

SOMMAIRE

INTRODUCTION

I-1 CADRE JURIDIQUE	p 3
I-2 LA LOI PARTICIPATION POUR LES RESEAUX ET VOIRIE (PVR)	p 3
I-3 L'ESPRIT DE LA LOI	p 4
I-4 PRESENTATION DE LA COMMUNE	p 5
ANALYSE PAYSAGERE	

ANALYSE PAYSAGERE

OCCUPATION NATURELLE	p 9
OCCUPATION HUMAINE DU TERRITOIRE	p 10
MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE	p 13
PERCEPTION PAYSAGERE DETAILLEE	p 14
ANALYSE URBAINE	p 16

ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

POPULATION	
DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE	p 19
COMPOSITION	p 21
LES MENAGES	p 24
POPULATION ACTIVE	p 25
RESSOURCES DES MENAGES	p 27
STRUCTURE COMPARATIVE AVEC LA ZONE D'EMPLOI	p 28
STRUCTURE DE L'EMPLOI	p 29
DONNEES AGRICOLES	p 31
LOGEMENT	
DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION	p 34
STRUCTURE DU PARC	p 35
LES RESEAUX STRUCTURANTS	
LES RESEAUX TECHNIQUES	p 38
SERVITUDES	p 40

DOCUMENTS D'URBANISME ET CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

MISE EN ŒUVRE DU POS	p 42
OPERATION CŒUR DE VILLAGE	p 43
LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES	p 44

MISE EN ŒUVRE DU PLU

BILAN STATISTIQUE	p 44
LES ENJEUX	p 46
LE PARTI D'AMENAGEMENT	p 47
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	p 48
DELIMITATION DES ZONES	p 50
ENONCES GENERAUX DE LA REGLEMENTATION	p 52
TABLEAU DES SURFACES DES ZONES	p 54

La commune de ESTIVAREILLES a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur son territoire. Il s'applique à partir de son approbation votée le par le Conseil Municipal (après enquête).

Cette décision est motivée pour plusieurs raisons :

- Mise à jour dans le cadre du PLU et de la réglementation associée.
- Les zones constructibles (anciennement NA) sont trop vastes et englobent trop de propriétés différentes.
- Avoir la possibilité de détacher des lots individuels.
- Libérer des zones d'activités rapidement opérationnelles.
- Intégrer les objectifs définis par l'étude de bourg.
- Profiter des potentialités qu'offre la loi SRU et notamment en termes de développement durable.

I-1 CADRE

Le Plan Local d'Urbanisme est un document institué par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2001. Il doit respecter les règles et principes définis par les documents d'urbanisme supra communaux.

C'est un document opposable aux tiers (qui s'impose à tous). Les autorisations de construire sont délivrées par le maire. L'élaboration du PLU est légiférée par l'article L.123 du Code de l'Urbanisme et son décret d'application R.123.

Un rapport de présentation qui présente le diagnostic au regard des prévisions économiques et démographiques, qui précise les besoins répertoriés, analyse l'état initial de l'environnement en expliquant les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones.

Il expose les motifs des orientations d'aménagements et des règles fixées par le règlement.

Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.

Un règlement qui délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A), et les zones naturelles et forestières (N) et qui fixent les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones en cohérence avec le projet d'aménagement durable.

Des documents graphiques qui font apparaître:

- Les espaces boisés,
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol,
- Les emplacements réservés pour des projets ou des aménagements communaux précis ou pour faciliter le développement cohérent et fonctionnel d'une zone.
- Les éléments de paysage, les quartiers et les secteurs à protéger ou à mettre en valeur.

Des annexes qui indiquent, à titre d'information:

- Les secteurs sauvegardés,
- Les zones de préemption,
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées,
- Les servitudes d'utilité publique ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier,
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation. Ils précisent les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées ainsi que le stockage et le traitement des déchets,
- Le plan de prévention des risques naturels prévisibles et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques,
- Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.122-2 du Code Rural.

Les règles de servitudes ne peuvent faire l'objet d'une dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol.

I.2 LA LOI PARTICIPATION POUR RESEAUX ET VOIRIE (PVR)

La loi permet d'assurer le financement des réseaux publics destinés à desservir plusieurs terrains. Elle permet aux communes de percevoir, des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement, une contribution correspondant à tout ou partie du financement des travaux nécessaires.

Il n'y a pas obligation pour la commune de réaliser en une seule fois tous les aménagements.

Sont concernés par cette participation tous les propriétaires situés de part et d'autre de la voie et qui vont bénéficier de son aménagement. Cette participation est calculée au prorata de la surface de son terrain dans la limite d'une bande de 80 mètres de part et d'autre de la voie. Ne sont pas concernés les terrains déjà construits ou ceux qui choisissent de ne pas construire. A savoir que la restauration ou le changement ou le changement de destination d'un bâtiment sont traités de la même façon qu'une construction neuve.

I.3 L'ESPRIT DE LA LOI

PRINCIPES ENONCES PAR LES ARTICLES RELATIFS AUX REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

REGLES GENRALES DE L'URBANISME

Principe de gestion économe, rationnel et harmonieux des sols.

Article L.121-1

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie (et d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources) de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages (ainsi que la sécurité et la salubrité publiques) et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales (et de rationaliser la demande de départements), les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

PREVISIONS ET REGLES D'URBANISME

Développement durable.

Article L.121-1 :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

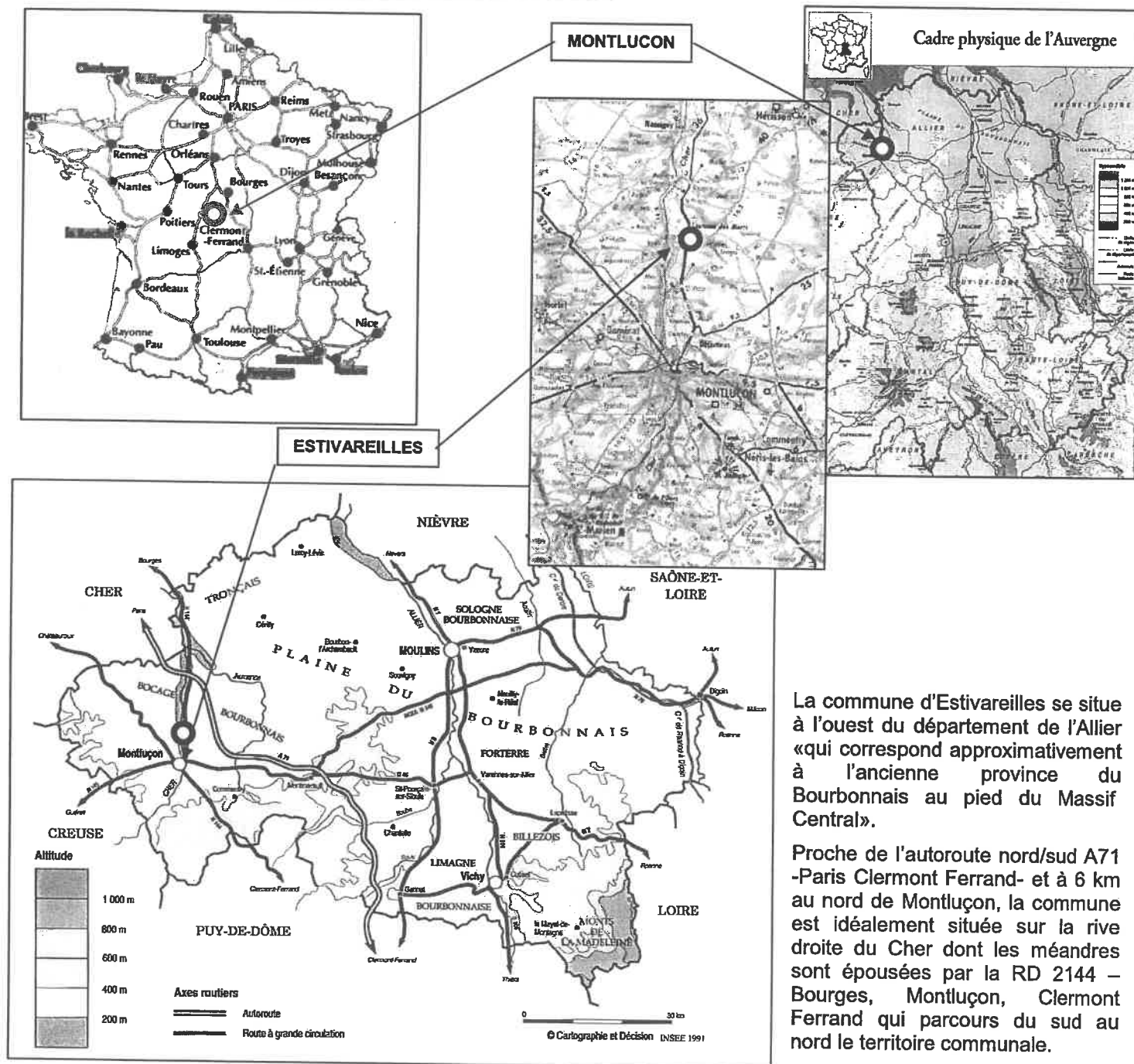
1°) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé le développement de l'espace rural, d'une part, et la prévention des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2°) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion de l'eau;

3°) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbain, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces vert, des milieux, sites et paysages naturel ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensemble urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

I.4 PRESENTATION DE LA COMMUNE

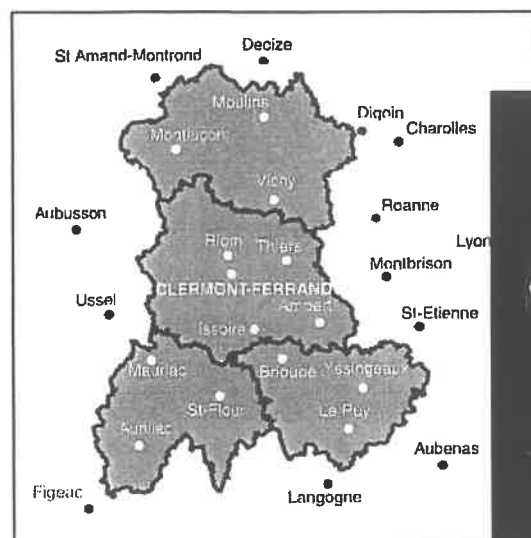
SITUATION GEOGRAPHIQUE et ORGANISATION PHYSIQUE



