



Direction
Départementale
de l'Équipement

Allier

Service
Urbanisme et
Environnement
Bureau planification

VU
Pour être annexé à mon arrêté en date

Moulins, le

Le Préfet,

Pour le préfet
le secrétaire général

16 JUIN 2005

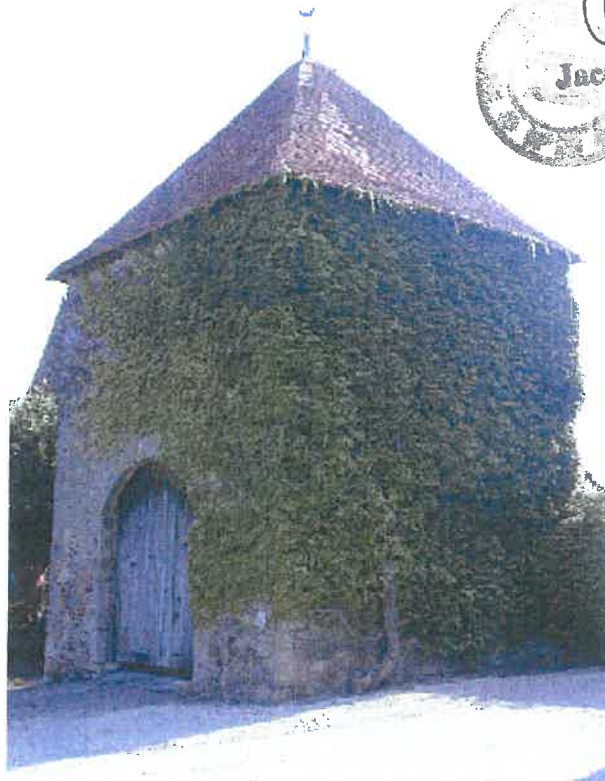
Jean-Marc BÉDIER

Commune de Colombier

Pour le préfet
le secrétaire général
Etienne
Jacques ETIENNE

CARTE COMMUNALE

DOCUMENT DÉPOSÉ
LE 23 MAI 2005 N°3
A LA PRÉFECTURE DE L'ALLIER



Porche du prieuré

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

- INTRODUCTION

**OBJET DE L'ELABORATION
NOTE HISTORIQUE**

- PRESENTATION DE LA COMMUNE

**I -SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE
II -DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES**

- OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE

- CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

- ANNEXES

**I -PLAN DE ZONAGE
II -PLAN DES SERVITUDES
III -PLAN DES RESEAUX**

INTRODUCTION

Objet de l'élaboration

L'évolution législative du 13 décembre 2000 par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et du 2 juillet 2003 par la loi Urbanisme et Habitat (UH) a sensibilisé les élus à prescrire l'élaboration d'un document d'urbanisme en fonction des différents enjeux de leur commune.

Le Conseil Municipal de Colombier a décidé en 2001 la mise à l'étude d'une carte communale. L'élaboration de ce document, établi selon les dispositions des articles L.124-1 et suivants du code de l'urbanisme, s'est faite au cours de réunions de travail en 2002 et 2003.

Ce document est valable à compter de son adoption (date de départ : arrêté préfectoral adoptant le document et publicité au Recueil des Actes Administratifs). Les autorisations d'occupation des sols seront délivrées au nom de l'Etat sauf si le conseil municipal décide expressement de donner comme compétence à la commune la délivrance des actes de construire (certificat d'urbanisme, permis,...), conformément aux articles L 421-2-1 à L 421-2-8 du Code de l'Urbanisme. A partir de ce moment, les effets de la règle de constructibilité limitée sont suspendus.

Cette Carte Communale est établie, en application du Code de l'Urbanisme, selon la procédure suivante :

- élaboration conjointe entre l'Etat et la commune,
- réalisation d'une enquête publique
- adoption par délibération du Conseil Municipal,
- accord du Préfet sur son contenu.

Il est donc donné une force juridique certaine à ce document :

- il lie les collectivités publiques qui l'ont élaboré conjointement et approuvé officiellement,
- il est opposable aux tiers.

