec l'activité agricole ne peut être autorisée.

C/ Objectifs visés par la révision simplifiée n° 7 et justifications :

Afin de pouvoir disposer de terrains constructible à proximité immédiate du cœur du village de CORDES, en vis-à-vis de constructions existantes, la commune souhaite faire évoluer le zonage de l'extrémité de parcelles cadastrées n° 907-910-911-912-913-914 et 915 sur une trentaine de mètres de profondeur à partir du bord de la voie communale en le faisant de A en UB.

En effet la zone UB se situe principalement en périphérie des secteurs urbanisés. Elle est destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol modérée.

C1 - Desserte par les réseaux divers

a) La voirie :

Une voie communale revêtue, de capacité suffisante et ne nécessitant pas de renforcement particulier dessert directement les terrains concernés par la modification de zonage.

b) Les réseaux :

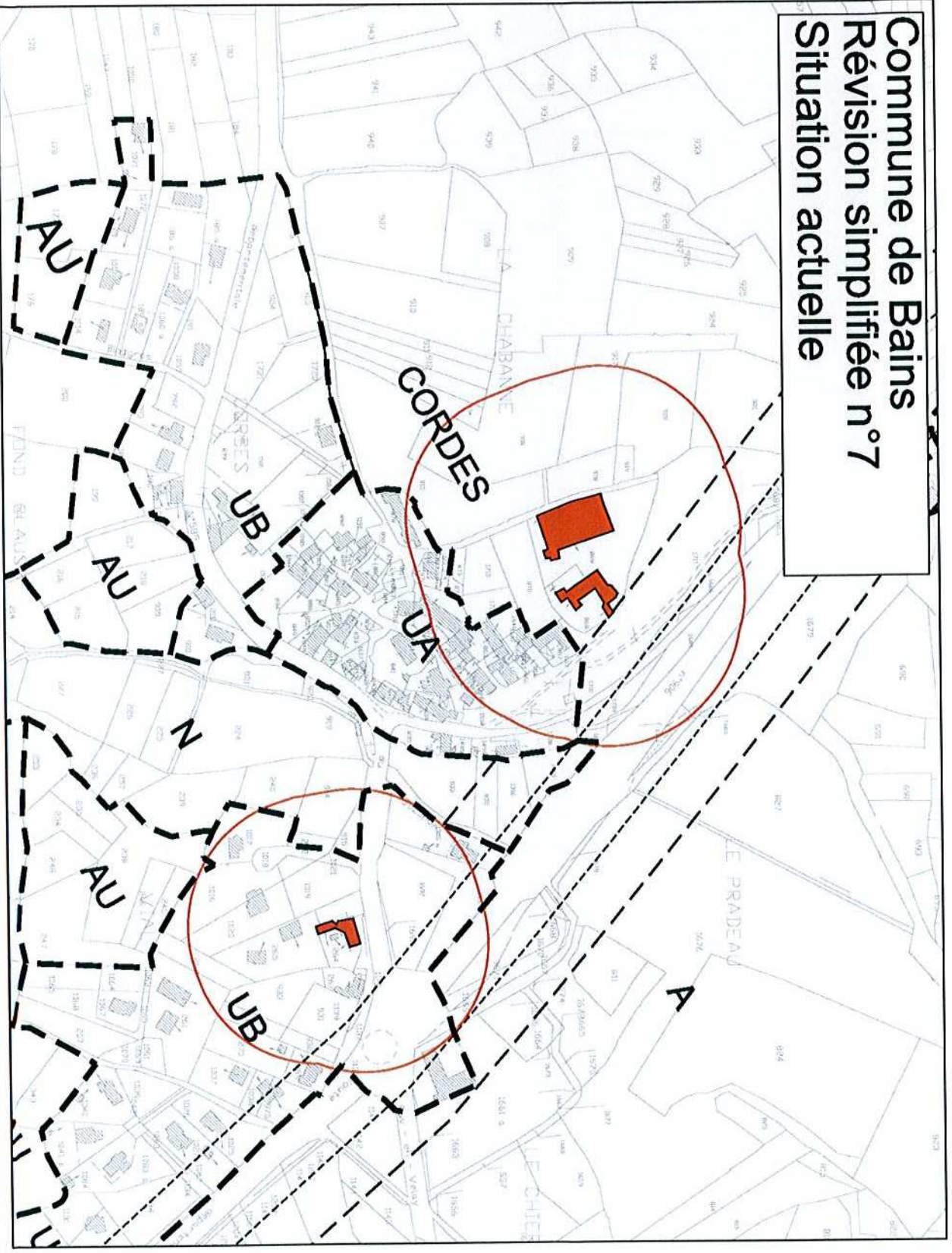
b1 – L'eau potable :

Le secteur et les terrains concernés sont desservis par un réseau d'eau potable suffisant existant sous la voie communale.

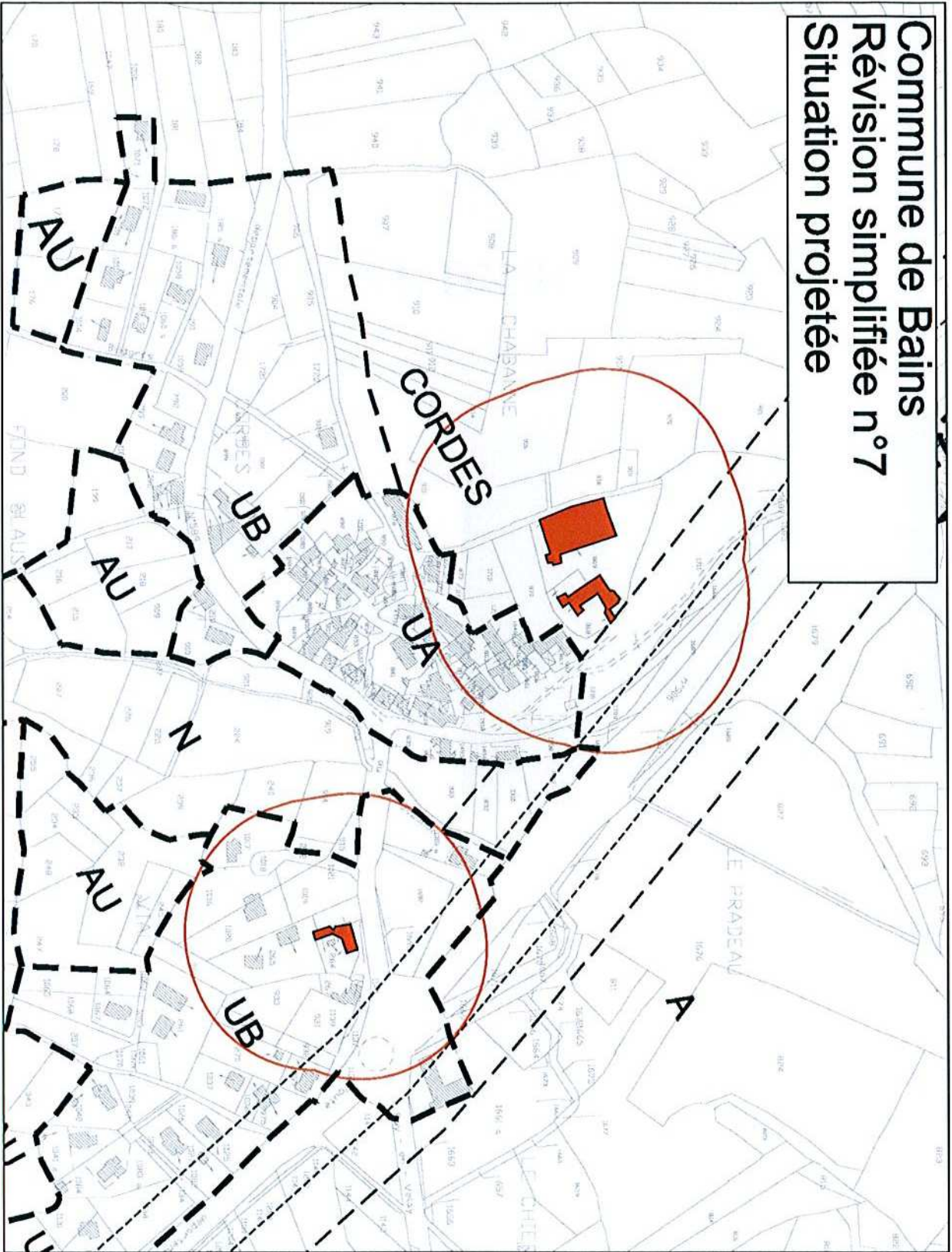
b2 – Les eaux pluviales :

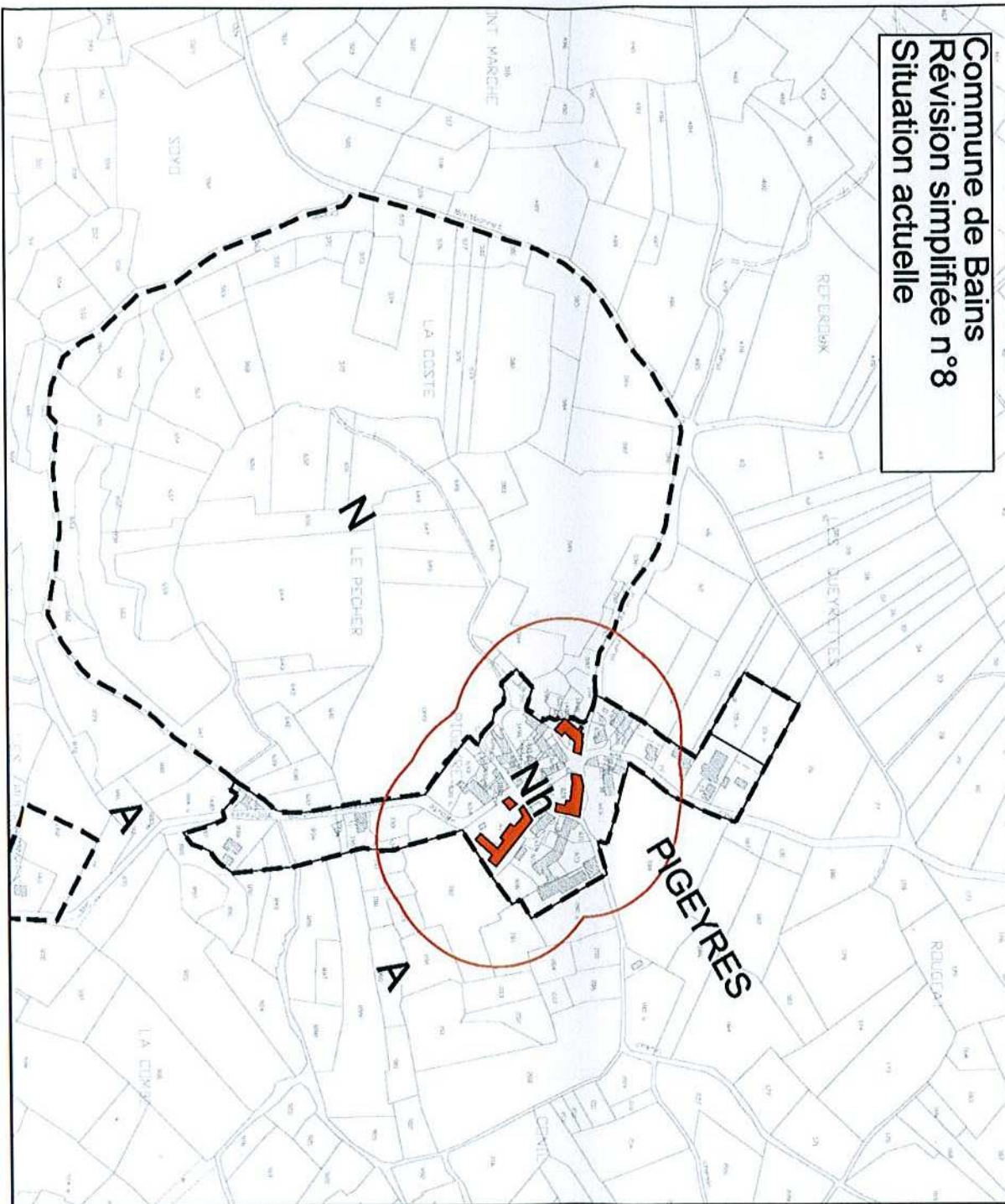
Il n'existe pas de réseau particulier de collecte des eaux pluviales ; celles-ci devront être remises directement au milieu naturel existant avec détermination préalable de la perméabilité du terrain d'assiette de la construction.