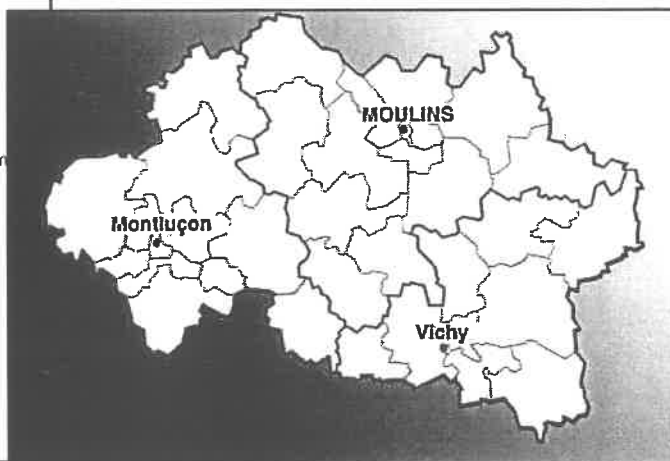
ORGANISATION ADMINISTRATIVE

Région Auvergne

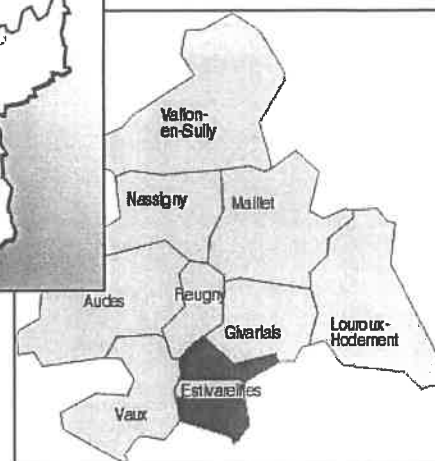
Département de l'Allier



Arrondissements de Montluçon



Communauté de Communes du Val de Cher



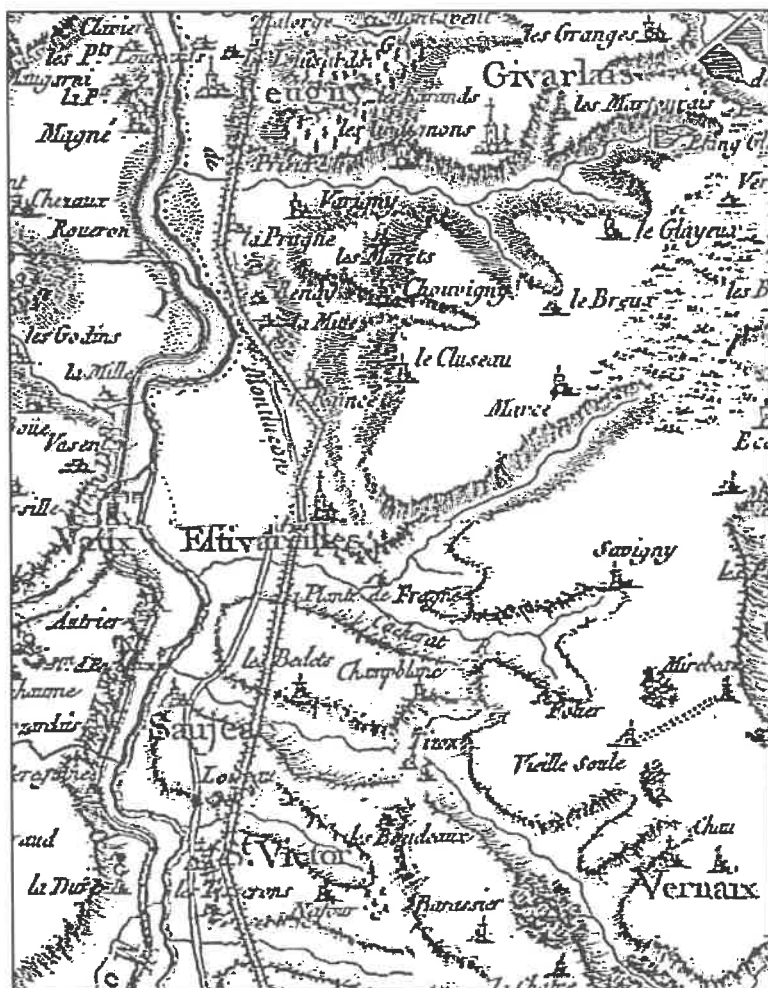
Appartenant avec 17 autres communes au canton de HERISSON ; ESTIVAREILLES s'est associée à de la Communauté de Commune du VAL DE CHER qui est traitée en continuité territoriale nord par Reugny et Givarlais, à l'est par Verneix, à l'ouest par Vaux. Au sud Saint Victor.

UN PEU D'HISTOIRE (Mémoire des communes Bourbonnaises. Maurice Piboule)

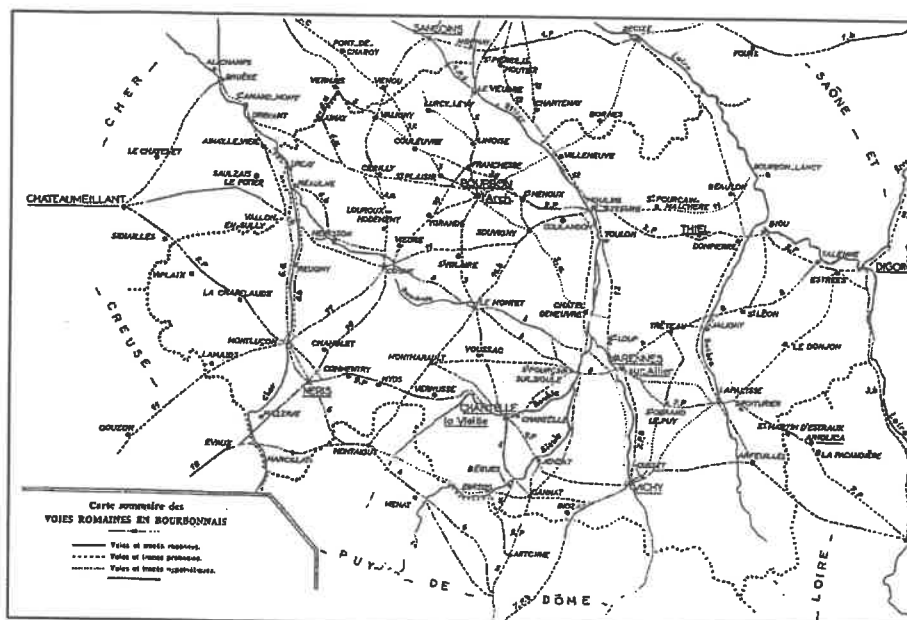
De son passé très riche depuis le mégalithique avec de nombreux vestiges mémoriaux. On ne retiendra ici que quelques épisodes significatifs en termes architecturaux et urbains dont on retrouve la trace actuellement sur le territoire communal.

Auparavant en revenant sur l'étymologie du nom d'Estivareilles (Estivaresches en 1613) ; Stivaliculae au VII^{ème} siècle et Estivaliolas en remontant jusqu'en 802, Maurice Piboule donne une traduction toponymique «petit pâturage d'été» (aestivalis) avec l'idée sous jacente de terrains «chauds» et donc favorable à la prairie, mais aussi aux cultures et notamment celle de la vigne. Mais il pense aussi à «oestiva castra» ou camps romains d'été qui, associé aux formes du parler populaire Tivareilles ou Tivallière, expriment la possibilité de l'existence d'un ancien lieu fortifié.

La carte de Cassini des années 1850 fixe la toponymie actuelle des hameaux du territoire communal.



Les voies anciennes



La voie romaine de Bourges à Nérès les bains remonte la rive droite du Cher. Elle est bien reconnue à Reuilly et surtout à Saint Victor, où sont restés des tronçons encore visibles. Par contre à Estivareilles les divagations du Cher et l'exploitation des sablières font disparaître le tracé. Elle devait passer par la Croix d'Enraygues et la Grenouillère.

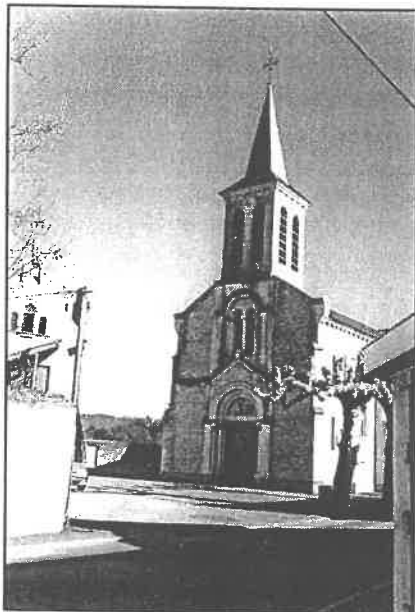
La carte de Cassini (1840 environ) indique la voie passant par la Mitte et s'inclinant vers le Ricey. Elle a remplacé l'ancien chemin de Bourges à Montluçon, en partie détruit, et qui pourrait être l'ancienne voie romaine.

Plus à l'est, sur la terrasse de piémont, a existé une autre voie parallèle et à l'abri des inondations possibles. On la suit à Marmignolles, Nafour, Tison, au carrefour sud de Champblanc où existe une terre

dite de l'Hospitalier ; elle se poursuit aux Fragnes, Estivareilles, le Rincey, Varigny puis Reuilly. C'est là le vieux chemin des Maçons, transcrit «Chaumasson» sur un vieux cadastre, et dont le souvenir est resté.

La vallée du Cher semble donc avoir été une voie de passage importante pour la partie est du pays creusois, attirée naturellement vers Montluçon, et au-delà vers Paris, à une époque de déplacements pédestres.

Autour d'un clocher



Les moines d'AHUN, après la mort de l'Archevêque Léodejaire, s'étaient emparés de Notre-dame d'Estivareilles. Au XI^{ème} siècle en l'an 1088, l'Archevêque de Bourges, Richard, nomme l'église d'Estivareilles «Ecoléas Stivalicula» parmi les églises à rendre à l'abbaye de Saint-Denis qui en jouissait depuis longtemps et qui lui avaient été enlevées.