Note historique

L'origine du nom de la commune de Colombier découlerait, selon les latinistes, du monastère présent en 560, monastérium colombarium. Une autre interprétation prétend que le suffixe col ou coul provient souvent –comme à Couleuvre- d'une importante source pérenne et sanctifiée.

Le bourg de la commune se situe à 400 mètres d'altitude. Des outils archaïques montrent que le lieu, situé à une frontière climatique, est occupé depuis la préhistoire. Des vestiges gallo-romains attestent également une présence humaine.

Au VIème siècle, Saint-Patrocle crée un monastère près d'une source. Son tombeau, après sa mort en 576, fait l'objet de pèlerinages. La fontaine Saint-Patrocle, composée d'un puits en forme de bouteille, déverse son eau dans trois vasques taillées dans un granit local, placées bout à bout, successivement en forme de cercle, de demi-cercle et de rectangle. Autrefois, les fidèles venaient solliciter la source afin d'obtenir la guérison de leurs maux.



Fontaine Saint-Patrocle

Au Moyen-Age, des fossés entourent le bourg, l'église prieurale et le monastère. Une rue en arc de cercle et des réemplois dans les constructions suggèrent qu'un château, au sud du prieuré, garde cette «porte d'Auvergne». A cette époque, Colombier compte des hommes de loi, des notaires, des fonctionnaires de la gabelle. La population est, ensuite, principalement agricole.

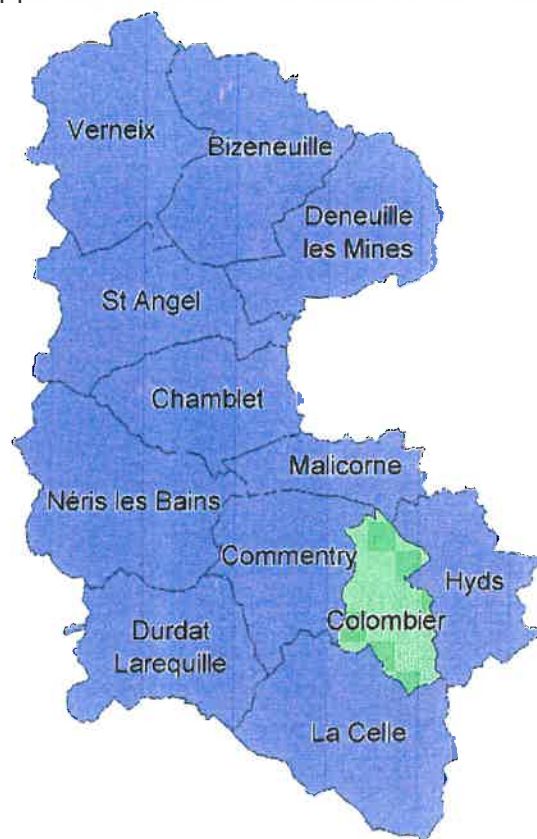
Aux XIXè et XXè siècles, l'attraction de Commentry, cité minière et industrielle voisine, se fait sentir, en particulier dans la partie nord de la commune.

