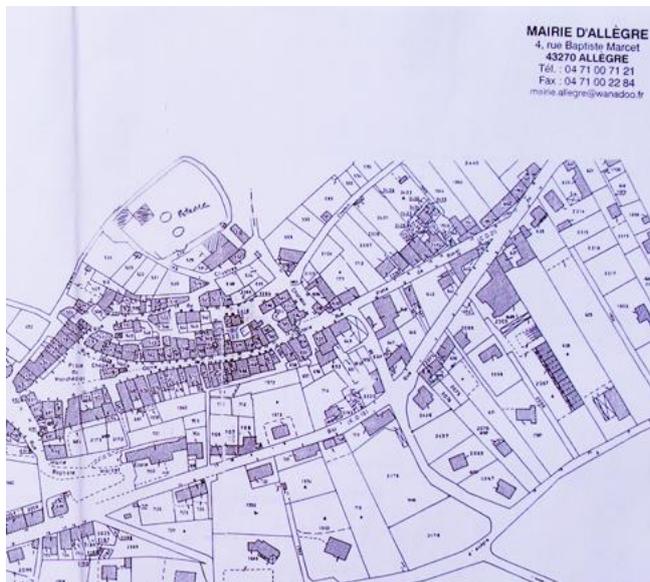


Allègre de cartes en cadastre.

3^e partie. De 1984 à nos jours.



Un inconvénient du cadastre napoléonien tient aux techniques de son époque. Certes au début du XIX^e s l'imprimerie existe, et depuis des siècles ! Mais les dimensions variées et de grande taille des feuilles rendent la duplication difficile. Impossible de remettre une copie à un propriétaire qui en a besoin ou à un tribunal lors d'un procès. Il faut attendre l'invention de la photocopie pour que, d'une part la reproduction rapide et peu coûteuse soit possible, et que, d'autre part, sachant cela, la demande de copies se fasse quasi quotidienne.

Parallèlement, depuis l'exécution du cadastre napoléonien, en 1824 pour Allègre, les ventes et modifications de parcelles sont devenues nombreuses et il n'est pas possible de les porter directement sur le plan de référence qui, peu à peu devient obsolète dans le détail.

Pour Allègre on note que la disposition de l'église est antérieure à l'effondrement de son clocher et de sa nef en 1822, deux ans avant la clôture du cadastre napoléonien pour Allègre.

Des modifications du cadastre de 1807 sont intervenues en 1828-1830. Ce n'est qu'en 1850 que le dernier département français est arpenté.

Les POS.

Les POS succèdent à de précédents plans directeurs. Leur différence par rapport aux anciens cadastres est qu'ils visent à organiser le territoire et non plus seulement à entériner l'existant.

En 1967, la loi d'orientation foncière crée en France un nouveau document d'urbanisme : le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Un POS « fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire »

A partir du 7 janvier 1983 les POS ont pour maître d'œuvre la commune sous le contrôle de l'état. Allègre établit son POS en **1984**. De 1967 à 1983 le nombre des POS approuvés par l'état reste faible. En 1983 on ne compte que 5370 POS approuvés et validés.

Le POS est lui-même remplacé le 13 décembre 2000 (loi SRU : relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain) par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), les POS restant valides jusqu'à leur transformation effective en PLU (en 2006 pour Paris). Par la même occasion, les Schémas Directeurs et autres Plans d'Aménagement de Zone sont remplacés par les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT)

Les communes étaient maîtresses de leur POS, sous réserve d'approbation par l'état, mais pas obligées d'en créer un.

Les POS, schémas d'organisation des territoires communaux, n'avaient pas été conçus pour être pérennes. En moyenne ils ont duré 10 à 15 ans. Ils découpaient dans chaque commune les Zones Urbaines, constructibles et les Zones Naturelles ou agricoles non constructibles sauf bâtiments à usage agricole.

Ils fixaient les droits de construire parcelle par parcelle toute construction privée ou publique. De façon à encadrer et orienter les droits de construire, ils étaient opposables en tant que document juridique, et donc imposaient les conditions de construction : « les règles et servitudes définies par un plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Emprise au sol, hauteur et détails esthétiques (etc.) étaient pris en compte.

Un droit de préemption (DPU) aidait les communes à orienter leur schéma d'urbanisme, par exemple en supprimant des bâtiments inesthétiques, non alignés ou en déshérence.