L'église était en 1097 entre les mains d'Audibert, Archevêque de Bourges qui la rendit à cette époque aux moines de la Chapelle-Aude le jour de l'Ascension sur les instances du roi Philippe 1^{er} du Chapitre des Chanoines de Saint-Ursin.

Cette très ancienne église, en forme de croix latine, se situait à l'emplacement de l'église actuelle, de style néogothique. Celle-ci fut construite en 1894 sur les fondations de l'ancienne et au milieu du cimetière de l'époque.

Tout à coté, une maison en forme de chapelle est un ancien établissement religieux.



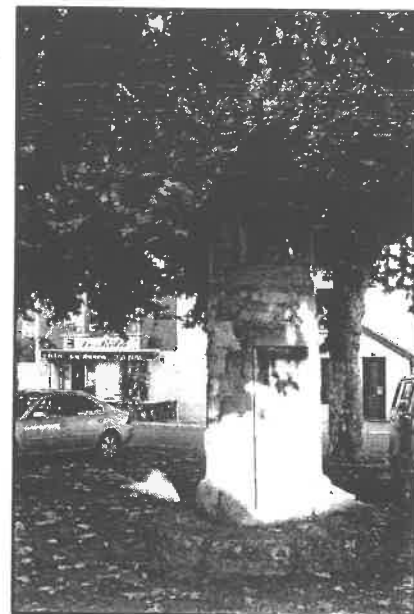
Un patrimoine architectural assez rare : la Lanterne des Morts

«Sur la place du bourg, se dresse un curieux monument, maintenant unique en Bourbonnais : la lanterne des Morts ou Lampier. Il marque l'emplacement d'une nécropole d'où l'on aurait dégagé des ossuaires provenant d'épidémies d'autrefois.

Daté du XI^{ème} siècle et construit en pierres d'appareil, il a la forme d'une colonne haute de 2,60m, élevée sur quatre marches circulaires de 0,25m de hauteur. Il est recouvert d'un toit conique de 0,80m de hauteur. Au sommet est une croix et un anneau de fer destiné à supporter une lampe. Sur la face nord, une sorte de pupitre aménagé recevait le rituel dont se servait le prêtre lors des cérémonies religieuses. On peut observer sur cette pierre des grattages faits autrefois par les fidèles.

Ce type de monument, fréquent dans l'ouest de la France, a été relativement rare en Bourbonnais. Son rôle dans les cimetières d'autrefois n'a pas été déterminé avec précision. On allait encore, dit-on, au début du XX^{ème} siècle, chercher le feu au fanal. On allumait la flamme pour annoncer les morts. Elle dispensait aux défunts un peu de lumière dans leur nuit éternelle.

Cette lampe pouvait jouer, en quelque sorte, le rôle d'une flamme du souvenir. D'après une tradition locale, la flamme était entretenue en permanence et à tour de rôle par les paroissiens.»



ANALYSE PAYSAGERE

L'inventaire des paysages (DIREN AUVERGNE juin 1995) comme l'étude du Conseil général (Institut d'Ecologie Appliquée – St Jean le Blanc – Aquascop - Angers – ISL – Paris 1995) du département de l'Allier, situent la commune d'Estivareilles dans l'unité paysagère de la vallée du cher au nord (en aval) de Montluçon. Cette unité associe les communes de Montluçon, Saint-Victor, Vaux, Audes, Reugny, Nassigny, Naillet, Vallon-en-Sully, Meaulnes, Urçay et Letelon.

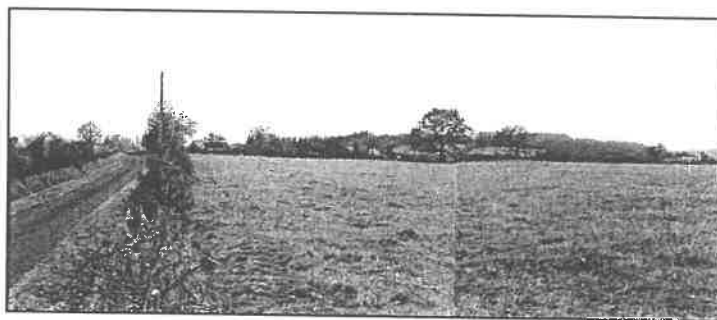
«Le Cher est très présent, visible et facile d'accès. La relative étroitesse de la vallée a concentré dans un couloir au gabarit régulier les voies de communication (voie ferrée, canal, route) et les sites bâtis».

«La vallée se trouve très vulnérable quant à sa perception depuis les voies de communication et a fortiori à partir des coteaux des eaux versants du Cher, ceux de la rive droite présentant une situation sensiblement plus élevées. A leur tour, les versants sont très bien perçus en vue frontale tant depuis le fond des vallées et depuis le versant opposé. Il s'ensuit que les silhouettes des villages sont extrêmement sensibles à une urbanisation anarchique.»

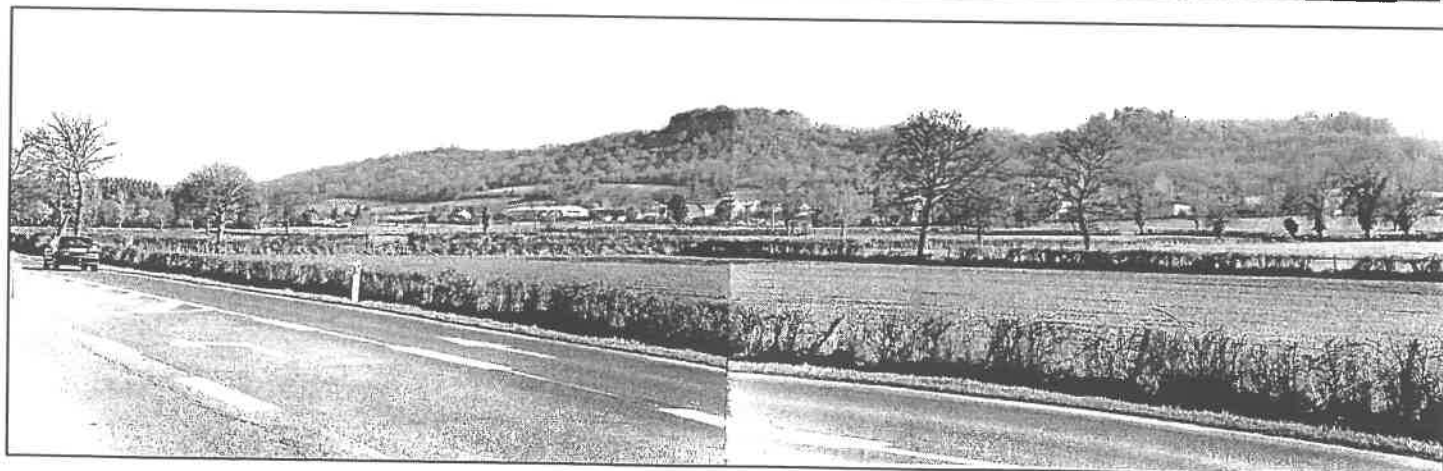
OCCUPATION NATURELLE

Trois (4) types de couverture naturelle du territoire communale :

- La **vallée humide** du Cher,
- Le **fond de vallée** du Cher, **bocagé** et occupé par un tapis végétal mixte de prairies et de cultures,
- **Les coteaux** avec une forte sensibilité paysagère du fait de leur exposition plein ouest sur la vallée du Cher. On peut, sur le territoire communal, les subdiviser en deux (2) unités à cause du cloisonnement topographique et végétal provoqué par le réseau hydrographique qui découpe perpendiculairement à la vallée du Cher le front de coteaux (cette composition en talwegs transversaux structure depuis Montluçon la vallée du Cher) :
 - a) en amont, le coteau s'élève lentement vers le plateau qu'occupe des cultures et des prairies. Ce secteur bute au Nord sur le vallon de La Fragne et au Sud sur celui de Thizon,
 - b) en aval, le val se resserre et le coteau grimpe plus rapidement pour rejoindre le plateau. Le versant est densément boisé tandis que, depuis les pieds des coteaux jusqu'à la ligne de crête, alternent des parcelles de petites tailles prairiales ou cultivées.
- La **terrasse haute** formée par un plateau occupé par des prairies et des cultures.



«Dans les paysages de cette vallée, la composition végétale a une grande importance, soit par la qualité des arbres et de leur association, soit par la densité variable des haies de bocage, soit par des boisements réguliers sur les versants.»



Avec les communes limitrophes sud de Saint-Victor et de Verneix, la commune partage un patrimoine protégé par une ZNIEFF de type I (257ha) qui englobe la majeure partie des gorges creusées par le ruisseau de THIZON.

Au niveau européen elle est proposée comme zone de conservation des habitats de la faune et de la flore sauvage.

Très sensible actuellement, elle le sera encore plus avec les aménagements indispensables à sa conservation d'une part et à limiter l'impact du développement urbain d'autre part.