PRESENTATION DE LA COMMUNE

I - SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE

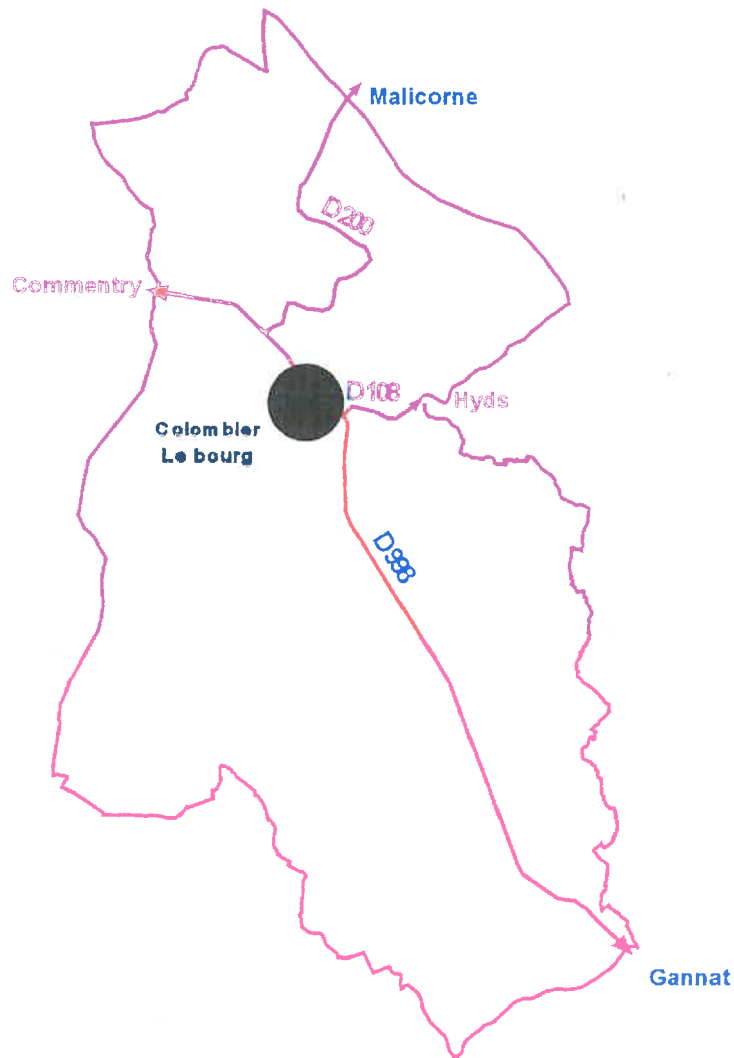
1. Données administratives :

La commune de Colombier se situe au sud-ouest du département de l'Allier, en limite du département du Puy-de-Dôme. Elle est distante de 5 km de Commentry, qui en est le chef-lieu de canton, et de 20 km de l'arrondissement de Montluçon (sous-préfecture). Colombier appartient à la communauté de communes de Commentry-Néris-les-Bains qui regroupe 12 communes.



Communauté de communes de Commentry-Néris-les Bains

En terme d'infrastructures, le bourg de Colombier est desservi par la RD 998 (route de Commentry à Gannat), la RD 108 (route de Colombier à Hyds) et la RD 200 (route de Colombier à Malicorne) ; il se situe à seulement à 17 km de la voie rapide la plus proche (autoroute A 71). En outre, la ligne SNCF de Commentry à Gannat (et de Bordeaux à Lyon) traverse la partie nord du territoire communal (hameaux de «Part» et de «Beauvoir»).



Desserte routière de Colombier

2. Données géographiques

a) Le paysage

Le territoire de la commune couvre 1292 hectares dont 137 hectares de bois et forêts et s'étage entre 376 m et 502 m d'altitude. Le bourg de Colombier domine le confluent de deux ruisseaux «l'Oeil» et «La Chaux».

La commune de Colombier appartient à l'unité paysagère «le bocage de Commentry» (d'après l'inventaire communal de la DIREN 1995). Ce vaste secteur forme une bande orientée Est-Ouest, qui s'étend de Montluçon jusqu'à la vallée de la Bouble et aux limites du département du Puy-de-Dôme. Il regroupe des agglomérations importantes pour le département tant par leur population que par leur image : Nérís-les-Bains, ville historique et thermale, Commentry, ville industrielle.

Cette unité paysagère fait l'objet d'un découpage justifié par trois facteurs :

- Le poids des extensions bâties dans le paysage rural liées à l'attractivité des centres urbains comme Montluçon, Commentry et Nérís ;
- Un bocage globalement moins entretenu et localement, la présence de zones de cultures plus ouvertes ;
- L'existence de massifs forestiers liés à la présence des forges.