Commune de Bains
Révision simplifiée n°7
Situation actuelle

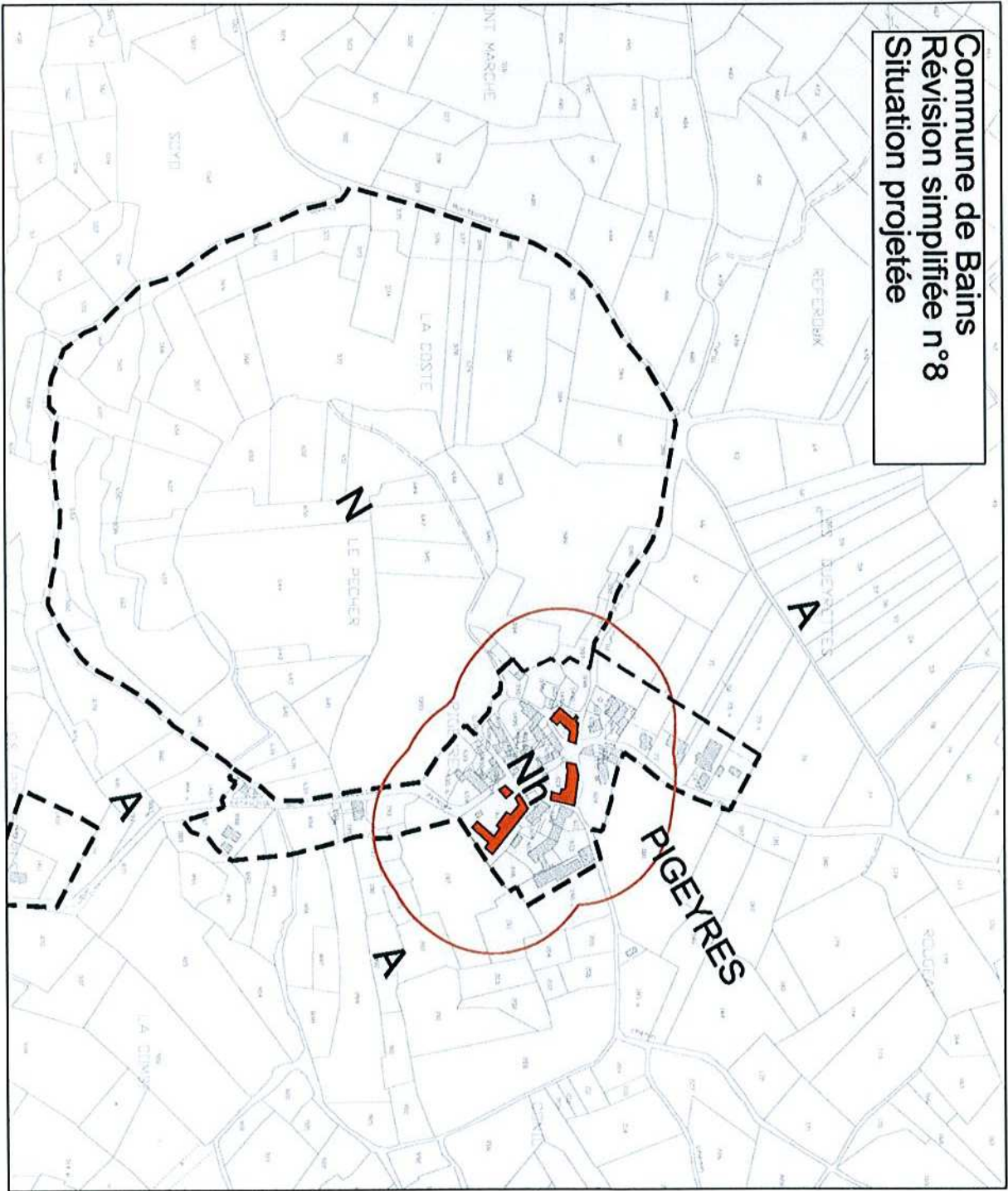


Commune de Bains
Révision simplifiée n°7
Situation projetée





Commune de Bains
Révision simplifiée n°8
Situation actuelle



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

BAINS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation du :
19 Juillet 2004
Modification n° 1 du :
23 Décembre 2005
Révisions simplifiées n° 1 et 2 du :
18 Décembre 2006
Révisions simplifiées n° 3 à 6 du :
23 Février 2009



Dossier approuvé

RS n° 9 – Extension de la zone UB du bourg

Juin 2011

Visa de la collectivité

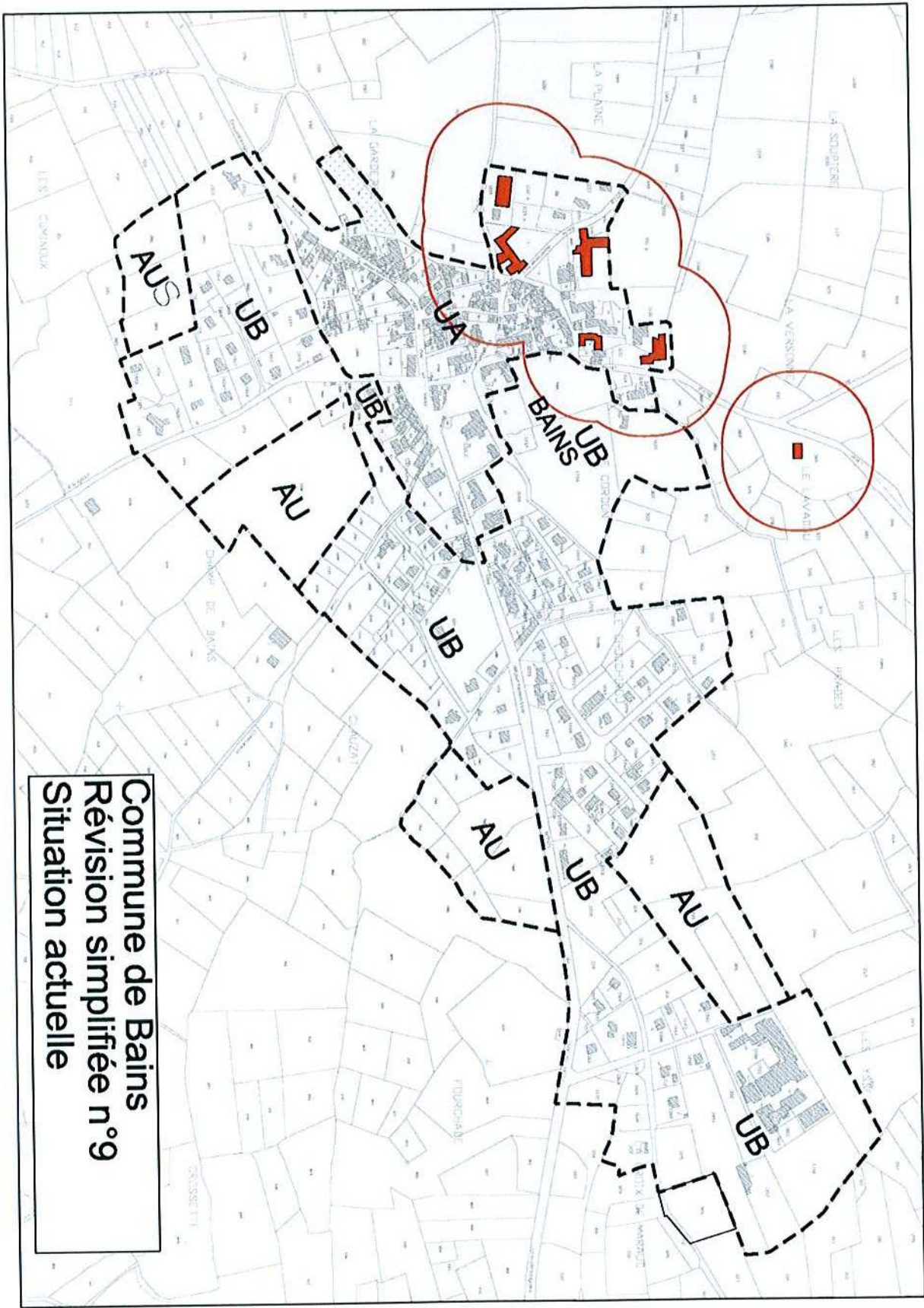
BEMO *Urba & Infra*

Développons ensemble votre territoire

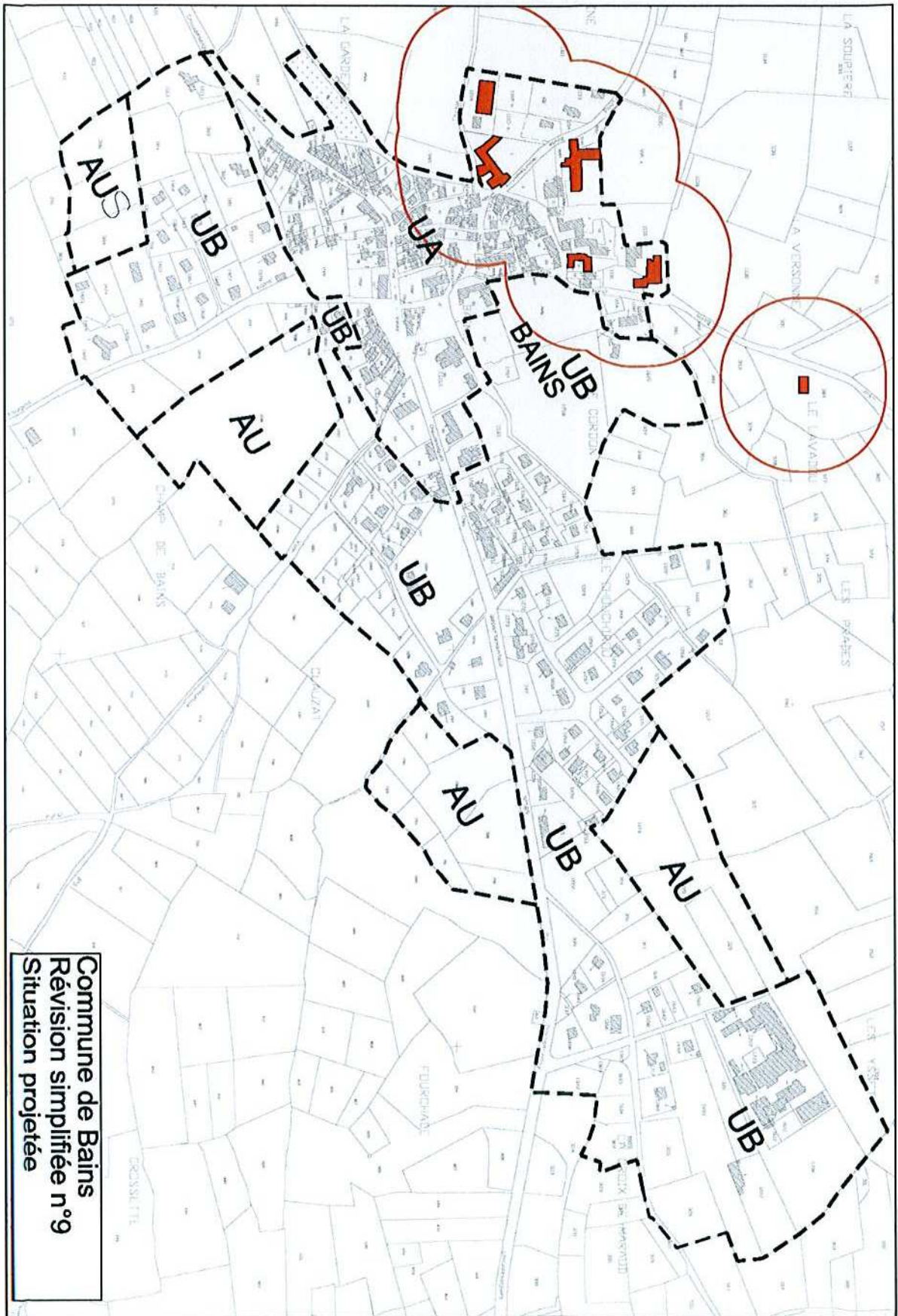
2 bis rue des moulins 43700 Brives Charensac
bemo-urba-infra@orange.fr

tel 04-71-09-10-17
fax 04-71-05-55-13





Commune de Bains
Révision simplifiée n°9
Situation actuelle



**DEPARTEMENT
DE LA HAUTE-LOIRE**

BAINS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation du :
19 Juillet 2004
Modification n° 1 du :
23 Décembre 2005
Révisions simplifiées n° 1 et 2 du :
18 Décembre 2006
Révisions simplifiées n° 3 à 6 du :
23 Février 2009



Dossier approuvé

**RS n° 10 – Modification d'une erreur matérielle
de zonage UA à Montbonnet**

Jun 2011

Visa de la collectivité

A/ Cadre administratif et juridique

Le territoire de la ville de Bains est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 Juillet 2004. Ce dernier a fait l'objet de révisions ou modification depuis son approbation, à savoir :

- modification n° 1 du 23/12/2005
- révisions simplifiées n° 1 et 2 du 18/12/2006
- révisions simplifiées n° 3 à 6 du 23/02/2009

B/ Problématique du projet proposé :

Le village de Montbonnet comporte une zone UA qui ceinture notamment les constructions anciennes, plus particulièrement au lieu-dit « derrière le Château ».