OCCUPATION HUMAINE DU TERRITOIRE

LE BATI

Quelques constations générales :

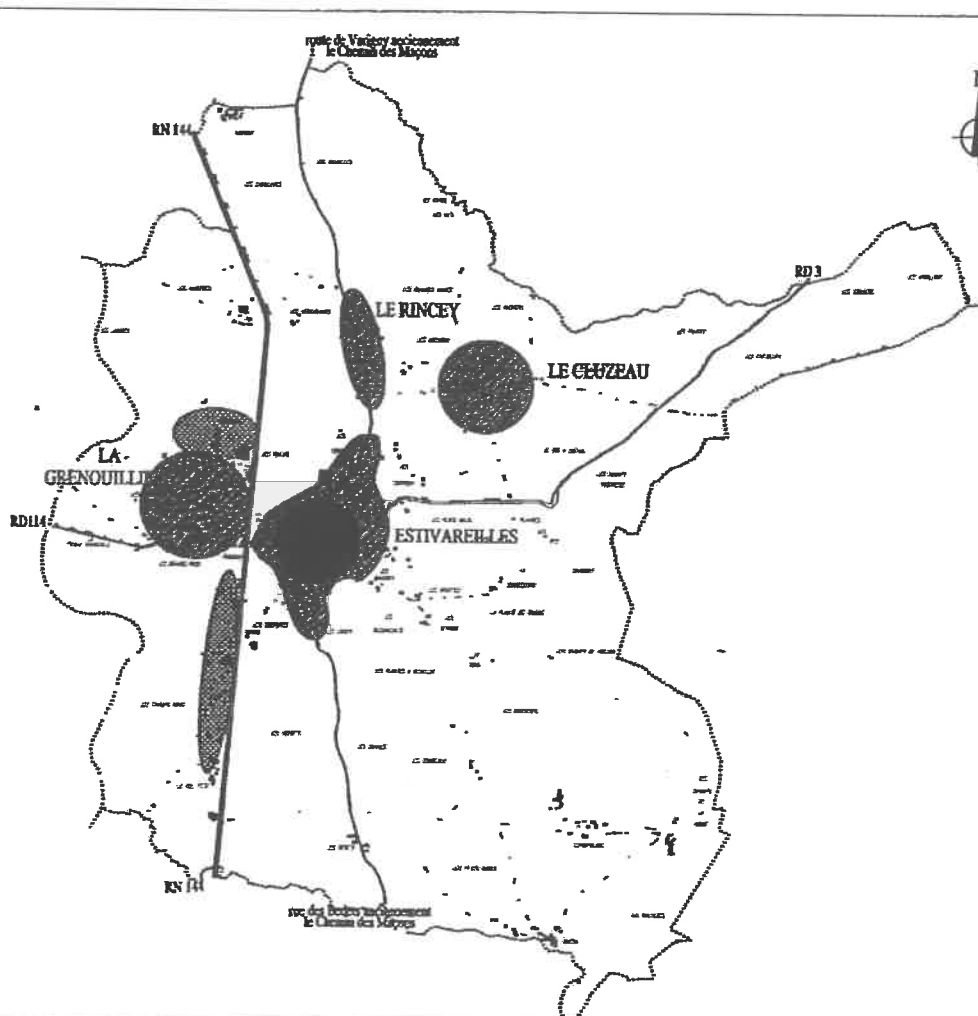
1. Un pôle urbain principal à cheval sur la RD 2144 qui distingue deux (2) entités principales :
 - a) Historiquement le bourg de Estivareilles, bâti en bordure du plateau. Il glisse vers la vallée du Cher le long du vallon du ruisseau de La Plante en se cantonnant globalement en profondeur Est de la RD 2144.
 - Des débordements récents tendent à glisser progressivement sur la départementale (ancienne nationale 144).
 - b) Plus récemment on assiste à un débordement sur l'Ouest de la départementale 2144 avec un important développement sur La Grenouillère et les Champs Bons. Cette extension urbaine campe face au bourg historique et reste relativement en dehors de sa zone d'influence paysagère. Cette zone ne s'associe que peu au fonctionnement «urbain».
2. Un certains nombre de hameaux et lieux-dits sans pour autant parler de mitage de l'habitat se sont formés «autour ou dans le prolongement» d'anciennes propriétés agricoles. C'est le cas notamment de Varigny ou Le Cluzeau pour les plus importants.
Le hameau de Thizon est un cas particulier du fait d'être lié au sort à la commune Sud de Verneix.
3. Des secteurs d'activités, du Sud au Nord le long sur le linéaire Ouest de la RD 2144.

Des observations :

- Une forte exposition visuelle ouest touche un grande partie des zones urbaines.
- Une perspective Nord/Sud largement ouverte par la vallée et la plaine du Cher.
- Une double et forte sensibilité paysagère du bourg par l'entrée Nord depuis la RD 2144 et depuis la ligne de crête qui borde le plateau Est.
- Le paysage s'enrichi de séquences paysagères variées que rythment les vallons boisés des ruisseaux qui coulent vers le Cher.

PRINCIPAUX PÔLES URBAINS

Pôle historique
 Développement contemporain
 Zones d'activités



L'INFRASTRUCTURE ROUTIERE

PRINCIPALE:

- a) La RD 2144 du Sud au Nord (de Montluçon à Bourges) souligne les pieds de coteaux et la plaine alluviale du Cher. C'est un axe majeur qui coupe la commune en divisant assez brutalement l'agglomération. Elle n'est pas sans apporter d'importantes nuisances tant sonores et polluantes que sécuritaires et de fonctionnement «urbain».

Elle marque très nettement l'occupation ancienne de celle du développement urbain contemporain. Elle est aussi le support d'activités qui s'égrènent en bordure Ouest le long de son parcours.

A noter que le chemin romain de Bourges à Nérès les Bains proche du Cher en passant probablement par le lieu-dit La Grenouillère souligne historiquement l'importance de cette voie de passage.

L'étude «d'aménagement de bourg» met en relief l'absence totale d'intégration de cette voie sur le territoire communal tant dans son fonctionnement de la traversée de l'agglomération qu'en terme de qualité environnementale. Mettant en scène le paysage, elle développe une perception panoramique des coteaux depuis le couloir constitué par la vallée du Cher.

- b) Les RD3 sur le territoire communal d'Estivareilles et RD114 (qui se prolonge vers la commune de Vaux) drainent en profondeur ces deux territoires qui se partagent les berges du Cher. Perpendiculairement à la départementale 2144, et après avoir traversée le bourg historique la RD3 rejoint en profondeur Est la commune d'Hérisson.

Dans le bourg les gabarits des voies sont tout justes suffisants pour assurer une circulation à double sens. L'opportunité du programme d'«aménagement de bourg» ouvre de nouvelles perspectives de requalification de ces axes Est/Ouest pour une vraie insertion dans le cadre de vie quotidien.

SECONDAIRE :

Des dessertes internes d'assez faible gabarit assurent les liaisons des hameaux et lieux-dits au bourg.

A relever le dédoublement Nord/Sud de la département 2144 par la voie communale de Varigny à Thizon en passant par le Rincey et le bourg d'Estivareilles. Cette voie complète la desserte des principaux hameaux en laissant en dehors Le Cluzeau.

LE PATRIMOINE CONSTRUIT

a) Le patrimoine archéologique

Le secteur recèle quelques vestiges archéologiques. Certains visibles sont des mégalithes, pierres dressées appelées «menhirs christianisés» et qui servent encore de socles aux croix :

- La croix de La Grenouillère(2) qui se dresse au carrefour de la route de Vaux et de l'ancienne voie romaine,
- La croix Bonzo(1) qui se situe au carrefour des routes de Hérisson et de Savigny.

b) Le patrimoine architectural

La commune est riche d'un monument unique actuellement en bourbonnais le **Lampier** (4) et d'une église **Notre-dame d'Estivareilles** (3) (voir chapitre introduction).

Situés au cœur du bourg et très fortement imbriqués dans le bâti aligné en continu sur des voies étroites, ils participent activement à l'environnement très minérale du lieu.

c) La voie romaine

La carte de Cassini l'indique passant par la Mitte et s'inclinant vers le Rincey. Le tracé de cette voie reste cependant incertain.

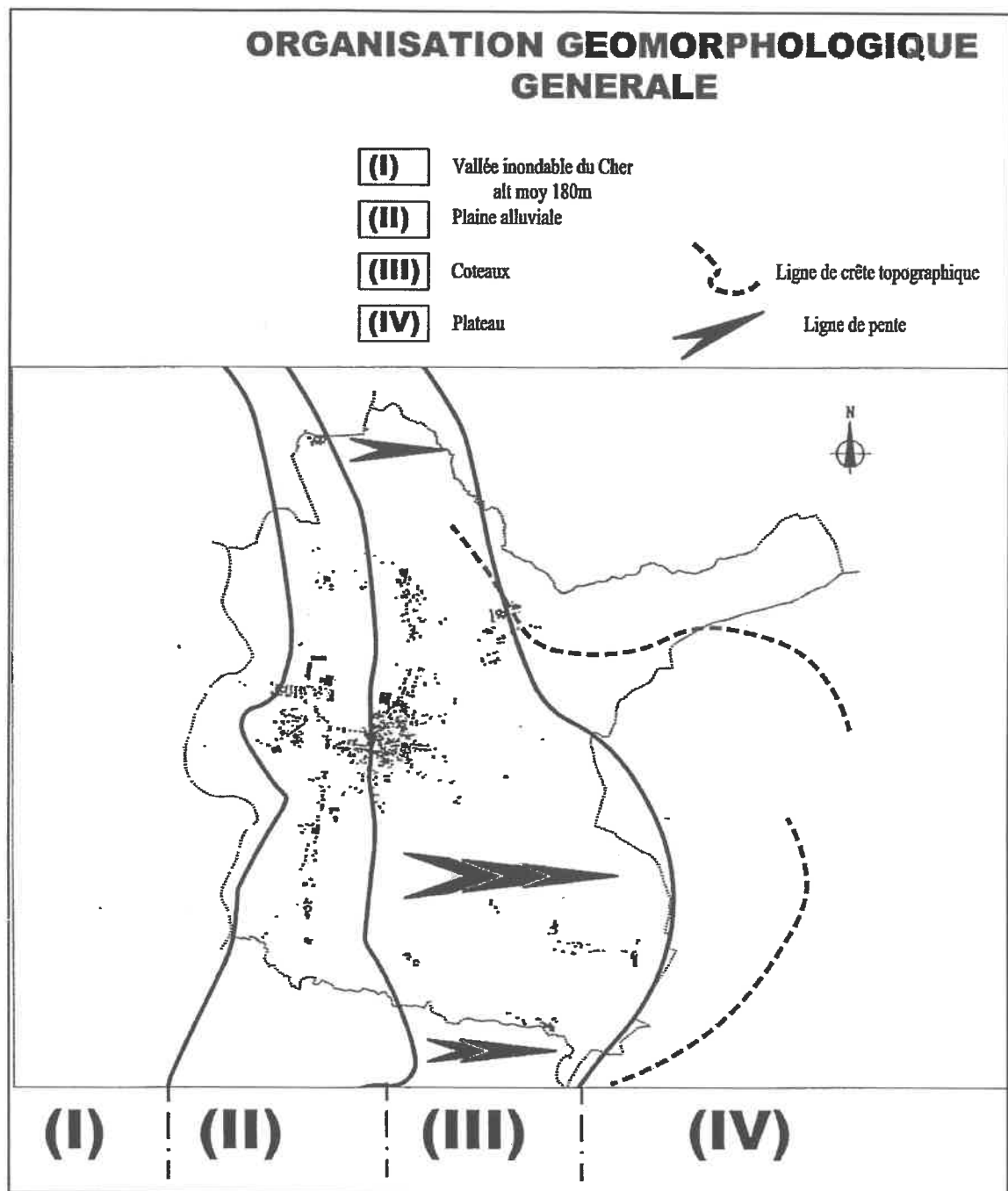
d) L'époque contemporaine et moderne

Enrichie le patrimoine communal de deux châteaux à Estivareilles(7) et au Cluzeau(8).