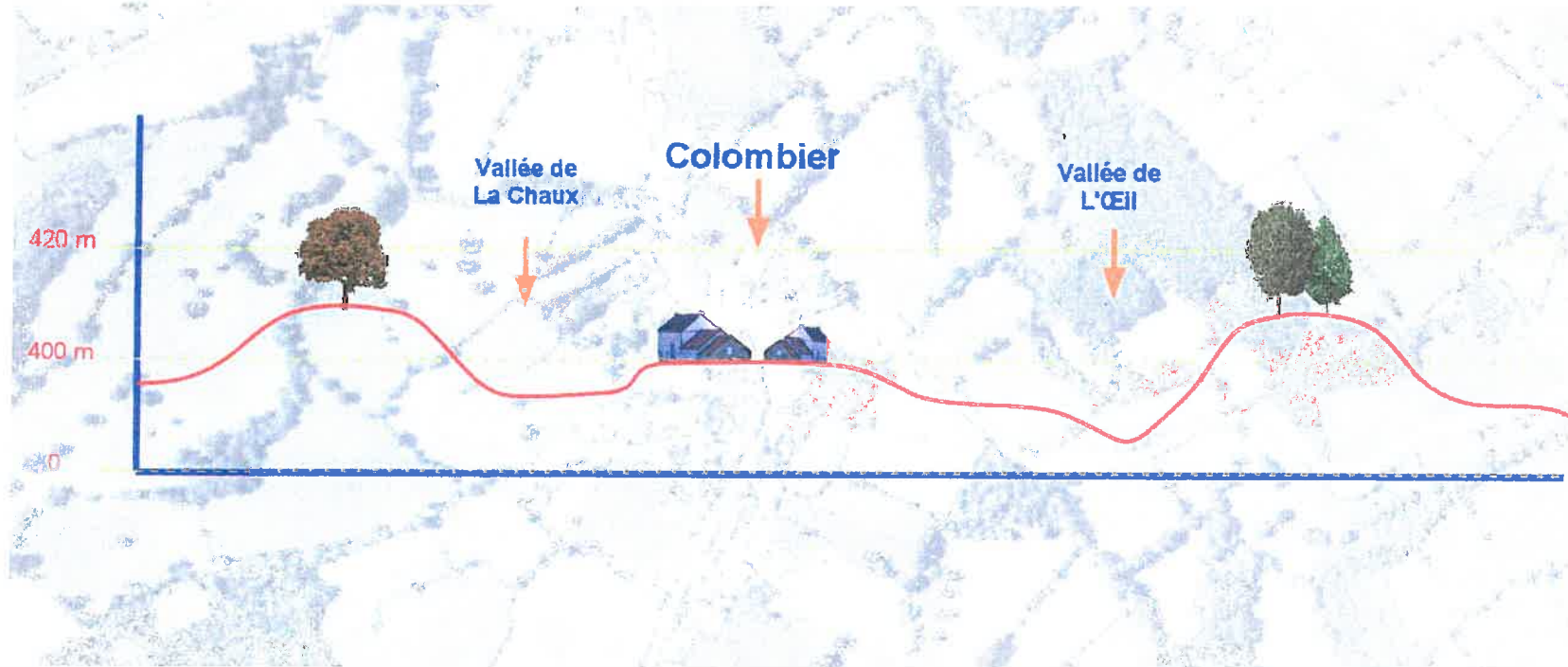
b) La présentation physique

Sur le plan géologique, le territoire de la commune se caractérise par deux secteurs principaux :

- l'un, situé à l'ouest et au sud-ouest du bourg de Colombier jusqu'au hameau de «Les Versannes», fait partie des terrains houillers du bassin de Commentry (schistes, grès et conglomérats avec charbon) ;
- l'autre, compris dans le triangle bourg de Colombier-Chierloux-La Merlerie, est composé de gneiss banals à biotite.

Deux bandes granitiques sont également présentes : la première, orientée nord-est sud-ouest, large de 100 mètres environ, s'étend du bourg de Colombier à «Les Versannes» (il est à remarquer que le socle du site de Saint-Patrocle est constitué de granite gris peu déformé à grain moyen), la seconde, orientée ouest-est, large de 200 à 300 mètres, s'étire de Chierloux aux Picandets (commune d'Hyds) et se compose de granite mylonitique très porphyroïde.

En ce qui concerne la pédologie régionale, la commune de Colombier appartient à la Combraille bourbonnaise caractérisée par des plateaux cristallins. Le substratum est formé ici par une arène granitique ou gneissique plus ou moins micacée. Les sols bruns, dérivés directement des roches cristallines ou cristallophylliennes sont moyennement profonds, sablo-graveleux, légèrement enrichis en argile en profondeur et donnent naissance à un couvert végétal composé de forêts, de prairies et de cultures de céréales en ados.