Or, les parcelles cadastrées sous les numéros (859 et 860) sont incluses dans un zonage non déterminé ne permettant donc pas la constructibilité, mais appartient à l'entité de zonage UA. Il est rappelé que la zone UA est une zone de centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

C/ Objectifs visés par la révision simplifiée n° 10 et justifications :

Afin de permettre la constructibilité des parcelles cadastrées sous les numéros 859 et 860, il convient de supprimer le trait de zonage « parasite » ceinturant ces deux parcelles, résultant d'une erreur matérielle lors de la création du fond de plan initial.

La rectification de cette erreur matérielle n'entraîne aucun impact environnemental particulier ni sur la voirie et ni sur les réseaux divers avoisinants.

D/ Pièces modifiées par la révision simplifiée n° 10:

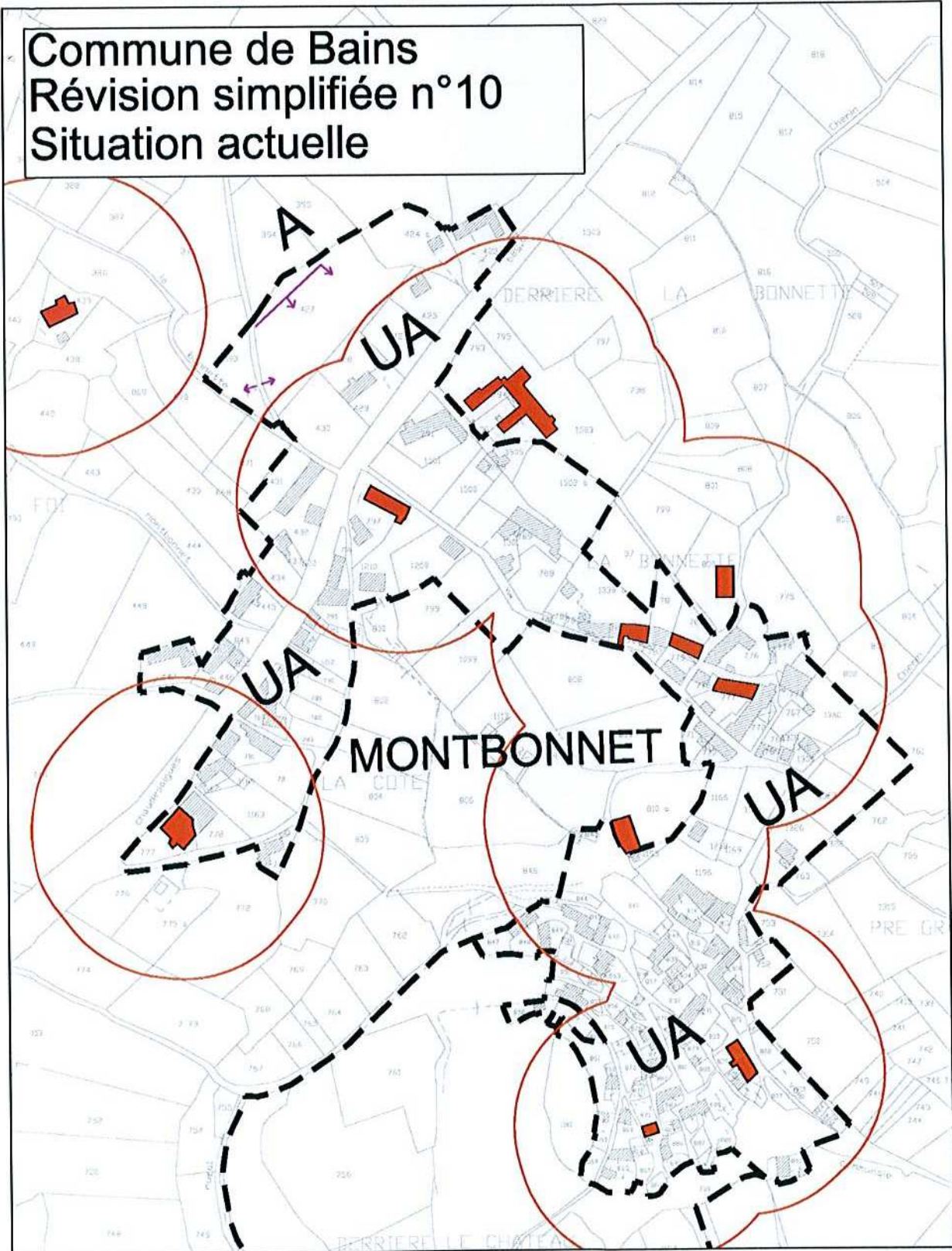
D1 – Rapport général de présentation du PLU

Il est complété par les dispositions contenues dans le présent rapport de présentation. Il est ajouté 616 m² en zone UA.

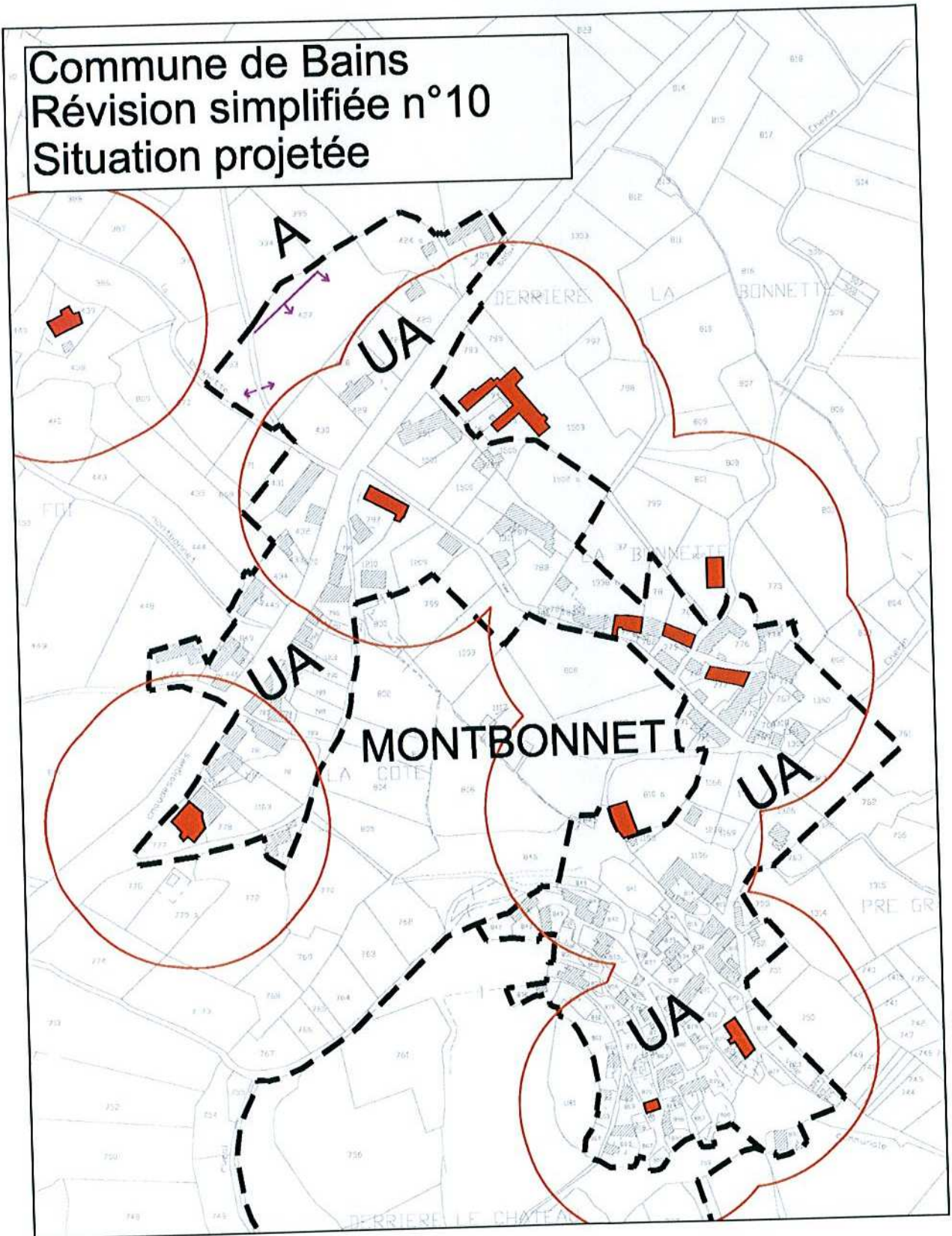
D2 – Plan général de zonage

Le plan général de zonage n° 4-1 (plan Nord) approuvé le 19/07/2004 est modifié par la présente correction matérielle à Montbonnet.

Commune de Bains
Révision simplifiée n°10
Situation actuelle



Commune de Bains
Révision simplifiée n°10
Situation projetée



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

BAINS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation du :
19 Juillet 2004
Modification n° 1 du :
23 Décembre 2005
Révisions simplifiées n° 1 et 2 du :
18 Décembre 2006
Révisions simplifiées n° 3 à 6 du :
23 Février 2009



Dossier approuvé

RS n° 11 – Extension du zonage Nh à AUGÉAC

Jun 2011

Visa de la collectivité

BEMO *Urba & Infra*

Développons ensemble votre territoire



2 bis rue des moulins 43700 Brives Charensac
bemo-urba-infra@orange.fr

tel 04-71-09-10-17
fax 04-71-05-55-13

A/ Cadre administratif et juridique

Le territoire de la ville de Bains est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 Juillet 2004. Ce dernier a fait l'objet de révisions ou modification depuis son approbation, à savoir :

- modification n° 1 du 23/12/2005
- révisions simplifiées n° 1 et 2 du 18/12/2006
- révisions simplifiées n° 3 à 6 du 23/02/2009

B/ Problématique du projet proposé :

Le village d'AUGEAC est couvert par une zone Nh qui regroupe des constructions organisées en hameau dont la vocation dominante est l'agriculture et dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que les constructions neuves permettant de conforter cette vocation tout en conservant à ces lieux leurs caractères et leurs animations.



La construction d'une maison individuelle est actuellement envisagée sur la parcelle cadastrée n° 437 ; celle-ci sera insérée parmi les constructions riveraines implantées sur les parcelles n° 1053, 1055, 677 et le bâtiment agricole situé sur la parcelle n° 438.

Or la parcelle cadastrée n° 437 est actuellement classée en zone A, zone agricole protégée où seuls le maintien ou la restructuration des activités agricoles nécessite de limiter au maximum l'occupation des sols par des constructions.

C/ Objectifs visés par la révision simplifiée n° 11 et justifications :

Pour permettre la construction sur le front à rue de la parcelle n° 437, il convient d'étendre le zonage Nh du village, de la parcelle 677 jusqu'au droit de l'extrémité du bâtiment agricole cadastré n° 438.