<u>1</u>	croix Bonzo	<u>8</u>	château du cluzeau
<u>2</u>	croix de la Grenouillère	<u>9</u>	voie Romaine
<u>3</u>	Eglise Notre-Dame	<u>10</u>	voie d'origine médiévale ?
<u>4</u>	Lanterne des morts	<u>11</u>	route pavée
<u>7</u>	château d'Estivareilles		

MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE COMMUNAL



a) **Quatre grandes entités paysagères orientées Sud / Nord :**

- | | |
|-------|----------------------------------|
| (I) | LA VALLEE HUMIDE DE CHER. |
| (II) | LA PLAINE ALLUVIALE. |
| (III) | LES COTEAUX. |
| (IV) | LE PLATEAU. |

Ce qui donne une ligne de pente générale d'Ouest en Est avec un point bas à 178m sur le Cher au Sud/Ouest de La Prugne et un point haut à 344m sur le plateau au lieu-dit Les Ardillons.

b) A cette organisation se superpose un réseau hydrographique qui découpe d'Est en Ouest et perpendiculairement à la Vallée du cher les coteaux du territoire communal en deux séquences paysagères distinctes :

- **Entité Sud** encadrée par le ruisseau de Thizon en limite territoriale sud et le ruisseau de La Plante au centre de la commune.
- **Entité Nord** avec le ruisseau de Varigny sur lequel butte la limite territoriale nord de la commune.

Ce réseau hydrographique est associé à un accompagnement boisé assez dense qui glisse du plateau Est sur la vallée du Cher elle-même abondamment végétalisée.

Ainsi la commune se présente dans un écran végétal avec une forte exposition Ouest.

PERCEPTION PAYSAGER DETAILLEE

1- Unité située à l'ouest de la RD 2144

Du nord au sud, le fond de vallée très ouvert est occupé par des parcelles prairiales ou cultivées d'assez grandes tailles. Le paysage de la vallée du Cher relativement ouvert ou fermé par la végétation crée une succession d'espaces variés. La berge droite est ponctuée de plusieurs plans d'eau liés à d'anciennes extractions ou le perpétuel remaniement des crues qui érodent les berges et déposent des bancs de sables, abandonnent des bras.

Le long de la départementale, des locaux de type industriel ou commercial cadencent le parcours. A l'approche du bourg elle crée une très forte coupure urbaine qu'accentue un bâti hétérogène d'habitations et de locaux d'activités.

2- Unité située à l'est de la RD 2144

Le resserrement des coteaux sur la vallée du Cher organise la perception selon deux secteurs.

a) Secteur amont (séquence II) :

Le coteau s'élève lentement vers le plateau, il est occupé par un tapis végétal mixte (cultures et prairies) de type bocagé. Au fur et à mesure qu'il prend de l'altitude, il s'éclaircit. Ce secteur paysagé bute au nord sur le vallon creusé par le ruisseau de la Fragne et au sud sur celui du Thizon. Ces deux vallons sont fortement boisés.

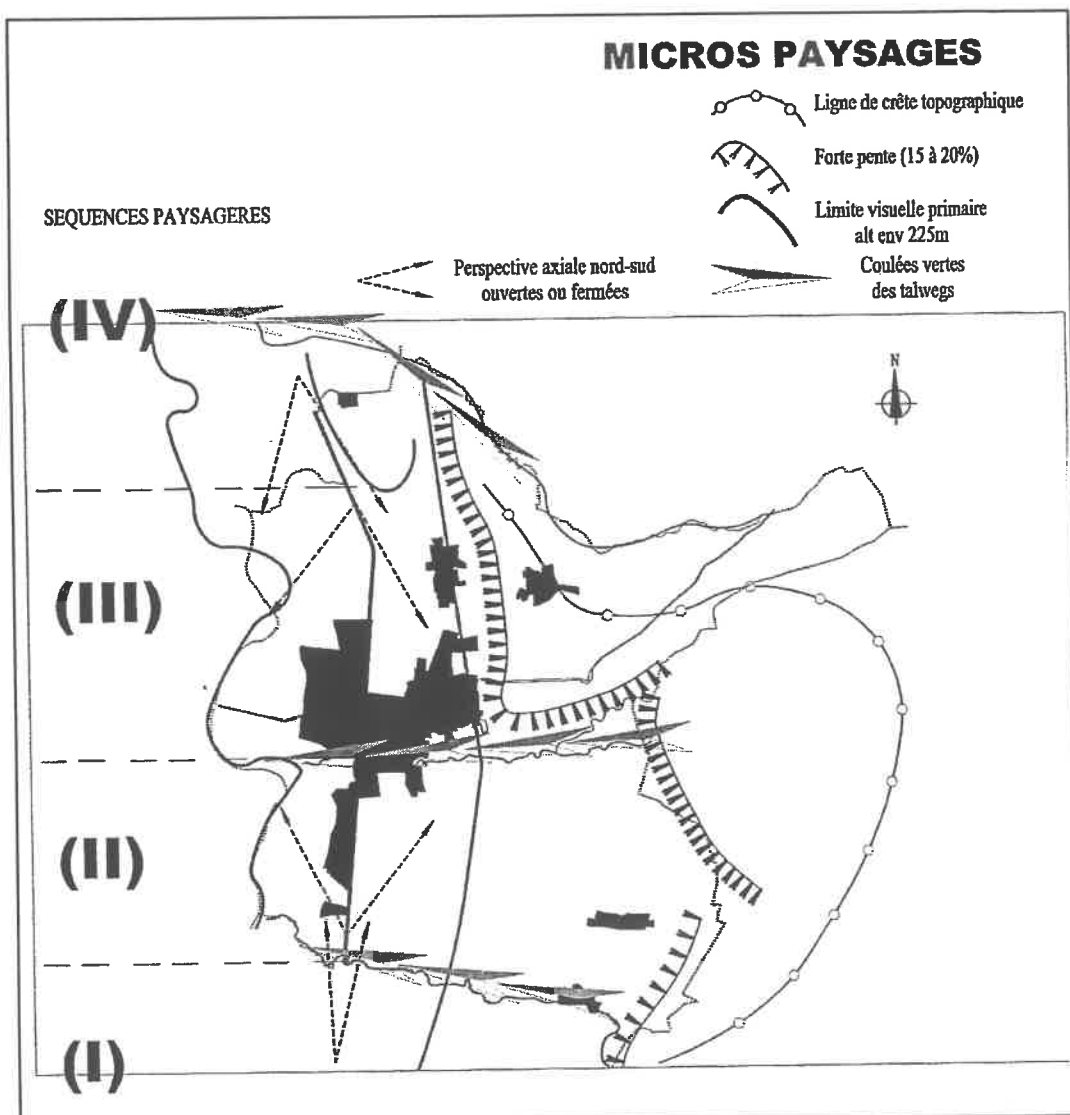
Dans ce secteur, mais restant peu visibles, s'inscrivent des hameaux comme les Bedets, les Combeaux ou Champblanc.

b) Secteur aval (séquence III) :

Le val se resserre. Le coteau grimpe pour rejoindre rapidement le plateau en formant ainsi un goulot d'étranglement sur la pointe nord d'entrée sur le territoire communal. Ce versant est bien boisé tandis que le fond de vallée bocagé présente des parcelles de tailles petites et moyennes.

Accroché au coteau, et offert à une large perspective, s'ouvre le bourg historique d'Estivareilles qui glisse doucement vers la plaine jusqu'à la départementale 2144 et remonte jusqu'au hameau du Cluzeau. Ce dernier s'accroche au flanc du coteau en constituant la limite bâtie extrême.

Décroché légèrement du bourg mais relié par une route qui serpente aux pieds du coteau, le hameau du Rincey s'étire le long de la voie. Cette unité bute au nord sur le vallon de Varigny et au sud sur le vallon de la Fragne.



En résumé :

Par l'entrée sud ou nord, un angle de perception majeur s'ouvre le long de la départementale 2144 puis se referme à chaque extrémité sur les pentes abruptes des coteaux et dégagés sur la vallée du Cher. On assiste à un certain isolement paysagé de la commune.