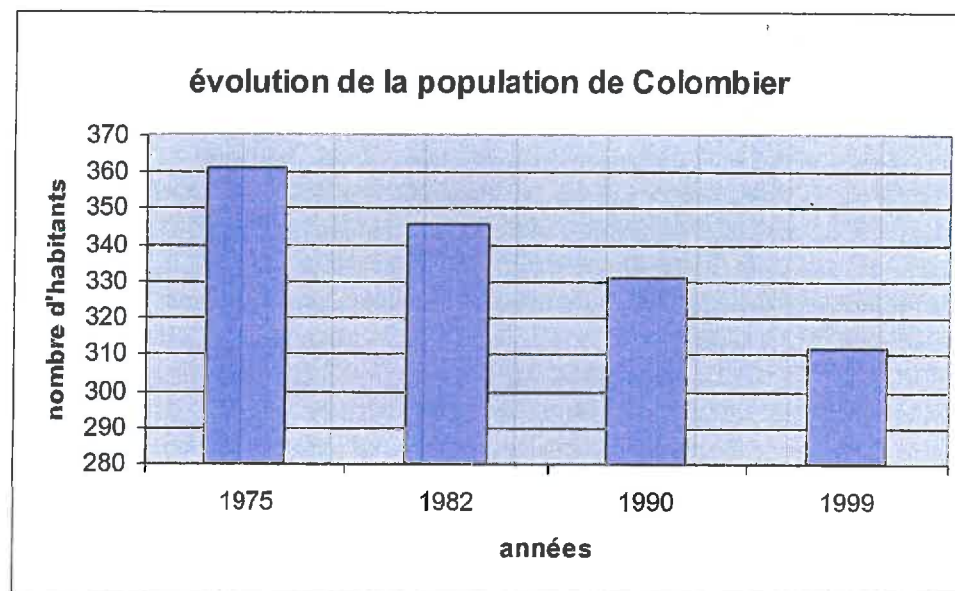


Coupe schématique de la commune d'ouest en est.

II - DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

1) La démographie

Depuis plusieurs décennies, la population de Colombier enregistre une baisse constante : de 1975 à 1982 (361 à 346 habitants soit $-0,60\%$), de 1982 à 1990 (346 à 331 habitants soit $-0,55\%$) et de 1990 à 1999 (331 à 312 habitants soit $-0,65\%$). Il s'agit d'une population vieillissante en raison du mouvement naturel négatif (différence entre le nombre de décès et celui des naissances soit -13 personnes entre 1990 et 1999), du solde migratoire négatif (-6 personnes) et en considérant l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) qui passe de 1,13 en 1990 à 0,65 en 1999.



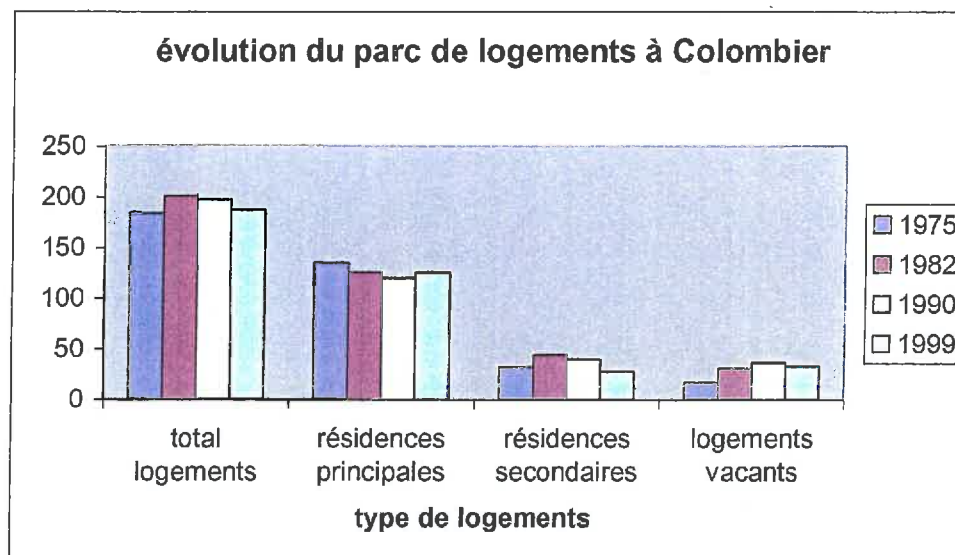
2) Le logement

Au recensement de 1999, le parc de logements de la commune de Colombier est composé de 187 unités, soit 126 résidences principales, 28 résidences secondaires et 33 logements vacants.