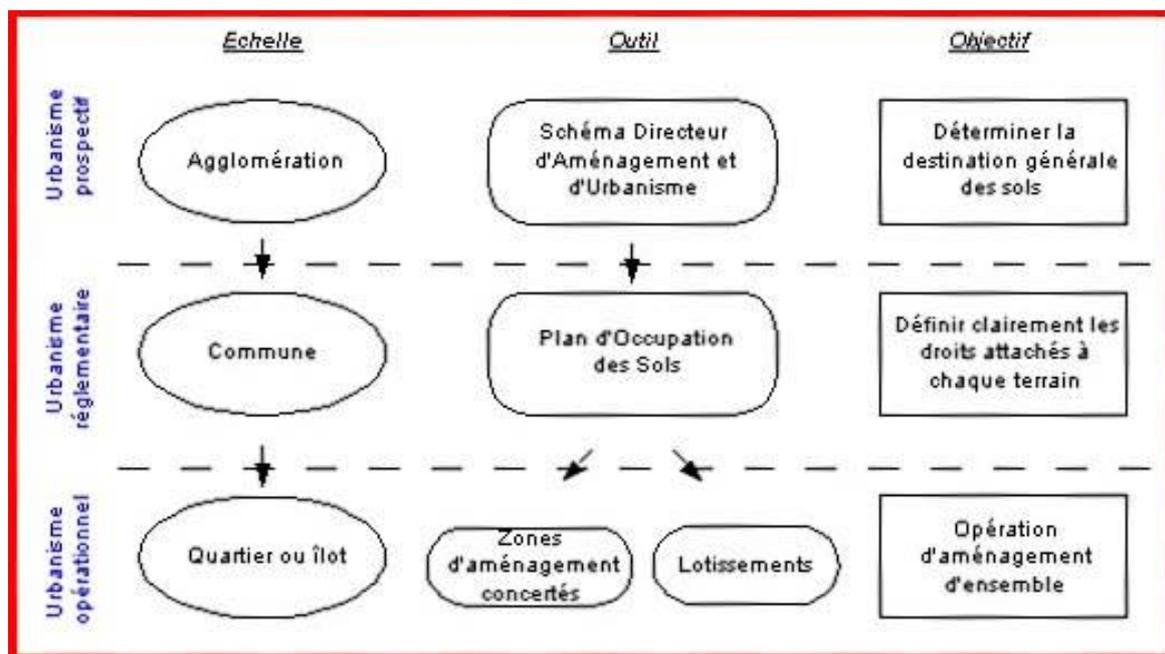
Les POS comportaient quatre parties : le rapport de présentation, le document graphique, le règlement et les annexes.

« Depuis la loi de 1983, les communes dotées d'un POS délivraient elles-mêmes les permis de construire et les autres autorisations d'urbanisme, après une instruction faite soit par les services municipaux, soit par les services de l'État (DDE etc.) »

Les manquements aux règles des POS étaient pénalement sanctionnables...

Vœu relativement pieux à en juger par les innombrables entorses « tolérées » ou ignorées par les pouvoirs publics ici comme ailleurs !

La loi d'Orientation Foncière mit à la disposition des communes des outils et procédures « visant à mettre en place une politique d'urbanisme cohérente à l'échelle d'une agglomération » : schéma ci-dessous.



Le rapport de présentation était important bien que sans valeur juridique par lui-même, car il expliquait les règles contenues dans le règlement et le document graphique et établissait leur cohérence.

Il comprenait deux parties, un exposé du « *diagnostic du territoire concerné* » et une « *justification des mesures envisagées par le plan au regard des objectifs dans le cadre défini par la loi* ». Il pouvait aussi comporter d'autres documents devant être compatibles avec le POS, schéma directeur, etc.

« *L'insuffisance ou l'absence du rapport de présentation peut entraîner l'annulation du document d'urbanisme par le Tribunal administratif* ».

Le document graphique était une carte qui montrait la répartition de la commune en Zones Urbaines (les quartiers déjà construits ou devant être densifiés), Zones Urbaines Spécifiques (zone urbaine centrale : UA), Zones Réservées aux activités économiques, Zones à Urbanisme Différé (etc.).

Les zones naturelles sont les Zones Agricoles (NC), les Zones Protégées (NU), les Zones d'Urbanisation Futures (FU), et les Zones urbanisées de fait qu'il n'est pas prévu de continuer à bâtir (AU).

Cette carte rappelait les anciens cadastres, et, de fait, était souvent appelée « cadastre » elle-même. Voyez ci-dessous un extrait du document graphique d'Allègre daté de 1984.



Le règlement tenait en 15 articles (dont certains pouvaient ne pas exister pour certaines zones) qui énonçaient les dispositions réglementaires applicables pour chaque zone définie dans le document graphique.

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières.

Article 3 : Accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité).

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol.

- Article 10 : Hauteur maximum des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur.
- Article 12 : Stationnement.
- Article 13 : Espace libre et plantations, espaces boisés classés.
- Article 14 : Coefficient d'occupation des sols.
- Article 15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols.