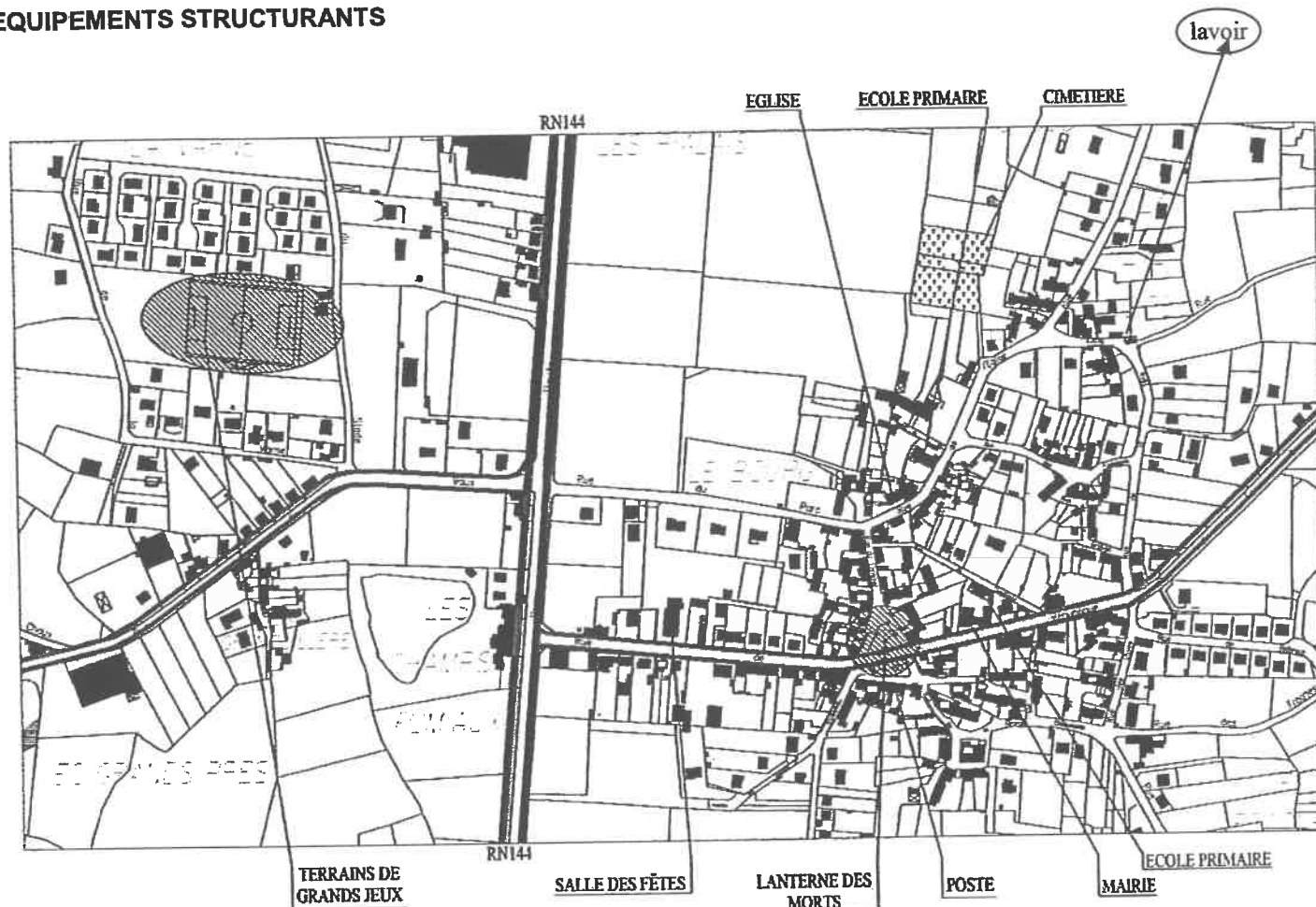
L'entrée nord et sud sur le territoire communale se différencie par l'angle de perception plus ou moins fermé.

Le spectacle est rythmé par une alternance d'espaces ouverts ou fermés que commandent les coulées vertes des ruisseaux.

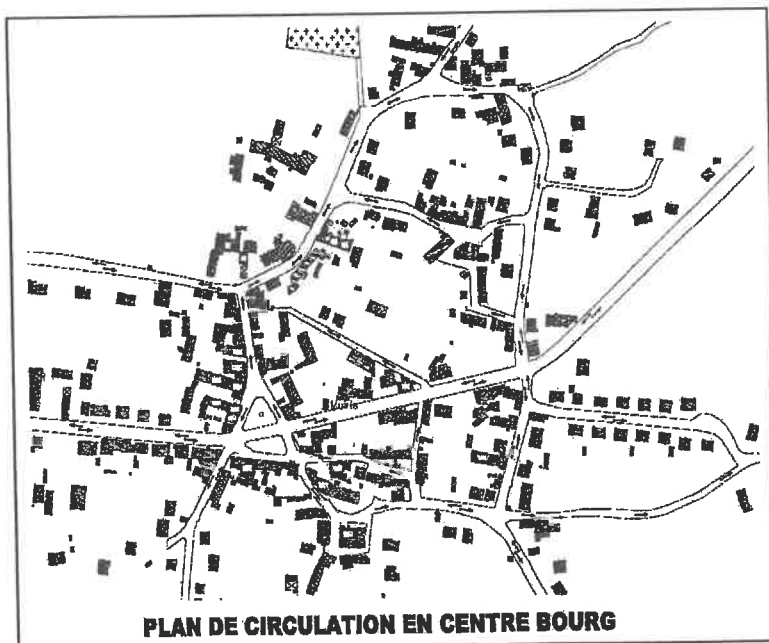
Cette structure paysagère souligne la sensibilité des sites urbains qui sont très bien perçus en vue frontale depuis le fond de vallée. Elle ouvre des fenêtres sur des bâtiments d'habitation ou industriels qui participent à l'animation du paysage en créant des points de repères plus ou moins valorisants.

Souligner comme «une composante essentielle du paysage Bourbonnais» dans la plaquette de présentation de la Communauté de Communes du Val de Cher, la haie qui autrefois faisait partie intégrante de l'économie agricole retrouve toutes ses vertus tant écologique et patrimoniale qu'aujourd'hui environnementale. A noter au passage que les nouvelles technologies de chauffage font des haies une réserve naturelle énergétique «précieuse».

EQUIPEMENTS STRUCTURANTS



En dehors des terrains de sports isolés à l'ouest de la RD 2144, l'ensemble des équipements se concentre sur le bourg faisant de la rue de la République, qui traverse à flanc de coteau et d'est en ouest le bourg, une voie de desserte des plus importante. Malgré ce schéma d'organisation, la visibilité des équipements est quasiment nulle hormis la place du Lampier dont l'aménagement semble plus subi au gré des différents besoins qu'assumé. Il règne sur cette place une certaine anarchie fonctionnelle et même environnementale malgré qu'elle constitue une vraie respiration dans la traversée du bourg.



A cette «confusion sensible et urbaine» s'ajoute la présence de l'essentiel des commerces de la commune. Cette place, très encombrée, ne répond plus aux besoins actuels de la commune comme à ceux des commerces et services qui demandent plus de lisibilité. Une requalification doit y être proposée pour organiser le stationnement, la circulation et la sécurité en veillant à accorder une plus grande place à la dimension environnementale et au cadre de vie.

D'accès difficile, l'église, l'école primaire et encore plus le cimetière, complètent le schéma d'équipements de la commune.

En dehors de la place du Lampier; l'implantation du bâti en limite de voie associé à la densité comme à l'étroitesse du réseau viaire ne permet ni un remodelage des rues ni un réaménagement. Seul un plan de circulation à sens unique allègerait le fonctionnement, fluidifierait la circulation et apporterait un plus au cadre de vie.

A noter, dans le délaissé d'un coude nord de la rue de Tête Noire, la présence d'un ancien lavoir qui sans avoir actuellement l'importance de son ancien statut comme équipement structurant de la commune, mériterait une attention particulière.

LE BOURG

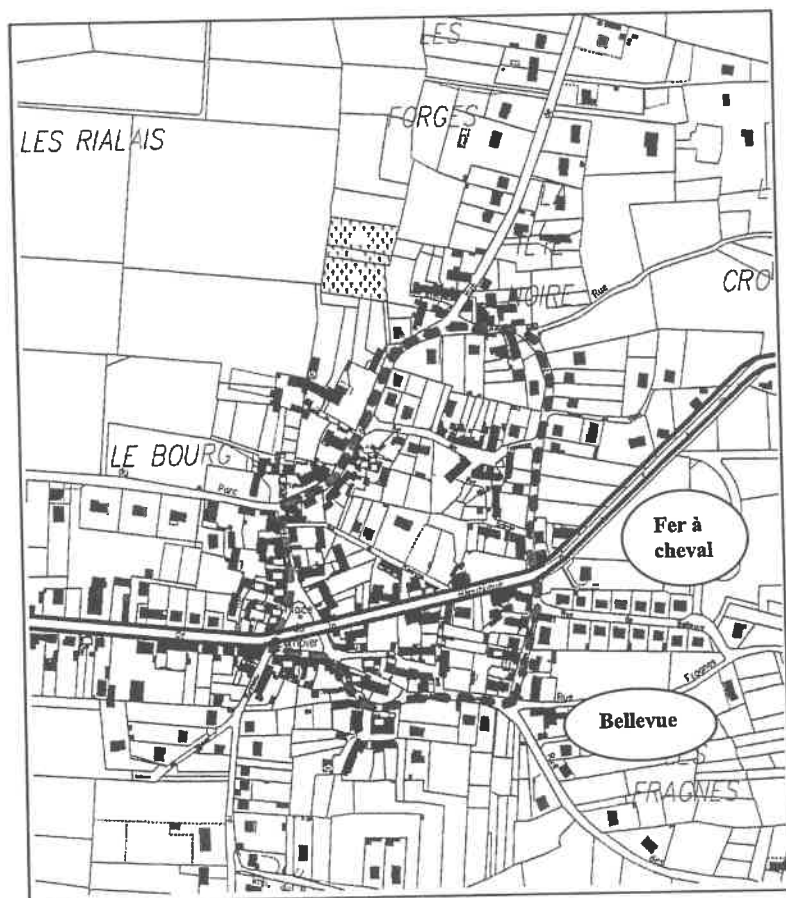
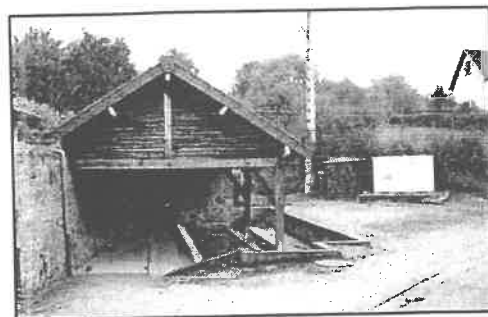
Le cœur de bourg (qui est aussi le cœur historique) centré sur une place triangulaire (le Lampier) abrite une forte densité de bâti qui referme la place sur elle-même.

L'unité architecturale comme la continuité du bâti structure fortement la place, mais aussi donne le ton quant à l'aménagement urbain dans l'épaisseur immédiat de la place tant en terme de densité qu'en terme d'architecture.

Le cœur de bourg concentre une forte densité de bâti. Il s'accroche à la voie de la République et se calle entre deux carrefours ; celui de Tête Noire en remontant à l'est et celui du «Lampier» à l'ouest.