Comparé au recensement de 1990, on peut noter une diminution du nombre de logements (-10), une augmentation du nombre de résidences principales (+6) et a contrario une baisse des résidences secondaires (-12). Il est à noter que 68,25% des résidences principales datent d'avant 1949 et 3,17% sont sans confort (ni salle de bains ni toilettes).

Concernant les logements vacants, malgré une légère diminution (-4), on constate un taux de vacance de 17,6% supérieur à la moyenne départementale de 10,6%.

Les résidences principales sont constituées exclusivement de maisons individuelles occupées à 83% par des propriétaires. Le locatif avec 18 logements est uniquement privé. Au 1^{er} janvier 2000, la commune ne possède aucun logement social.



Entre 1990 et 2002, seulement 3 logements nouveaux ont été mis en chantier.

Le nombre de permis de construire déposés s'élève respectivement à 1 pour l'année 1998, 2 en 1999, 3 en 2000, 5 en 2001 et 1 en 2002. On enregistre le dépôt de 10 demandes de certificats d'urbanisme en 1999 puis le nombre baisse à 6 en 2000, à 3 en 2001 et à 1 pour l'année 2002.

Colombier est une petite commune rurale située dans le bassin d'habitat de Montluçon et dans la communauté de communes de Commentry-Néris-les-Bains.

Cette dernière a actuellement engagé une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) à laquelle participe la commune de Colombier. Une étude pré-opérationnelle d'OPAH est en cours sur l'ensemble des communes de la communauté.

L'un des grands thèmes prioritaires de cette étude est la lutte contre la vacance, problématique habitat particulièrement prégnante sur la commune de Colombier.

3) L'économie

a) L'agriculture

L'agriculture constitue l'activité essentielle de Colombier puisqu'elle compte 15 exploitations agricoles dont 10 exploitations professionnelles au recensement agricole 2000, malgré une baisse importante du nombre d'exploitations en 20 ans (30 en 1988 et 34 en 1979). Ces dix exploitations sont principalement situées dans les différents hameaux de la commune et pour trois d'entre-elles dans la zone du centre-bourg (voir la carte ci-après).

La superficie agricole utilisée (SAU) est de 851 hectares répartie en 372 hectares de terres labourables (dont 80 ha de céréales) et 478 hectares de superficie toujours en herbe, sur les 1292 hectares que comprend le territoire communal.



Sites des 3 fermes du bourg de Colombier

On constate que parmi les quelque 120 actifs que compte la commune, 29 personnes exercent leur profession dans le milieu agricole dont 17 chefs d'exploitation et coexploitants (9 personnes sont âgées de 40 ans à moins de 55 ans).

En ce qui concerne l'élevage sur la commune, on dénombre 394 vaches sur un cheptel de 944 bovins, au recensement général de l'agriculture de 2000. Dans le même temps, le cheptel ovin s'élève à 1440 têtes.

b) Les services et l'activité économique

La population active baisse légèrement entre les deux derniers recensements avec 135 actifs en 1999 contre 140 en 1990 (-5 personnes). Le taux d'activité des 20-59 ans reste stable soit 76,9% en 1999 et 76,6% en 1990.

On note une légère diminution des chômeurs (-3). Le taux de demandeurs d'emploi (8,89% en 1999) est inférieur à la moyenne des communes du département de taille similaire soit 11,48%.

Ces chiffres sont à comparer avec ceux du bassin d'habitat de Montluçon-Commentry où la population active a décliné de 4% depuis 1990 même si le taux d'activité des 15-65 ans a augmenté pour atteindre 67,5% en 1999 (+ 2,5 points). Le taux de chômage est passé de 14,3% à 15,1%, même s'il s'inscrit depuis dans une baisse tendancielle.

La part des salariés travaillant hors de leur commune de résidence est en augmentation : en 1999, seulement 17,7 % de la population active travaille à Colombier alors que la proportion était de 20,8 % en 1990 et de 32,2 % en 1982.