Les annexes comprenaient un rappel des servitudes d'utilité publique sur le territoire du POS et liées aux risques majeurs naturels ou technologiques (Plan de prévention des risques...), au bruit (aéroports, zones de bruit des routes et voies ferrées...), à l'environnement et au cadre de vie, au fonctionnement de services publics tels que les télécommunications, les transports d'énergie, la circulation ferroviaire, la voirie, etc.

Après les POS, les PLU.

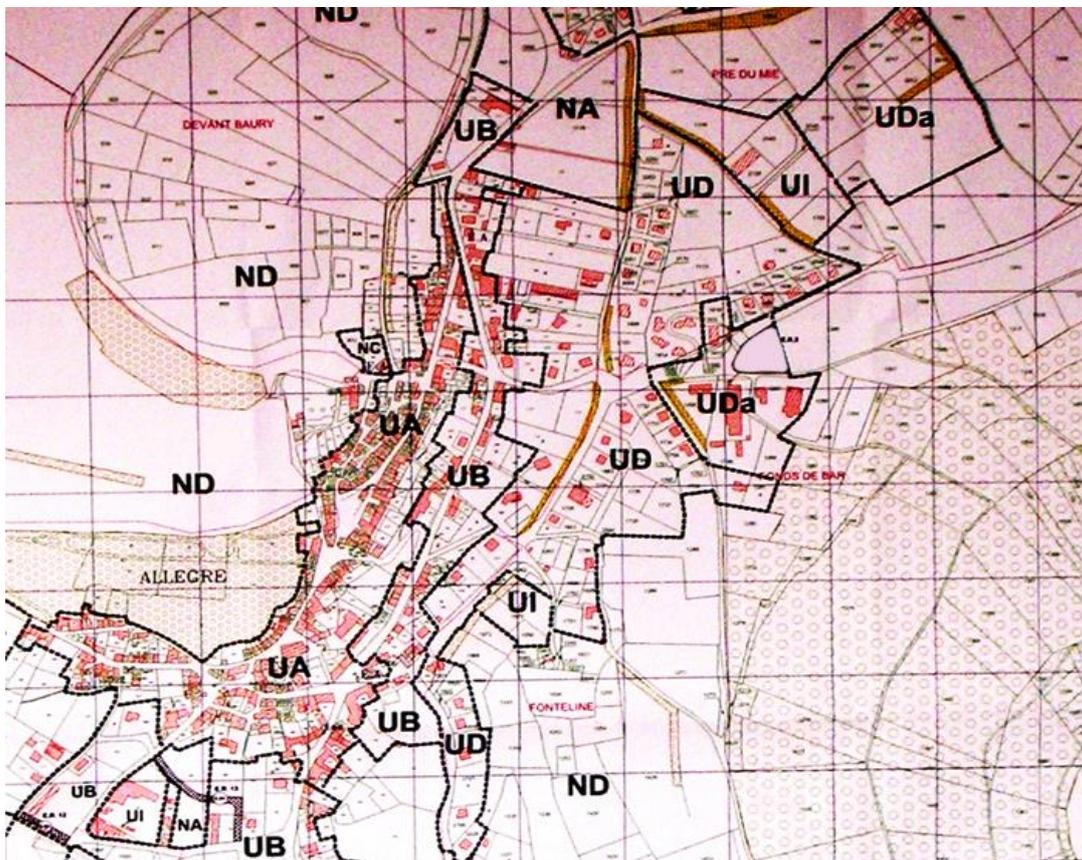
« Consécutivement à la loi SRU de 2000, les POS deviennent PLU (Plans locaux d'urbanisme). Les PLU ont la même base juridique et fonctionnelle que les POS, mais incluent en plus les PADD (Plan d'aménagement et de développement durable), dans le but de prendre en compte le souhait des communes pour l'évolution écologique de leur territoire.

« Tous les POS qui n'auront pas été modifiés en PLU au 31 décembre 2015 deviendront caducs.