Les constructions épousent le tracé de la desserte très étroite et quasi circulaire. Cet anneau est formé par la continuité de la rue du Lampier associée à la rue de l'Eglise, puis celle de Tête Noire au nord de la rue de la République qui se prolonge au sud par la rue des Olives et celle de la Gironde Chabannes.

La place du Lampier constitue le seul et unique espace public aménagé de la commune. L'implantation des commerces et des services au cœur même du bourg pose des problèmes tant de stationnement que de circulation et de sécurité.



Au-delà de la place le tissu s'éclaircit au fur et à mesure du développement urbain qui a absorbé les hameaux les plus proches.

Deux extensions sous forme de lotissements montent à l'assaut des coteaux. Le plus ancien, rue de Bellevue, est axé pleine pente d'est en ouest et fait face à la vallée du Cher, tandis que le plus récent encore plus haut sur le coteau «le lotissement du fer à cheval» marque les limites urbaines est du bourg en épousant les lignes topographiques du lieu.

Si la densité est encore relativement assez importante en remontant sur les coteaux à l'est, le développement ouest du bourg évolue différemment, le long de la rue de la République comme sur la rue du Parc qui prolonge la rue de l'Eglise. Sur ce secteur les constructions s'installent sur des parcelles plus grandes rompant progressivement avec la continuité bâtie comme avec l'architecture du cœur de bourg.

On peut aussi observer que malgré la très forte ambiance minérale du bourg, il existe de très nombreux jardins potagers adossés aux maisons dont les parcelles étroites sont fermées par d'assez nombreuses clôtures arborées.

LA GRENOUILLE

Ce secteur- tout entier situé à l'ouest de la RD 2144 - est l'image inversée du cœur de bourg en termes de structure urbaine et de forme architecturale.

A cheval sur la départementale menant à Vaux le tissu urbain très contemporain est en majorité composé de maisons construites sur un parcellaire plus régulier et de plus grandes dimensions permettant de projeter les constructions au milieu des parcelles.

Le tissu y est ainsi majoritairement beaucoup plus aéré sauf pour un groupement d'habitations correspondant en fait à l'ancien lieu-dit: La Grenouillère.

Le dernier lotissement dit «des Grands Prés», qui est le pendant géographique de celui de La Varne par rapport à la voie de desserte menant aux berges du Cher, renforce ce caractère très contemporain.

La rd 2144 isole fortement ces quartiers du bourg centre. La présence le long de ce linéaire de nombreux bâtiments d'activités forment écran à toute transparence visuelle et conforte ainsi l'isolement urbain.



LE RINCEY

En prolongement presque immédiat du bourg se développe le hameau du Rincey.

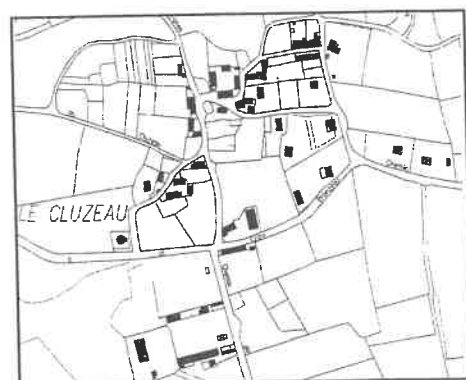
Le long du linéaire de desserte, il s'est développé classiquement en glissant du nord au sud à partir d'une exploitation agricole. De caractère encore très rural les nouvelles constructions, aux pieds des coteaux, sont disposées pour la plupart d'entre elles de manière à bénéficier de la meilleure exposition face à la vallée du Cher.

Du fait de la présence d'une zone tampon fortement humide la jonction urbaine avec le bourg (non programmée) ne pourra se réaliser que par l'intermédiaire d'une zone verte voir d'un étang aménagé.

LE CLUZEAU

Accroché à flanc de coteau, le hameau du Cluzeau et son château domine la vallée comme le bourg d'Estivareilles. Son développement autour

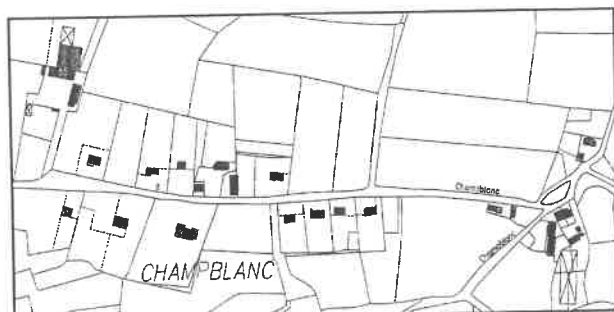
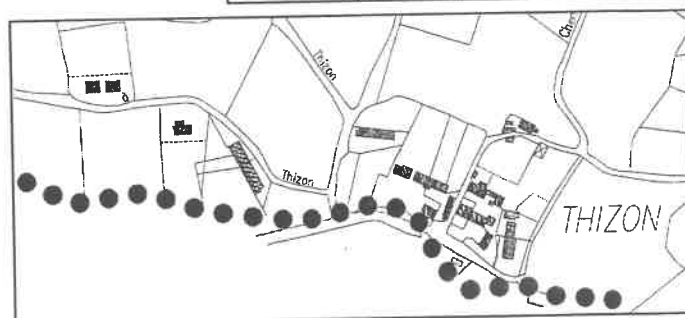
d'exploitations agricoles est actuellement très limité. Le fort dénivelé comme la nature du sous sol impropre à un assainissement autonome laisse peu de possibilité à son extension en dehors des limites aujourd'hui définies.



CHAMPBLANC / THIZON

Sur les hauteurs des coteaux s'élève lentement le hameau de Champblanc qui se développe le long du chemin reliant deux exploitations agricoles. A l'inverse de nombreux hameaux qui s'organisent eux autour des bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, une typologie du genre hameau rue (pour plagier le village rue) se profile. Ici aussi l'aptitude des sols à recevoir un assainissement individuel est des plus défavorable.

Il en est de même à Thizon, l'assainissement y est encore plus délicat du fait du relief (gorges) et de la proximité du ruisseau. Par contre la proximité de son pendant en terme de bâti sur l'autre rive du ruisseau sur la commune de Verneix rend l'environnement urbain beaucoup plus cohérent (aménagement plus homogène) et donne une ambiance tout à fait particulière sur ce site. Sur ce hameau on parle plus de réhabilitation que de proposer des zones à l'extension.



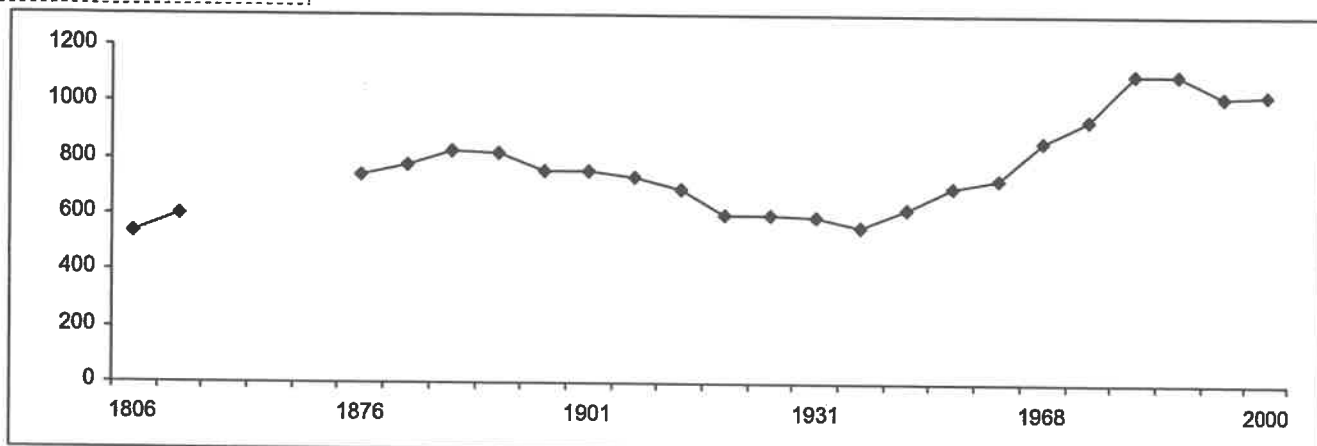
ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

POPULATION

DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

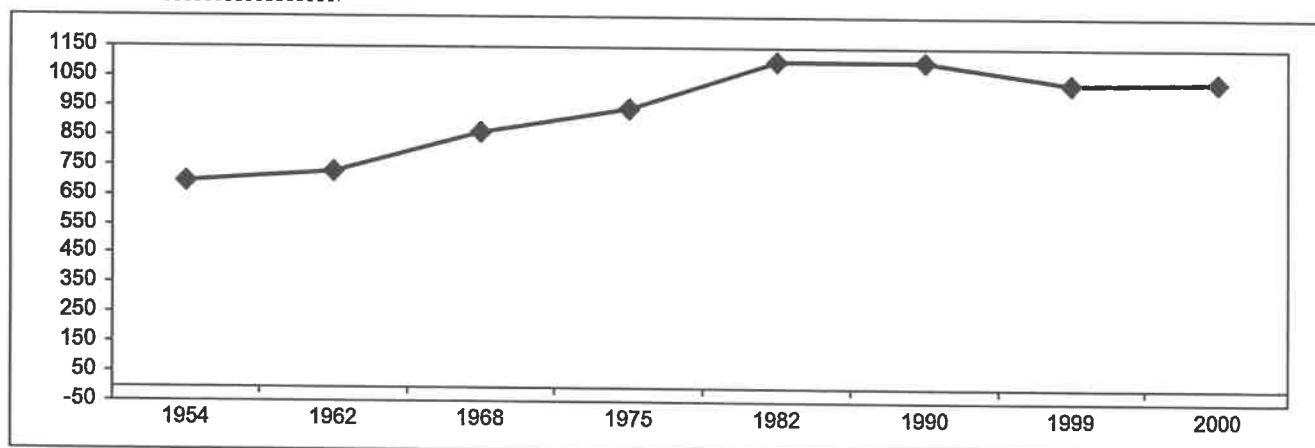
EVOLUTION

Image de l'évolution Communale



Sur deux siècles l'évolution la population communale est en croissance mais de façon irrégulière. On enregistre deux décroissances sur la période post révolutionnaire de 1886 à 1936 (-264 habitants) et depuis 1990 (-71 habitants) jusqu'à aujourd'hui.