Cette extension de zonage Nh n'entrave pas l'agrandissement éventuel du bâtiment d'élevage, dans le surplus de la parcelle n° 437 classé en A. L'extension du zonage Nh n'entraîne aucun impact environnemental particulier ni sur la voirie, ni sur les réseaux divers avoisinants.

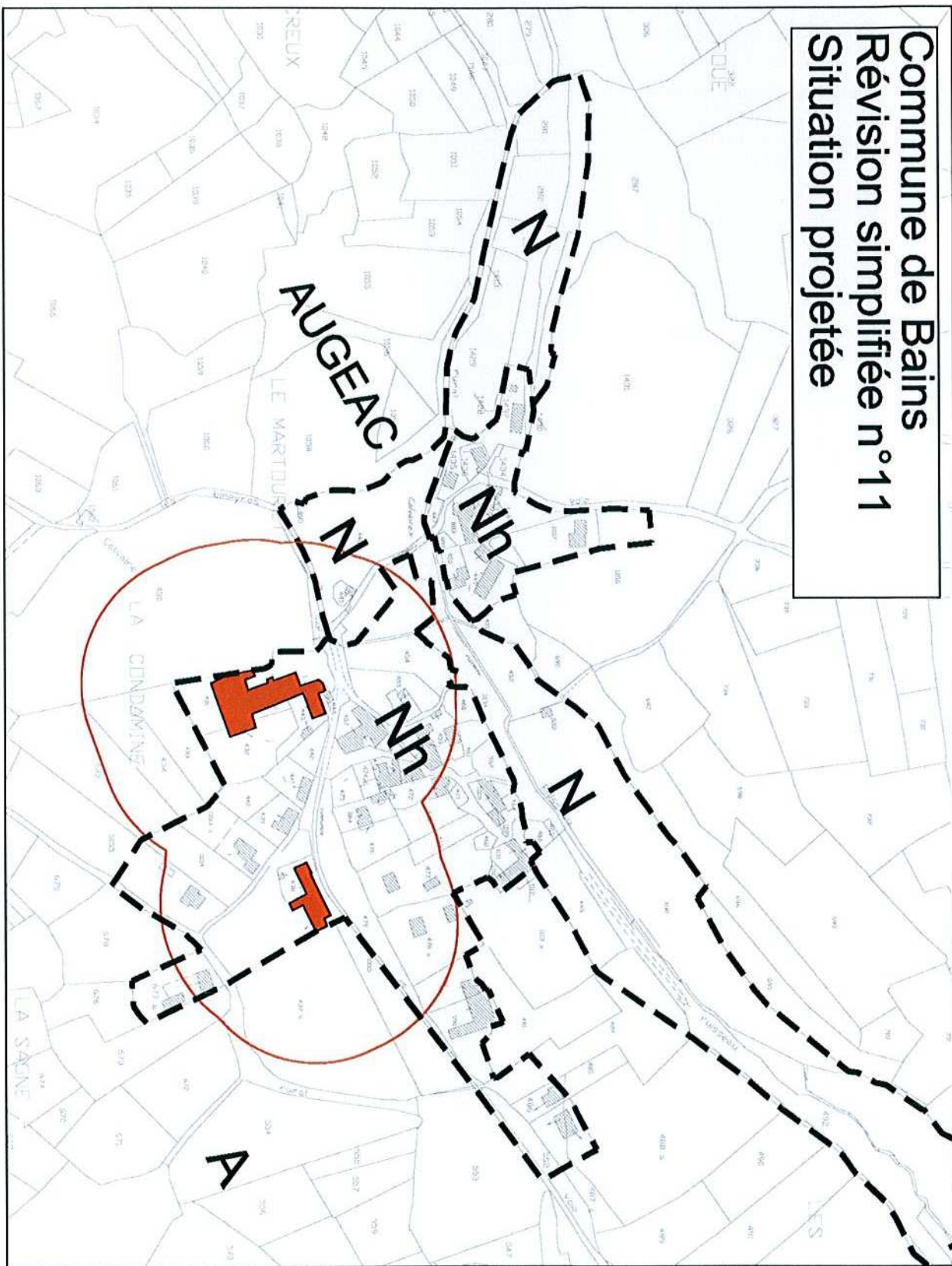
D/ Pièces modifiées par la révision simplifiée n° 11:

D1 – Rapport général de présentation du PLU

Il est complété par les dispositions contenues dans le présent rapport de présentation. La surface de la zone Nh passe de 42,98 hectares à 43,49 hectares. La surface de la zone A passe de 2 606,33 hectares à 2 605,82 hectares.

D2 – Plan général de zonage

Le plan général de zonage n° 4-2 (plan Sud) approuvé le 19/07/2004 est modifié par l'extension de la zone Nh à Augeac.



Commune de Bains
Révision simplifiée n°11
Situation projetée

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉNERGIE

Arrêté du 30 juin 2014 portant déclaration d'utilité publique
d'un ouvrage de transport d'électricité

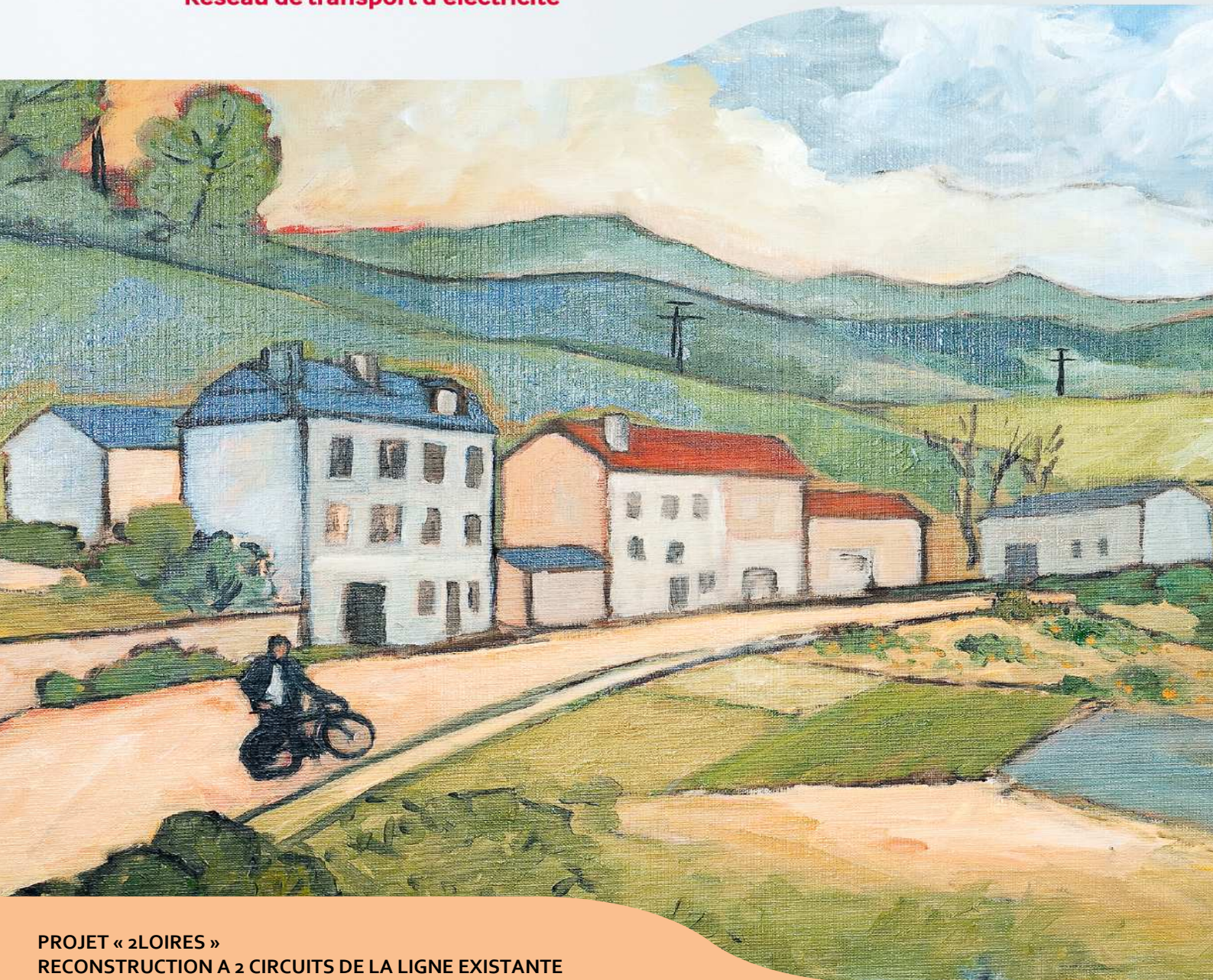
NOR : DEVR1415016A

Par arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie et de la ministre du logement et de l'égalité des territoires en date du 30 juin 2014, sont déclarés d'utilité publique, en vue de l'institution de servitudes, les travaux de construction d'une ligne électrique aérienne à 225 000 volts entre les postes électriques de Pratclaux et Sanssac (département de la Haute-Loire), d'une ligne électrique aéro-souterraine à 225 000 volts entre les postes électriques de Sanssac (département de la Haute-Loire) et Rivière (département de la Loire), d'une ligne électrique aérienne à 225 000 volts entre les postes électriques de Pratclaux et Trevas (département de la Haute-Loire) et d'une ligne électrique aéro-souterraine à 225 000 volts entre les postes électriques de Trevas (département de la Haute-Loire) et Rivière (département de la Loire), sur le territoire des communes de Saint-Privat-d'Allier, Vergezac, Bains, Sanssac-l'Eglise, Polignac, Chaspinhac, Malrevers, Beaulieu, Rosières, Mézères, Saint-Julien-du-Pinet, Beaux, Saint-Maurice-de-Lignon, Les Villettes, Sainte-Sigolène, Monistrol-sur-Loire, La Séauve-sur-Semène, Saint-Didier-en-Velay, Saint-Just-Malmont, dans le département de la Haute-Loire, et Saint-Romain-les-Atheux, Saint-Genest-Malifaux, Planfoy, Saint-Etienne, dans le département de la Loire.

Le présent arrêté emporte mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bains, Sanssac-l'Eglise, Polignac, Malrevers, Rosières, Saint-Maurice-de-Lignon, Les Villettes, Monistrol-sur-Loire, La Séauve-sur-Semène, Saint-Didier-en-Velay, Saint-Just-Malmont, dans le département de la Haute-Loire, et Saint-Romain-les-Atheux, Saint-Genest-Malifaux, Planfoy, Saint-Etienne, dans le département de la Loire, conformément aux dossiers soumis à l'enquête publique. Il sera fait application des articles R. 123-24 et R. 123-25 du code de l'urbanisme pour l'exécution des mesures de publicité et d'information.

Le maître d'ouvrage mettra en œuvre les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts et les modalités de suivi de leur réalisation annexées audit arrêté.

Nota. – Le texte complet de l'arrêté et ses annexes ainsi que les documents d'urbanisme modifiés peuvent être consultés à la préfecture de la Loire, 2, rue Charles-de-Gaulle, 42000 Saint-Etienne, à la préfecture de la Haute-Loire, 6, avenue du Général-de-Gaulle, 43000 Le Puy-en-Velay, ainsi que dans les mairies des communes concernées.