En matière de services publics, Colombier dépend essentiellement du pôle rural de Commentry situé à 5 km. Un ramassage scolaire est mis en place pour les élèves du premier cycle. La commune ne possède pas de commerce d'alimentation sédentaire ni en multiservices, seul un café-restaurant existe.

CONCLUSION

La Commune de Colombier est confrontée, comme beaucoup de communes du département, aux problèmes de la désertification rurale et du ralentissement de l'activité économique liés au contexte actuel.

Ces différents paramètres ne sont pas favorables au développement communal. Toutefois, la présente étude d'urbanisme engagée par la commune a permis une réflexion prospective des diverses actions à entreprendre pour redynamiser le tissu local.

Les objectifs de développement de la commune ont pris en compte sur les caractéristiques paysagères et naturelles du territoire. Elles ont été étudiées dans une perspective globale d'aménagement durable en cohérence avec l'évolution de l'agglomération de Commentry.

OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE

Ce document traduit une volonté communale d'organiser de façon plus cohérente le développement de la commune de COLOMBIER.

Les objectifs poursuivis par les élus sont les suivants :

- Freiner la dispersion des constructions qui conduit à un "mitage" de l'espace agricole et naturel.
- Assurer le développement équilibré du bourg, en renforçant son rôle de pôle central de la commune.
- Préserver les paysages et les cônes de vues sur les principaux sites de la commune.
- Eviter de lourdes charges à la collectivité, dues à l'entretien, l'extension ou le renforcement des réseaux (voirie, eau,...) et services (ramassage scolaire, collecte des ordures ménagères,...).
- Ménager l'espace agricole et assurer la continuité de l'activité des sièges d'exploitation.
- Etablir une règle du jeu claire entre l'Etat et la commune pour la délivrance des autorisations de construire.

CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

Ce document comporte un **rapport de présentation**, un **plan des zones** (zones urbaine et naturelle) et un **plan des servitudes et des réseaux**.

* PLAN DES ZONES

Sur l'ensemble de la commune, deux types de zones ont été délimités :

□ La zone C dite **zone constructible**.

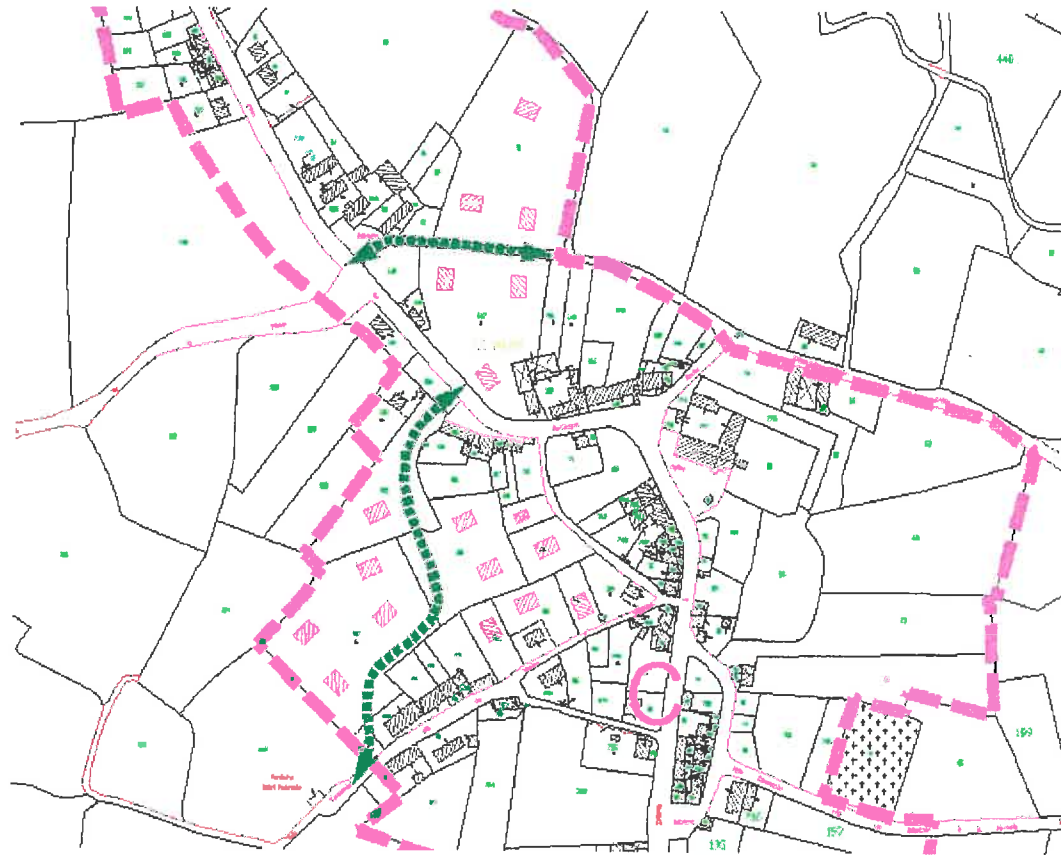
Elle correspond aux parties constructibles du **Bourg**. La zone du bourg classée «C» a une superficie totale de 26,46 hectares. Le potentiel foncier dégagé dans la zone constructible s'élève à 18,01 hectares et pourra accueillir 162 constructions dans l'absolu (hors rétention foncière notamment). Le zonage prend en compte le rythme annuel des constructions sur la commune (2 permis par an) et la présence de trois exploitations agricoles aux entrées du bourg (contrainte de réciprocité).