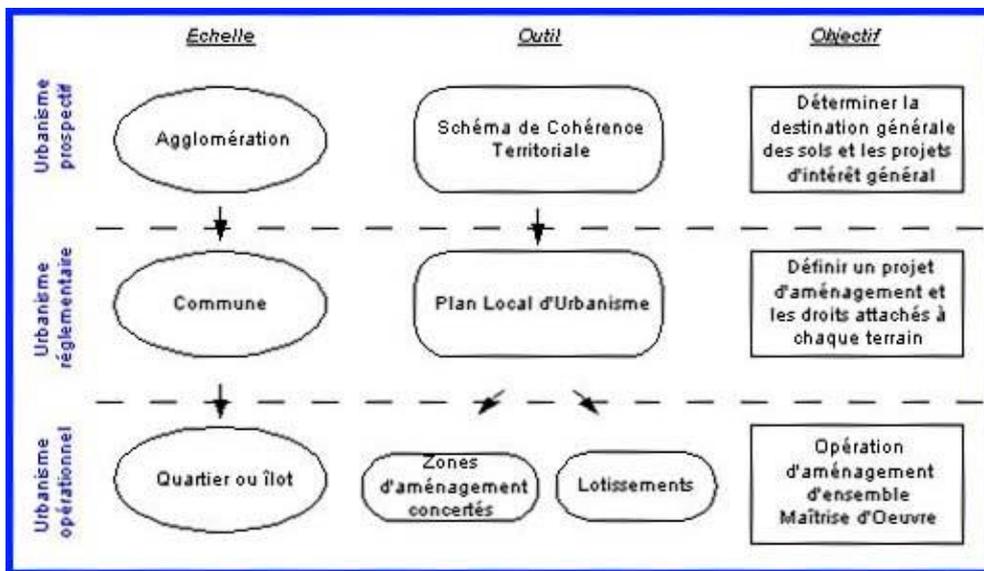
« C'est le Règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'appliquera jusqu'à la création du PLU communal. »

Ils sont opposables, comme l'étaient les POS.

Ci-dessous, un extrait du PLU d'Allègre (alors en cours de réalisation).



Voyez ci-dessous le schéma des « outils de planification et de réglementation en matière d'urbanisme à disposition des collectivités locales » :



Bien que filtré (éventuellement) par les conseils municipaux et par diverses administrations, il existe une possibilité, voire un risque, d'orientation d'un PLU dans un sens qui, soit peut servir des intérêts locaux, soit peut suivre une direction erronée. La commande obligée à un cabinet conseil ou bureau d'étude, la multiplicité des étapes, finissent par semer en route toutes les personnes de bonne volonté mais de peu d'expérience des *labyrinthes urbanistiques*... Il en est de même des SCOT à un niveau supérieur.

Comment, par exemple, une petite commune (un village) peut-elle faire valoir ses intérêts à un gel du taux de la densité de son bâti alors que la ville ou l'agglomération qui l'enveloppe au sein d'une communauté de communes ou d'un SCOT vise l'augmentation de sa population. Le village, au bâti traditionnel, au style rural local affirmé, risque fort de se trouver encerclé de lotissements sans le moindre intérêt esthétique ? Les villages en périphérie de villes moyennes ou plus encore de grandes villes en espoir de « *classement comme métropole* » le savent bien.

Des bourgs sans espoir d'être soutenus par des industries pourvoyeuses de beaucoup d'emplois, risquent ainsi de voir détruite leur image historique et esthétique favorable au tourisme. Sans rien gagner, ils perdent leur seule chance pour l'avenir.

Du trait à la photo satellite...



Les photos faites par satellite, Google ou autres, à défaut d'avoir une valeur officielle, sont un nouvel outil très efficace pour voir et vérifier le bâti comme les zones naturelles, en instantané, saison après saison ou année après année. Les personnels concernés par la mise au point des PLU utilisent couramment les images par satellite, par exemple pour vérifier le positionnement d'un bâtiment, le respect de règlements, l'actualité ou l'obsolescence de l'utilisation de bâtiments, etc.

Les vues par satellite peuvent aider à bien positionner un chemin de dessert. *Google, Google-Maps, Street-view* pourront devenir des outils complémentaires des visites sur le terrain et des plans au trait (y compris numériques). On compte déjà par satellite le nombre d'arbres de certaines plantations pour vérifier la concordance entre la réalité et les déclarations d'exploitants.

L'historien professionnel ou amateur, ou le chercheur, trouvent dans les photos par satellite un outil irremplaçable pour localiser, depuis longtemps déjà, un bâtiment ou la configuration ancienne d'un ensemble.



Sur l'image ci-dessus j'ai localisé la Maison de la Béate de Châteauneuf à peine visible depuis les chemins à cause de vols de pierres qui l'ont poussée à la ruine. Cela permettait de démontrer qu'elle n'était pas incluse dans le périmètre du castrum médiéval et n'en avait pas été l'église (1252 : *ecclesia de castronovo*).



Ces deux images permettent de se faire une idée exacte du plan des châteaux d'Allègre (à gauche) et de Blainville (à droite) ayant tous deux appartenu aux Tourzel dits d'Alegre, et remaniés par eux au XVI^e siècle avec une assez forte ressemblance. Or les traces de Blainville sont plus parlantes que celles d'Allègre, et complémentaires, ce qui fait que le château de Normandie aide à comprendre le nôtre en Velay.