PROJET « 2LOIRES »
RECONSTRUCTION A 2 CIRCUITS DE LA LIGNE EXISTANTE
A 225 000 VOLTS ENTRE LES POSTES DE
PRATCLAUX – SANSSAC – TREVAS – RIVIERE

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Bains

Département de la Haute-Loire (43)

Décembre 2012

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| 1. CONTEXTE | 1 |
| 2. PROCEDURE..... | 1 |
| 3. CARACTERISTIQUES DU PROJET « 2LOIRES »..... | 2 |
| 4. PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT | 5 |
| 4.1. LE MILIEU PHYSIQUE, LE RELIEF, LE SOL, LE SOUS-SOL, LA CIRCULATION ET LA QUALITE DES EAUX | 5 |
| 4.2. LE MILIEU BIOLOGIQUE, LA FAUNE ET LA FLORE..... | 6 |
| 4.3. LE MILIEU HUMAIN ET LE BATI..... | 6 |
| 4.4. LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE..... | 6 |
| 5. INCIDENCES SUR LES SITES DU RESEAU NATURA 2000..... | 6 |
| 6. CONTEXTE JURIDIQUE DE LA MISE EN COMPATIBILITE..... | 8 |
| 7. PROPOSITION DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE DE BAINS | 8 |
| 8. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS CADRE | 9 |
| 8.1. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE – BRETAGNE..... | 9 |
| 8.2. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE | 10 |
| 9. PROPOSITION DE MISE EN COMPATIBILITE | 10 |
| 9.1. REGLEMENT DE LA ZONE A ACTUELLEMENT EN VIGUEUR | 11 |
| 9.2. PROPOSITION DE MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE A..... | 15 |

1. CONTEXTE

Située dans le département de la Haute-Loire (43), la commune de Bains appartient au canton de Solignac-sur-Loire.

La commune de Bains dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19 juillet 2004.

Le projet de reconstruction à 2 circuits 225 000 volts de la ligne électrique aérienne Pratclaux – Sanssac – Trevas – Rivière (dit projet « 2Loires ») n'est pas compatible avec le PLU approuvé de la commune de Bains.

En application des dispositions de l'article L.123-16 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de rendre compatible le Plan Local d'Urbanisme de la commune avec la ligne électrique projetée.

Ce dossier de mise en compatibilité du PLU de la commune de Bains est l'une des pièces constitutives du dossier d'enquête publique préalable à la demande de déclaration d'utilité publique du projet « 2Loires », et plus particulièrement de la ligne aérienne à 1 circuit 225 000 volts Pratclaux – Sanssac et de la ligne aérienne à 1 circuit 225 000 volts Pratclaux – Trevas.

2. PROCEDURE

Conformément à l'article L.123-23 du code de l'urbanisme, la nature de l'opération et ses implications sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU), ainsi que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'Etablissement Public mentionné à l'article L.122-4 s'il en existe un, de la Région, du Département et des organismes mentionnés à l'article L.121-4 et d'un avis du Conseil Municipal.

Puis le Préfet prend un arrêté déclarant l'ouverture de l'enquête publique portant à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU. Le public peut alors formuler ses observations relatives au projet de mise en compatibilité du PLU sur le registre spécial joint à cet effet, en faire part à la commission d'enquête ou au commissaire enquêteur selon les modalités décrites dans l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ou du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis, par le Préfet au Conseil Municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Ils doivent se prononcer dans un délai de 2 mois. S'il n'est pas intervenu dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

La déclaration d'utilité publique emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

3. CARACTERISTIQUES DU PROJET « 2LOIRES »

La ligne existante à 1 circuit 225 000 volts entre les postes de Pratclaux – Sanssac – Trevas – Rivière arrive aux limites de ses capacités dans la mesure où, d'une part, elle ne permet plus d'assurer le transit de l'électricité dans des conditions optimales et d'autre part, n'est plus dimensionnée pour répondre aux besoins liés au développement du territoire.

Pour accompagner le développement des territoires, évacuer l'énergie produite et sécuriser l'alimentation électrique des agglomérations, il faut donc :

- renforcer la ligne existante.
- et construire une seconde liaison à 225 000 volts.

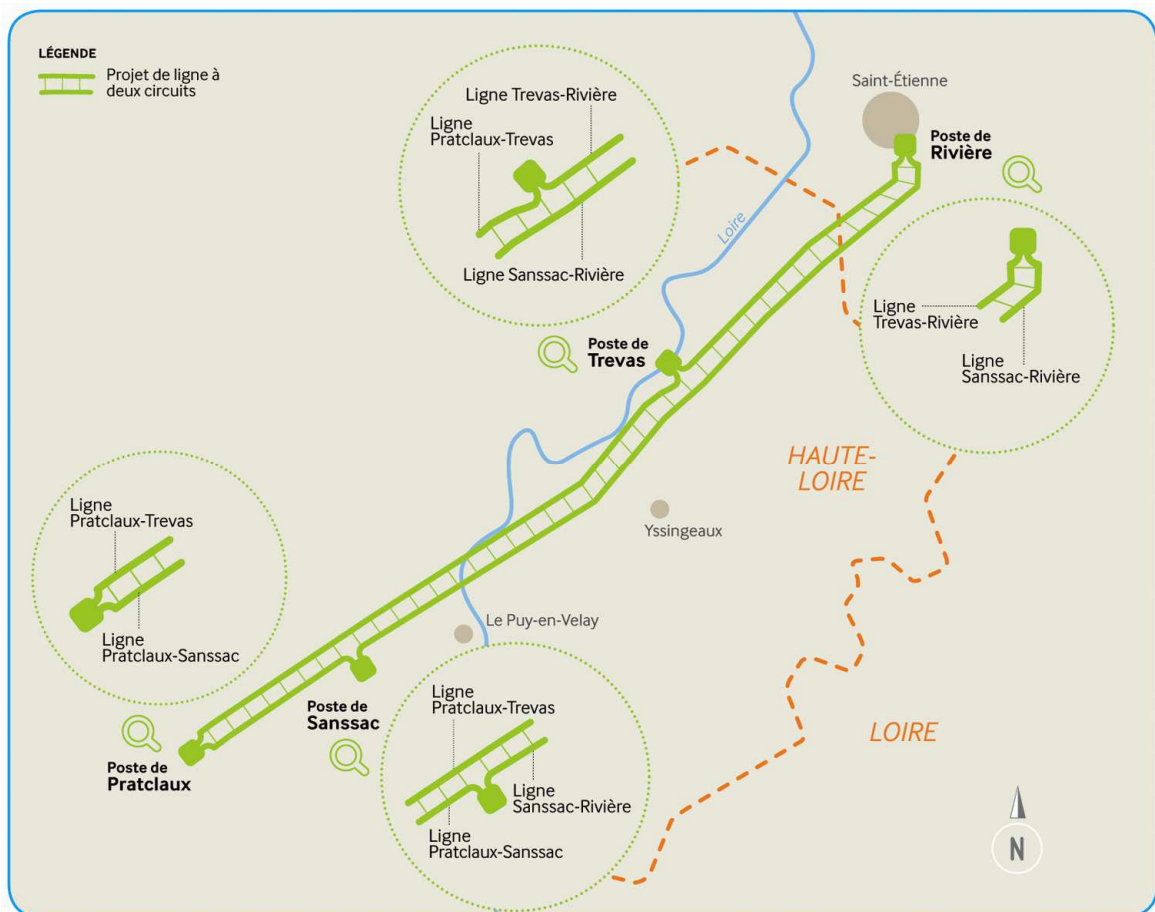
Pour faire face à cette situation, RTE a décidé de reconstruire à 2 circuits la ligne aérienne à 1 circuit 225 000 volts existante entre Pratclaux - Sanssac – Trevas -- Rivière car cette solution :

- apporte une solution pérenne et robuste aux fragilités de l'alimentation électrique et de l'évacuation de la production existante et future d'énergies renouvelables vers les zones de consommation ;
- assure un secours mutuel fiable entre les agglomérations de Saint-Etienne, de l'Yssingelais et du Puy-en-Velay ;
- permet d'améliorer globalement l'insertion environnementale du réseau par la dépose de la ligne existante dont le contexte environnemental a évolué depuis 1941 et la recherche, en concertation avec l'ensemble des acteurs, d'un tracé de moindre impact pour la nouvelle ligne à 2 circuits 225 000 volts.

Le projet « 2Loires » comprend donc :

- la reconstruction à 2 circuits 225 000 volts de la ligne existante entre les postes de Pratclaux (Saint-Privat-d'Allier) – Sanssac (Sanssac-l'Eglise) – Trevas (les Villettes) et Rivière (Saint-Etienne). Cette reconstruction avec entrée en quinconce dans les postes de Sanssac et de Trevas permet la création de 4 liaisons :
 - ligne aérienne à 1 circuit 225 000 volts Pratclaux – Sanssac ;
 - ligne aéro-souterraine à 1 circuit 225 000 volts Sanssac – Rivière ;
 - ligne aérienne à 1 circuit 225 000 volts Pratclaux – Trevas ;
 - ligne aéro-souterraine à 1 circuit 225 000 volts Rivière - Trevas ;
- la modification aux abords du poste 225 000 volts de Rivière de la ligne électrique aérienne à 225 000 volts Echallas – Rivière ;

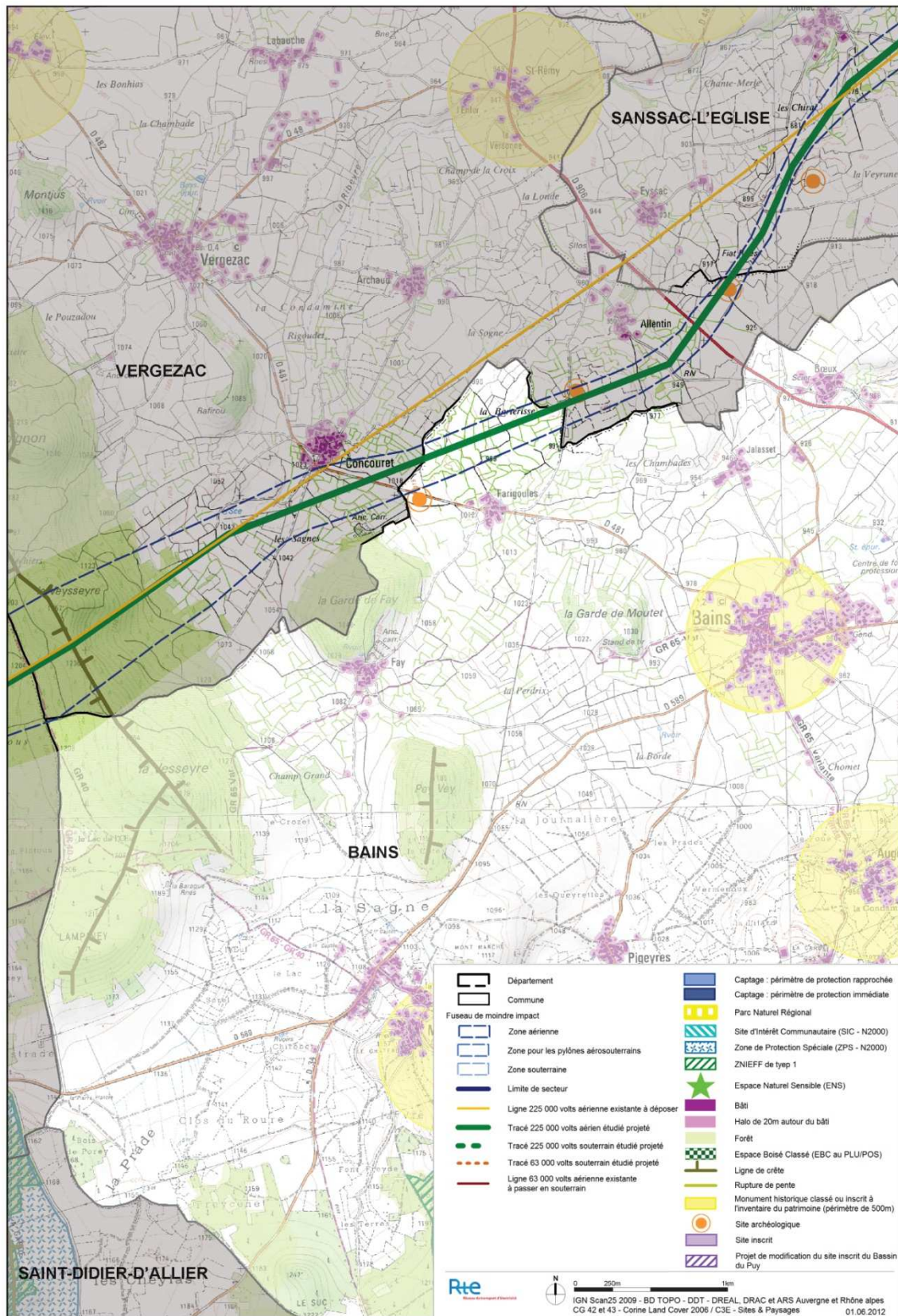
- la mise en souterrain et la dépose partielle des lignes électriques aériennes à 63 000 volts aux abords des postes électriques :
 - de Pratclaux : ligne Langeac – Pratclaux ;
 - de Trevas : lignes doubles Dunières – Trevas et Sainte – Sigolène –Trevas I, ligne Pont-Lignon – Trevas – Vendets vers Vendets, ligne Sainte-Sigolène – Trevas II ;
 - de Rivière : lignes Bec – Rivière, Firminy – Rivière et Saint-Just – Rivière ;
- la dépose de la ligne à 1 circuit 225 000 volts existante entre les postes de Pratclaux – Sanssac – Trevas et Rivière ;
- la création d'une cellule ligne 225 000 volts au poste de Pratclaux et au poste de Rivière.