Zone constructible de Colombier

Le lotissement communal est en cours de viabilisation et va pouvoir prochainement offrir 8 parcelles à de nouveaux propriétaires. Cette opération d'urbanisation est liée à celle, en cours, d'aménagement du Bourg.

Une «participation pour voirie et réseaux» (PVR.) pourra être mise en œuvre dans les deux secteurs identifiés ci-dessous pour désenclaver ces derniers et permettre, par la-même, une répartition équitable des charges entre la commune et les propriétaires fonciers bénéficiaires.



secteurs urbanisables.

La **zone constructible** de la commune de Colombier comprend également les **hameaux** de «**Le Mont**» (zone «C» d'une superficie de 7,07 hectares) et de «**Part**» (zone «C» d'une superficie de 5,62 hectares). Le potentiel foncier de ces deux zones s'élève à 5,39 hectares et représente une possibilité de 30 nouvelles constructions. Toutefois, en ce qui concerne ces futures habitations, il conviendra de prendre en compte, d'une part, la contrainte de réciprocité liée à la présence sur chacun des deux sites d'exploitations agricoles et, d'autre part, à terme, leur raccordement au réseau d'assainissement collectif communal.

❑ La zone N dite zone naturelle.

Elle correspondant aux secteurs à vocation agricole prédominante et aux paysages sensibles de la commune.

La définition des zones aptes au développement de la construction a été guidée par la prise en compte de plusieurs facteurs :

* **Existence et capacité de divers réseaux**

En ce qui concerne les réseaux voirie, eau, électricité, assainissement, il est entendu que l'existence et la capacité de ces réseaux sont une condition nécessaire mais non suffisante à la détermination de la constructibilité d'un terrain.

La situation actuelle de desserte du territoire communal par les différents réseaux publics se présente ainsi : le réseau d'adduction d'eau potable alimente l'ensemble des habitations de la commune, le réseau d'assainissement collectif, de type pseudo-séparatif ou séparatif, couvre la zone du centre-bourg jusqu'à la station de lagunage sise à «Les Bousats» et le réseau de distribution de gaz naturel (en provenance de Comentry) s'étend au bourg et jusqu'au hameau de «Le Mont».

* **Présence de contraintes**

Elles constituent des limites à la construction. Elles sont soit naturelles (présence de bois - secteurs humides - pentes...) soit artificielles :

- souci de préserver des entrées de villages marquées par un bâti ancien.
- nécessité d'éviter le phénomène d'urbanisation linéaire dans le bourg en privilégiant la densification du tissu existant et volonté de protéger l'environnement des hameaux de la commune.
- présence d'établissements agricoles générant des nuisances pour le voisinage.

* **Protection du milieu agricole**

Afin de garantir la pérennité des exploitations agricoles et d'éviter un grignotage progressif des terres, la zone support de l'activité agricole a été protégée.