Alimentation en quinconce des postes à 225 000 volts de Sanssac et Trevas

■ CONSISTANCE DU PROJET

La ligne électrique du projet « 2Loires » sera constituée de deux circuits électriques triphasés. Chaque circuit sera composé de trois phases, soit 3 câbles conducteurs, chaque phase étant elle-même constituée d'un câble (faisceau simple).



Principaux enjeux environnementaux sur le territoire communal

Deux câbles, dits câbles de garde, seront installés sur la ligne, en partie supérieure des pylônes, protégeant ainsi les câbles des coups de foudre. Un des deux câbles de garde enferme des fibres optiques qui seront utilisées comme voie de télécommunication transportant les informations nécessaires au fonctionnement du réseau d'un poste électrique à l'autre.

La distance moyenne entre 2 pylônes sera d'environ 350 m.

La hauteur des pylônes varie en moyenne de 35 à 40 mètres. Leur largeur est d'environ 30 mètres.

■ TRACE DE LA LIGNE ELECTRIQUE « 2LOIRES »

Le tracé prévu pour le projet « 2Loires » a une longueur d'environ 87 km entre les postes électriques de Pratclaux, Sanssac, Trevas et Rivière. Il traverse le territoire de 23 communes dont 19 en Haute-Loire et 4 dans la Loire.

Sur le territoire de la commune de Bains, le tracé des lignes aériennes à 1 circuit 225 000 volts Pratclaux – Sanssac et Pratclaux – Trevas se positionne à 300-400 m au Sud de celui de la ligne existante, ce qui permet de l'écartier du hameau de Concouret (commune de Vergezac) tout en le maintenant à distance du hameau de Farigoules (commune de Bains).

La longueur du tracé sur la commune de Bains est d'environ 0,9 km.

4. PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Le tracé du projet « 2Loires » retenu pour être soumis à l'enquête publique, est celui de moindre impact, défini à partir de l'analyse des enjeux les plus sensibles au projet en 2010 et 2011. Il s'inscrit dans le fuseau de moindre impact retenu lors de la réunion de concertation présidée par le Préfet coordonnateur, préfet de la Haute-Loire, le 20 juin 2011 et validé par le ministère en charge de l'énergie le 15 juin 2012.

Afin de réduire l'impact du projet sur l'habitat et son cadre de vie, des tronçons souterrains ont été retenus dans les secteurs de la vallée de la Semène au Nord de la Séauve-sur-Semène et de Saint-Didier-en-Velay, au droit de Saint-Just-Malmont. Un tronçon a également été retenu pour franchir le site sensible au plan du paysage du plateau de Saint-Romain-les-Atheux (au sein du Parc Naturel Régional du Pilat).

La mise en souterrain de tronçon de lignes 63 000 volts aux abords des postes de Pratclaux, Trevas et Rivière constitue également une optimisation de l'insertion environnementale du projet.

D'autres mesures ont également été prises pour préserver l'environnement, et notamment sur la commune de Bains concernant les thèmes suivants.

4.1. LE MILIEU PHYSIQUE, LE RELIEF, LE SOL, LE SOUS-SOL, LA CIRCULATION ET LA QUALITE DES EAUX

Sur le territoire de la commune de Bains, le tracé ne traverse aucun périmètre de protection de captage pour l'Alimentation en Eau Potable (déclaré d'utilité publique ou non).

Il reste à l'écart du réseau hydrographique et n'a pas d'incidences sur la qualité des eaux superficielles ou souterraines.

Il traverse le plateau du Devès situé à une altitude proche de 1 000 m.

4.2. LE MILIEU BIOLOGIQUE, LA FAUNE ET LA FLORE

Le projet ne concerne pas sur la commune de zones protégées ou inventoriées compte tenu de la richesse de leur milieu naturel. Il reste notamment à l'écart des sites Natura 2000 (Site d'Intérêt Communautaire et Zone de Protection Spéciale) qui se développent sur le secteur de l'Allier et de la ZNIEFF de type II du massif du Devès et de la haute vallée de l'Allier.

Il ne traverse pas de zones boisées et s'inscrit dans un paysage de bocage. Ce dernier constitue un habitat diversifié qui abrite de nombreuses espèces animales dont certaines sont peu abondantes comme la huppe fasciée ou le torcol fourmilier. Les études réalisées par la Ligue pour la Protection des Oiseaux et Biotope dans le cadre du projet n'ont pas mis en évidence la présence d'espèces rares dans cette zone.

Les incidences du projet sur le bocage se limiteront à quelques étêtages d'arbres pour respecter les distances de sécurité entre les câbles électriques et les obstacles.

4.3. LE MILIEU HUMAIN ET LE BATI

Sur le territoire de la commune de Bains, le projet reste relativement éloigné des zones habitées et ses incidences sur le cadre de vie et le paysage de proximité de l'habitat sont largement atténuées par les écrans végétaux, la topographie et la disposition de l'habitat.

Le tracé proposé reste à distance du hameau de Farigoules (commune de Bains) dont les habitations sont positionnées sur un petit relief orienté vers le Sud-Est. De ce fait, les incidences sur le paysage perçu depuis l'habitat sont faibles, atténuées par la présence de quelques écrans végétaux et par la distance d'environ 400 m.

Le tracé traverse des zones A (zone agricole) du PLU de Bains.

4.4. LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Sur le territoire de la commune de Bains, à l'Est du massif boisé de la Veysseyre qui domine tout ce secteur, le tracé traverse une zone bocagère au relief peu marqué. La présence de la végétation arborescente limite les vues vers le tracé tant depuis l'habitat que depuis les axes de circulation.

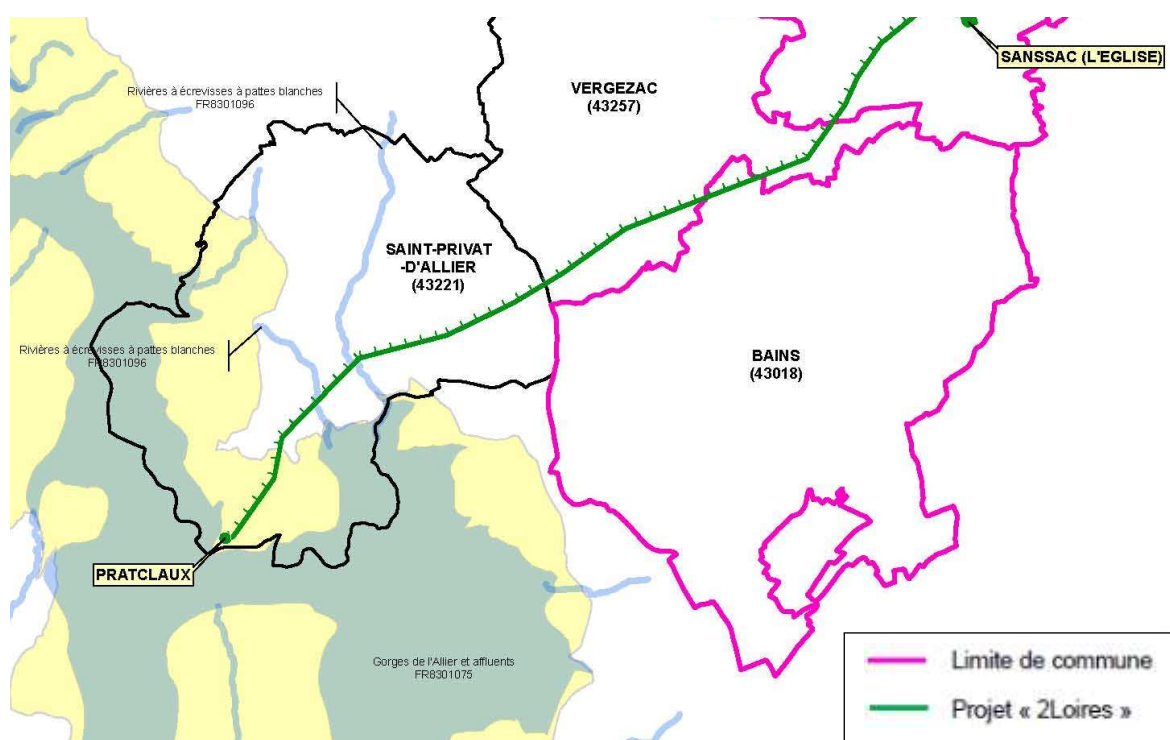
Le tracé ne concerne aucun site ou monument inscrit ou classé et reste à l'écart des zones fréquentées pour le tourisme et les loisirs.

5. INCIDENCES SUR LES SITES DU RESEAU NATURA 2000

Conformément à l'article R.414-19 du code de l'Environnement « *les documents de planification, programmes, projets, manifestations ou interventions listés au I sont soumis à l'obligation d'évaluation des incidences Natura 2000, que le territoire qu'ils couvrent ou que leur localisation géographique soient situés ou non dans le périmètre d'un site Natura 2000* ».

Concernant la mise en compatibilité du PLU de Bains, 3 sites du réseau Natura 2000 sont proches :

- le Site d'Intérêt Communautaire « Gorges de l'Allier et affluents » (site n° FR8301075) ;
- le Site d'Intérêt Communautaire « Rivière à écrevisse à pattes blanches » (FR83011096) ;
- la Zone de Protection Spéciale du Haut Val d'Allier.



Les sites Natura 2000 (en leu et jaune) et le territoire communal de Bains

Les analyses montrent que le projet de mise en compatibilité n'a pas d'incidences sur les objectifs de préservation :

- du Site d'Intérêt Communautaire des « Gorges de l'Allier » car il a pour objectif de permettre la reconstruction d'un ouvrage existant dans une zone qui est éloignée du périmètre du Site d'Intérêt Communautaire, qui n'abrite pas d'habitat d'intérêt communautaire (zone agricole) et qui n'accueille aucune des espèces d'intérêt communautaire dont la présence a justifié la désignation du site ;
- du Site d'Intérêt Communautaire « Rivière à écrevisse à pattes blanches » car il est éloigné de ce site et n'est pas situé dans le même bassin versant dont il est séparé par le massif de la Veysseyre ;
- de la Zone de Protection Spéciale du Haut Val d'Allier car il ne comporte pas d'habitat favorable aux espèces qui ont justifié la désignation de ce site et notamment des rapaces et que la mise en compatibilité a pour but de permettre la reconstruction à 2 circuits 225 000 volts de la ligne existante.

Il en ressort que la mise en compatibilité du PLU de Bains n'a pas d'incidences notables sur les objectifs de préservation des sites Natura 2000.

6. CONTEXTE JURIDIQUE DE LA MISE EN COMPATIBILITE

En application du droit de l'urbanisme, les travaux soumis à déclaration d'utilité publique ne peuvent être entrepris et autorisés sur une commune où s'applique un Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'ils ne sont pas compatibles avec ce PLU.

L'article L.123-16 du code de l'urbanisme organise les conditions de mise en compatibilité du PLU approuvé, qui s'incline devant l'utilité publique.

Cette mise en compatibilité vise alors à modifier les éléments constitutifs du document d'urbanisme : le rapport de présentation, le PADD, le règlement, les documents graphiques et les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

7. PROPOSITION DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE DE BAINS

Sur la commune de Bains le tracé proposé pour le tracé des lignes électriques aériennes à 1 circuit 225 000 volts Pratclaux – Sanssac et Pratclaux - Trevas traverse une zone A, zone agricole du PLU de Bains. L'article A2 du règlement de cette zone indique qu'y sont soumis à des conditions particulières « *les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêt public (transformateurs, antennes, pylônes...)* ». L'article A10 limite la hauteur des constructions à 10 m. Le projet n'est pas compatible avec le PLU de Bains car la hauteur des pylônes sera nettement supérieure à 10 m. Il est donc nécessaire de mettre le PLU en compatibilité dans le cadre de la DUP conformément à l'article L.123-16 du code de l'urbanisme.

La mise en compatibilité avec le projet de construction des lignes électriques aériennes à 1 circuit 225 000 volts Pratclaux – Sanssac et Pratclaux - Trevas peut être réalisée par les changements décrits ci-après et reportés dans les extraits de documents joints au présent dossier.

■ MISE EN COMPATIBILITE DU RAPPORT DE PRESENTATION

La présente note de présentation sera annexée au rapport de présentation.

■ MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT

L'article A10 du règlement des zones A (zones agricoles) doit être mis en compatibilité pour permettre la réalisation du projet de construction des lignes électriques aériennes à 1 circuit 225 000 volts Pratclaux – Sanssac et Pratclaux - Trevas dont la hauteur des pylônes sera supérieure à 10 m.

■ MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN DE ZONAGE

Il n'est pas nécessaire de mettre en compatibilité le plan de zonage.

8. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS CADRE

8.1. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE – BRETAGNE

| ORIENTATIONS DU SDAGE | ANALYSE DE LA COMPATIBILITE |
|---|---|
| Repenser les aménagements des cours d'eau | Sans objet pour le projet |
| Réduire la pollution par les nitrates | Sans objet pour le projet |
| Réduire la pollution organique | Sans objet pour le projet |
| Maîtriser la pollution par les pesticides | Sans objet pour le projet |
| Maîtriser la pollution par les substances dangereuses | En phase exploitation, le projet ne génère pas de risques de pollution. En phase travaux, des dispositions sont prévues pour minimiser les risques de pollution et, le cas échéant, en maîtriser les conséquences |
| Protéger la santé en protégeant l'environnement | Sans objet pour le projet |
| Maîtriser les prélèvements d'eau | Le projet ne nécessite que peu de prélèvements d'eau (centrale à béton, arrosage des pistes si nécessaire...) |
| Préserver les zones humides et la biodiversité | Dans toute la mesure du possible, les zones humides sont évitées par le choix du tracé (voir ci-dessus paragraphe sur les zones humides) Une liaison aérienne n'a pas ou très peu d'incidences sur les zones humides (éventuellement pistes d'accès et plates-formes) et des dispositions existent (pistes provisoires en plaques métalliques ou sur géotextile) |
| Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs | Une liaison aérienne n'a pas d'effets sur les poissons migrateurs |
| Préserver le littoral | Sans objet pour le projet |
| Préserver les têtes de bassins | La ligne aérienne n'a pas d'effets sur les têtes de bassin. |
| Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau | Sans objet pour le projet |
| Renforcer la cohérence des | Sans objet pour le projet |

| | |
|---|---------------------------|
| territoires et des politiques publiques | |
| Mettre en place des outils réglementaires et financiers | Sans objet pour le projet |
| Informar, sensibiliser, favoriser les échanges | Sans objet pour le projet |

Il en ressort que le projet de mise en compatibilité du PLU de la commune de Bains est compatible le SDAGE Loire – Bretagne.

8.2. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

La commune de Bains n'est concernée par aucun Schéma de Cohérence Territoriale opposable.

9. PROPOSITION DE MISE EN COMPATIBILITE

La proposition de mise en compatibilité ne concerne que l'article A10 du règlement de la zone A. L'ensemble du règlement de cette zone dans sa version actuellement opposable et dans la version proposée dans le cadre de la mise en compatibilité est présenté ci-après.

Dans la version correspondant à la proposition de la mise en compatibilité, la partie modifiée est identifiée **en rouge, gras italique et souligné.**

9.1. REGLEMENT DE LA ZONE A ACTUELLEMENT EN VIGUEUR

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone agricole protégée. Le maintien ou la restructuration des activités agricoles nécessite de limiter au maximum l'occupation des sols par des constructions. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPEL

Sont soumis à autorisation ou à déclaration:

- les clôtures, en dehors de celles nécessaires à l'activité agricole,
- les installations et travaux divers (article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- les démolitions selon les prescriptions de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations, utilisations et constructions non liées à une exploitation agricole.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions nouvelles abritant des animaux. Celles-ci devront être implantées à une distance de 100 mètres minimum par rapport aux zones U et AU. Cependant, des implantations à une distance minimale de 50 mètres pourront être autorisées si, d'une part, la réglementation le permet, et, d'autre part, s'il existe déjà un ou plusieurs bâtiments d'élevage ou de stockage sur le site.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêt public (transformateurs, antennes, pylônes, ...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 - VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

En cas d'absence de réseau d'eau potable, la desserte par captage particulier alimentant une seule famille, devra répondre aux exigences de la réglementation en vigueur. Elle doit notamment faire l'objet d'une déclaration au Maire. Le Maire peut exiger du particulier à faire une analyse pour vérifier la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine ou peut le faire d'office aux frais de l'intéressé.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Les constructions doivent être branchées au réseau d'assainissement ou, à défaut, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. La conception des installations d'évacuation des eaux usées devra anticiper, le cas échéant, le raccordement obligatoire au réseau collectif.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

4.3 - Electricité – Téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 – Recul

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies routières ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

6.2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation libre.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Cette hauteur ne peut excéder 10,00 mètres sur une verticale donnée.
Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés à l'activité agricole.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Règles particulières :

- Les volumes bâtis seront simples.
- Les toitures seront de teinte brun rouge.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

9.2. PROPOSITION DE MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone agricole protégée. Le maintien ou la restructuration des activités agricoles nécessite de limiter au maximum l'occupation des sols par des constructions. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPEL

Sont soumis à autorisation ou à déclaration:

- les clôtures, en dehors de celles nécessaires à l'activité agricole,
- les installations et travaux divers (article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- les démolitions selon les prescriptions de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations, utilisations et constructions non liées à une exploitation agricole.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions nouvelles abritant des animaux. Celles-ci devront être implantées à une distance de 100 mètres minimum par rapport aux zones U et AU. Cependant, des implantations à une distance minimale de 50 mètres pourront être autorisées si, d'une part, la réglementation le permet, et, d'autre part, s'il existe déjà un ou plusieurs bâtiments d'élevage ou de stockage sur le site.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêt public (transformateurs, antennes, pylônes, ...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 - VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

En cas d'absence de réseau d'eau potable, la desserte par captage particulier alimentant une seule famille, devra répondre aux exigences de la réglementation en vigueur. Elle doit notamment faire l'objet d'une déclaration au Maire. Le Maire peut exiger du particulier à faire une analyse pour vérifier la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine ou peut le faire d'office aux frais de l'intéressé.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Les constructions doivent être branchées au réseau d'assainissement ou, à défaut, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. La conception des installations d'évacuation des eaux usées devra anticiper, le cas échéant, le raccordement obligatoire au réseau collectif.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

4.3 - Electricité – Téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 – Recul

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies routières ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

6.2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation libre.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Cette hauteur ne peut excéder 10,00 mètres sur une verticale donnée.
Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés à l'activité agricole.

Cette règle ne s'applique pas au projet de construction des lignes électriques aériennes à 1 circuit 225 000 volts Pratclaux – Sanssac et Pratclaux - Trevas

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Règles particulières :

- Les volumes bâtis seront simples.
- Les toitures seront de teinte brun rouge.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

**DEPARTEMENT
DE LA HAUTE-LOIRE**

BAINS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation du :
19 Juillet 2004
Modification n° 1 du :
23 Décembre 2005
Révisions simplifiées n° : 1 et 2
du : 18 Décembre 2006
Révisions simplifiées n° : 3 à 6
du 23 Février 2009
Révisions simplifiées n°7 à
11 du 26 octobre 2011

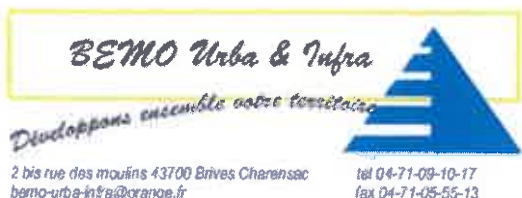


DOSSIER APPROUVE

Révision Allégée n° 12

7 Octobre 2015

Visa de la collectivité



PREAMBULE

La commune de Bains souhaite améliorer son offre foncière en vue notamment de permettre l'installation d'un entrepreneur para-agricole sur le secteur de Ramourouscle.

La municipalité a décidé parallèlement de déclasser des terrains en zone agricole afin de préserver les terres arables et éviter l'étalement urbain.

Le projet de cette révision allégée n'est pas contraire aux objectifs visés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ; il s'inscrit particulièrement dans ces objectifs définis :

- Préserver le caractère naturel de la commune, en maintenant un équilibre entre les zones bâties et les zones naturelles, tout en recherchant les zones les plus favorables pour une extension maîtrisée de l'urbanisation.
- Favoriser un développement limité et maîtrisé des villages, tout en privilégiant les villages les plus accessibles, susceptibles d'intéresser de nouveaux arrivants

**DEPARTEMENT
DE LA HAUTE-LOIRE**

BAINS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation du :
19 Juillet 2004
Modification n° 1 du :
23 Décembre 2005
Révisions simplifiées n° 1 et 2 du :
18 Décembre 2006
Révisions simplifiées n° 3 à 6 du :
23 Février 2009
Révisions simplifiées n°7 à 11
du 26 octobre 2011



DOSSIER APPROUVE

**Révision Allégée n° 12 – Extension/Réduction
du zonage Nh à RAMOUROUSCLE**

7 octobre 2015

Visa de la collectivité

A/ Cadre administratif et juridique

Le territoire de la ville de Bains est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 Juillet 2004. Ce dernier a fait l'objet de révisions ou modifications depuis son approbation, à savoir :

- modification n° 1 du 23/12/2005
- révisions simplifiées n° 1 et 2 du 18/12/2006
- révisions simplifiées n° 3 à 6 du 23/02/2009
- révisions simplifiées n°7 à 11 du 26/10/2011

Conformément à l'article L-123-13 du code de l'urbanisme, la municipalité a souhaité procéder à la révision allégée n°12 de son PLU.

La commune de Bains est couverte par le SCOT du Pays du Velay, en cours d'élaboration.

B/ Problématique du projet proposé :

Le village de RAMOUROUSCLE est couvert par une zone Nh qui regroupe des constructions organisées en hameau dont la vocation dominante est l'agriculture et dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que les constructions neuves permettant de conforter cette vocation tout en conservant à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

Retrait zonage A vers NH

La construction d'un bâtiment para agricole destiné aux travaux d'entretien d'espaces verts/ jardinage est envisagée sur une partie de la parcelle cadastrée n° 875 (2000m²).

Or la parcelle cadastrée n° 875 est actuellement classée en zone A, zone agricole protégée où seul le maintien ou la restructuration des activités agricoles nécessite de limiter au maximum l'occupation des sols par des constructions.

COMMUNE DE BAINS



COMMUNE DE BAINS



Retrait de zonage NH vers A

Dans un second temps, la municipalité souhaite déclasser les parcelles 1397, 1398 ; 1399 et 1400 actuellement en zone NH afin de les intégrer dans le zonage A.



COMMUNE DE BAINS



C/ Objectifs visés par la révision allégée n° 12 et justifications :

Pour permettre la construction d'une partie de la parcelle, il convient d'étendre le zonage Nh du village sur 2 000m².

L'extension du zonage Nh n'entraîne aucun impact environnemental particulier ni sur la voirie, ni sur les réseaux divers avoisinants. Celle-ci sera insérée parmi les constructions riveraines implantées sur les parcelles n° 1411, 1412, 1514, 868. Cette construction permettrait d'atténuer l'effet d'excroissance des parcelles 1411 et 1412 et d'en faire une entité cohérente. Ce projet ne provoque pas de nuisances aux activités agricoles de proximité et aux maisons d'habitation.

Les parcelles 1397, 1398, 1399 et une partie de la parcelle 1400 sont déclassées en zone agricole afin de réduire l'extension du hameau par l'ouest et de marquer une cohérence dans un secteur exclusivement dédié à l'agriculture. En effet, de nouvelles constructions nécessiteraient un prolongement des réseaux et un étalement de l'urbanisation qui ne sont pas dans les orientations de la municipalité. Cela correspond à une surface de 3790m² qui bascule en zone agricole.

C1 - Desserte par les réseaux divers

a) La voirie :

La voirie du hameau de Ramourouscle est de taille suffisante et dessert déjà des habitations à proximité.

b) Les réseaux :

b1 – L'eau potable :

Le secteur est desservi par le réseau d'eau potable alimentant le hameau.

b2 – Les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

b3 – Les eaux usées :

Les futures constructions devront être raccordées directement (voire indirectement par relevage individuel) au réseau public de collecte des eaux usées situé sous la voie communale.

b4 – Les réseaux secs :

Les réseaux électriques (basse tension, éclairage public) et téléphonique existent à côté des parcelles à urbaniser.

C2 - L'impact environnemental :

L'édification de d'une construction en continuité des volumes bâtis du village n'aura aucun impact sur l'environnement.

Le terrain concerné par l'extension de la zone Nh ne contient pas de plantations de haute tige ou de haies bocagères susceptibles d'être endommagé. De plus, le changement de zonage se ferait sur la partie la plus proche de la route.

D/ Pièces modifiées par la révision allégée n° 12:

D1 – Rapport général de présentation du PLU

Il est complété par les dispositions contenues dans le présent rapport de présentation. La surface de la zone Nh diminue de 1785m² et passe de 43.49 hectares à 43.31 hectares. La surface de la zone A augmente en passant de 2 605.82 hectares à 2 605,99 hectares.

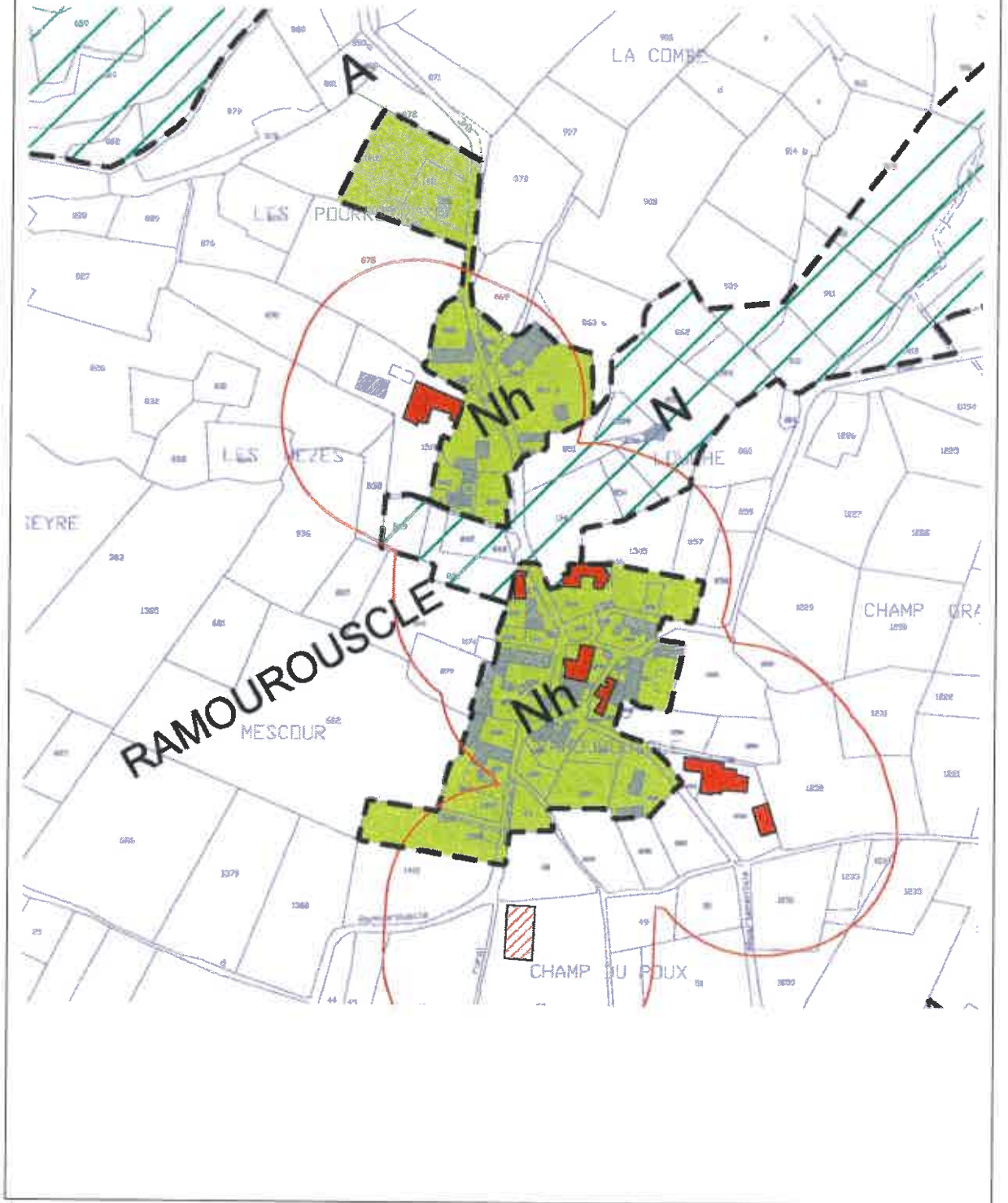
D2 – Plan général de zonage

Le plan général de zonage n° 4-2 (plan Sud) approuvé le 19/07/2004 est modifié par :

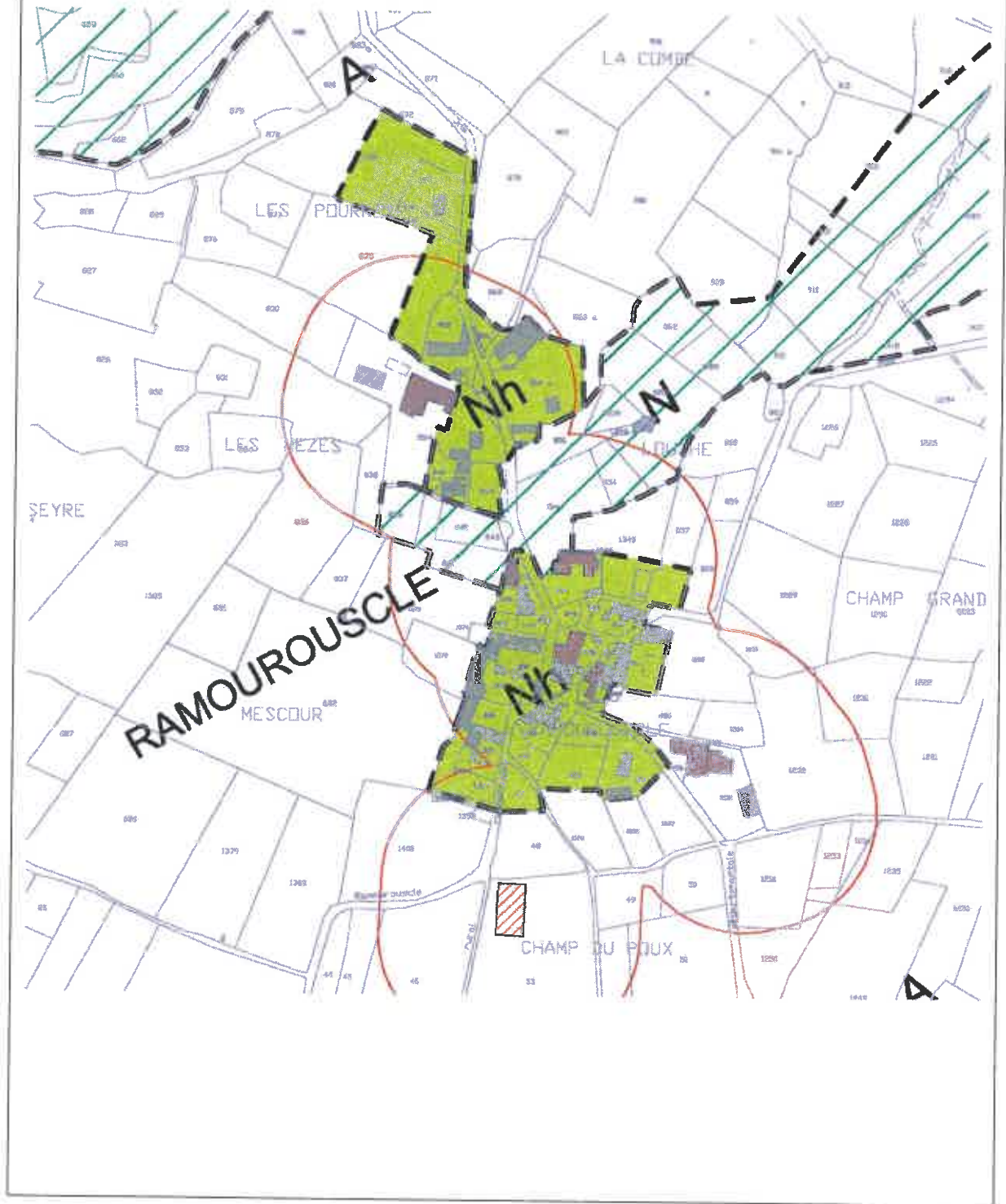
- l'extension de la zone Nh et la diminution de la zone A dans les mêmes proportions au Nord de RAMOUROUSCLE
- La réduction de la zone Nh et l'augmentation de la zone A dans les mêmes proportions au Sud de RAMOUROUSCLE
- Evolution des exploitations agricoles et leur périmètre sur la commune

COMMUNE DE BAINS

Révision allégée n°12- Secteur Ramourouscle – Situation actuelle



Révision allégée n°12- Secteur Ramourouscle – Situation projetée



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA
HAUTE-LOIRE

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE BAINS**

Séance du 07 octobre 2015

Nombre de membres :

Afférents au CM : 15
En exercice : 15
Présents : 14
Votants : 14

Date de la convocation :
Le 30 septembre 2015

Date d'affichage :
Le 08 octobre 2015

Objet de la délibération

P.L.U : Révision simplifiée
n° 12

L'an deux mil quinze et le 07 octobre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Michel DECOLIN, Maire.

Présents : MM. Michel DECOLIN - René BOISSY - Albert BOYER - Daniel CASTANET - Marcel EXPERTON - Gérard FOUILLIT - Alain ROBERT - Paul SOUCHE - Mmes Annie EXBRAYAT - Marie-Françoise FAVIER - Sylvie GRENIER - Cécile HAON - Sylvette JEAN - Marie-Claire VIAL.

Excusés : Carine CHACORNAC -

Mme Marie-Claire VIAL a été nommée secrétaire de séance.

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.123-13 ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19/07/2004 approuvant le plan local d'urbanisme de la Commune de BAINS ;
Vu la délibération du conseil Municipal en date du 04/11/2014 prescrivant la révision simplifiée du PLU et fixant les modalités de la concertation ;
Considérant que le projet de révision simplifiée a fait l'objet de la concertation prévue lors de la délibération du 04/11/2014 ;
Vu le compte rendu de la réunion du 17/06/2015 d'examen conjoint des personnes publiques associées ;
Vu l'arrêté du maire soumettant le projet de révision simplifiée à enquête publique en date du 07/07/2015 ;
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
Entendu les conclusions du commissaire enquêteur ;

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

TIRE le bilan de la concertation,

APPROUVE la révision simplifiée du plan local d'urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente ;

DIT que, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

INFORME que le PLU révisé est tenu à la disposition du public en Mairie ;

La présente délibération est exécutoire à compter de la date à laquelle a été effectuée la dernière des formalités ci-après :

Après un délai de un mois suivant la réception en préfecture de la délibération d'approbation accompagnée des pièces annexées ;
L'accomplissement des mesures de publicité : affichage en Mairie et mention de cet affichage dans un journal.

Acte rendu exécutoire après dépôt en
Préfecture le
Et publication ou notification
du

AR PREFECTURE

043-214300188-20151007-49_2015-DE
Regu le 09/10/2015

Approuvé sont les signatures.
Copie certifiée conforme.
Le Maire,