Evolution Communale contemporaine

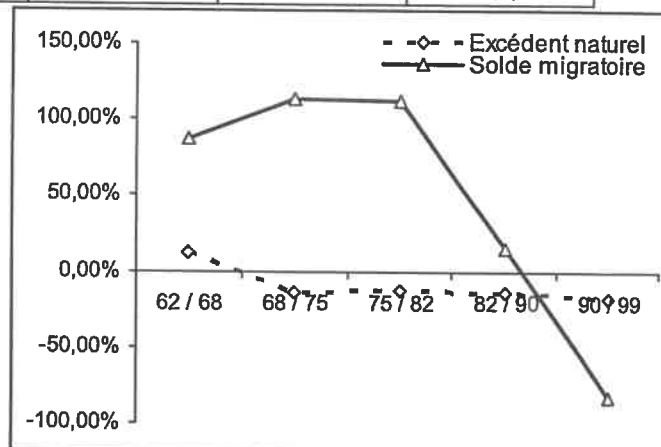


Après une longue période de croissance depuis les années 1931, les recensements de 1982 et 1990 marquent l'ultime augmentation de population suivie par une inversion de tendance.

Précisément	62 / 68	68 / 75	75 / 82	82 / 90	90 / 99
Variation absolue totale	138	76	162	3	-71

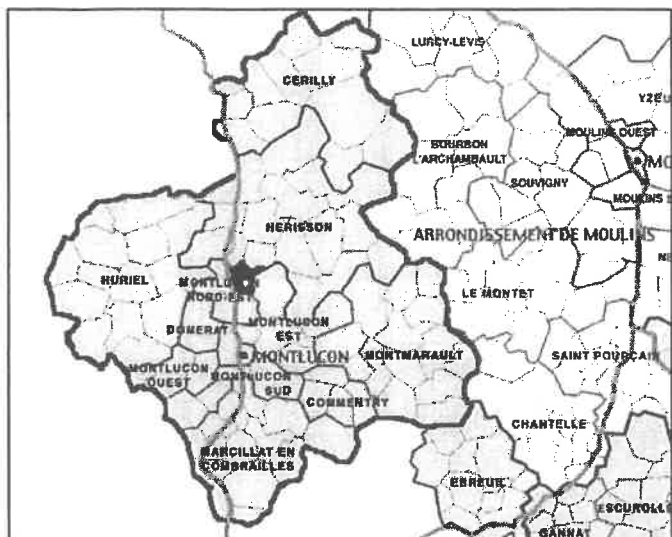
Le graphe visualise les parts respectives des soldes naturel et migratoire par rapport à l'évolution démographique.

Alors que la croissance était maintenue de 1968 à 1990 grâce un apport de population extra-muros, le recensement de 1999 voit le processus s'inverser avec un solde migratoire très fortement négatif.



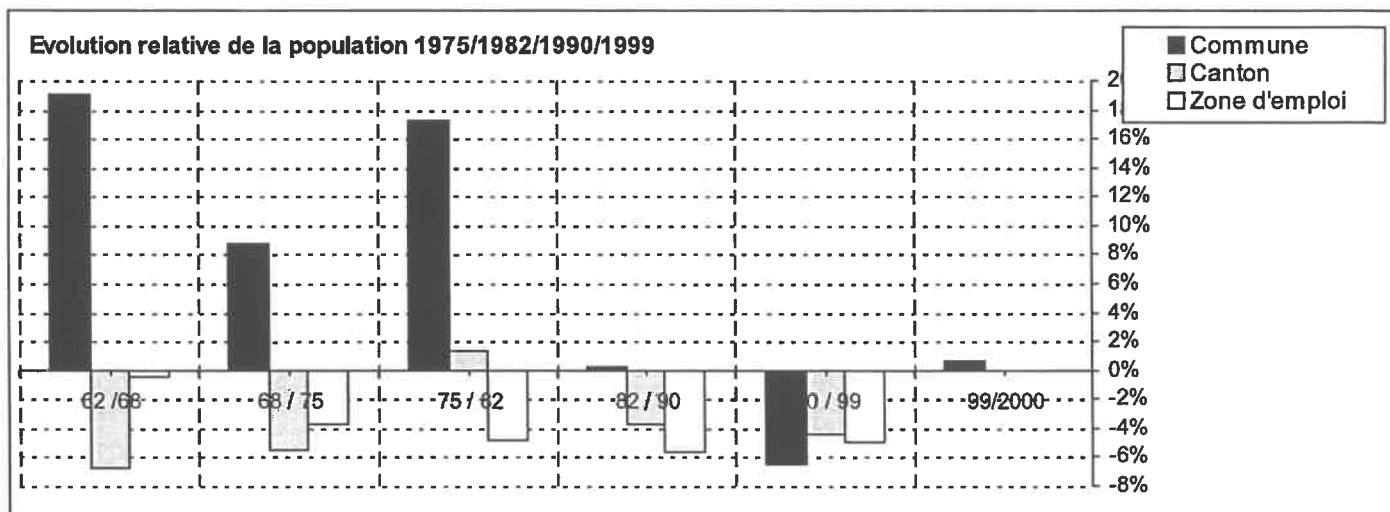
EVOLUTIONS COMPAREES

L'échelle du canton de type rural ou la zone d'emploi de Montluçon sont territorialement plus pertinentes pour établir des degrés de comparaison.



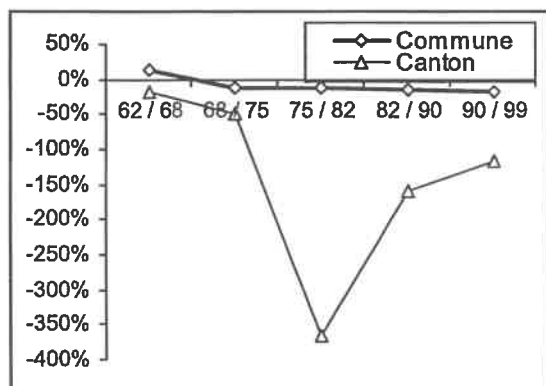
Pour la commune, les données statistiques semblent indiquer une inversion de tendance depuis les années 1982.

En reproduisant le comportement du canton d'Hérisson et de la zone d'emploi de Montluçon, cette décroissance est marquée par le fait que la commune n'attire plus (voir les graphes des soldes migratoires et naturels).

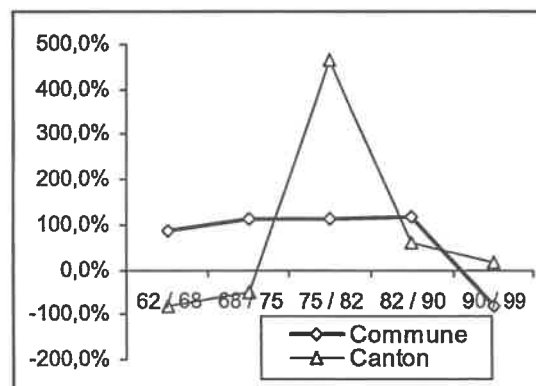


NATURE DE L'EVOLUTION par rapport à la variation totale

Solde naturel comparatif



Solde migratoire comparatif

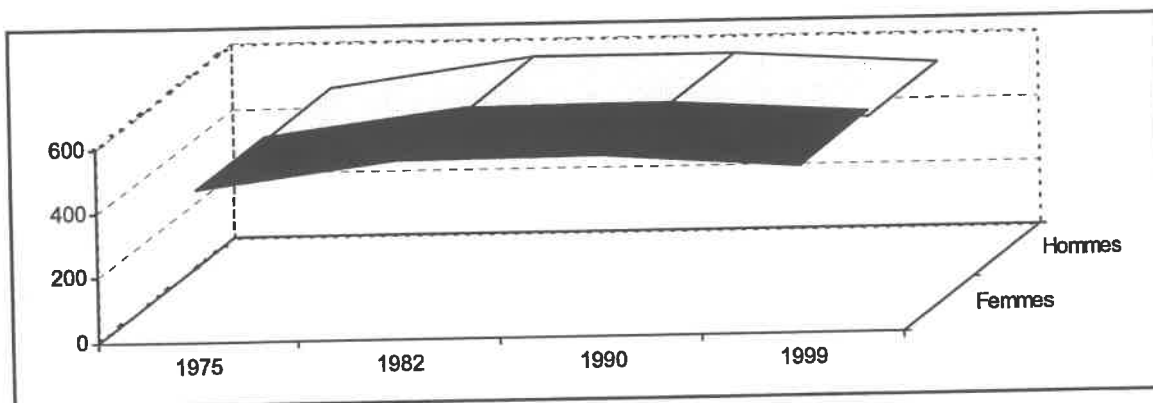


COMPOSITION DE LA POPULATION

SELON LE SEXE

COMMUNE		1982		1990		1999		Variation 82 / 99
Représentativité								→
Femmes		555	50,5%	558	50,54%	520	50,63%	
Hommes		544		546		507		

Sur les trois derniers recensements l'équilibre Hommes/Femmes est respecté.



STRUCTURE D'AGE

COMMUNE	1982		1990		1999		Variation 82 / 99
			1104		1027		
0 / 14 ans	217	19,67%	162	14,67%	142	13,83%	↘
15 / 29 ans			203	18,38%	142	13,63%	↘
30 / 44 ans			265	24,00%	211	20,54%	↘
45 / 59 ans			221	20,01%	246	23,95%	↗
60 à 74 ans	149	13,53%	168	15,22%	193	18,79%	↗
75 ans et +	81	7,36%	85	7,7%	93	9,05%	↗

- A voir les tranches de 0 à 19 ans et celles des 60 ans et plus, la population vieillie rapidement depuis le recensement de 1982.
- Les tranches intermédiaires, celles représentant en principe les actifs, restent globalement stables avec cependant une inversion et un fort écart de représentativité entre les 20/39 ans et les 40/59 ans.
- La population active vieillie fortement en rendant pérenne le vieillissement enregistré sur la tranche des plus de 75 ans.
- La commune doit absolument attirer des jeunes ménages.

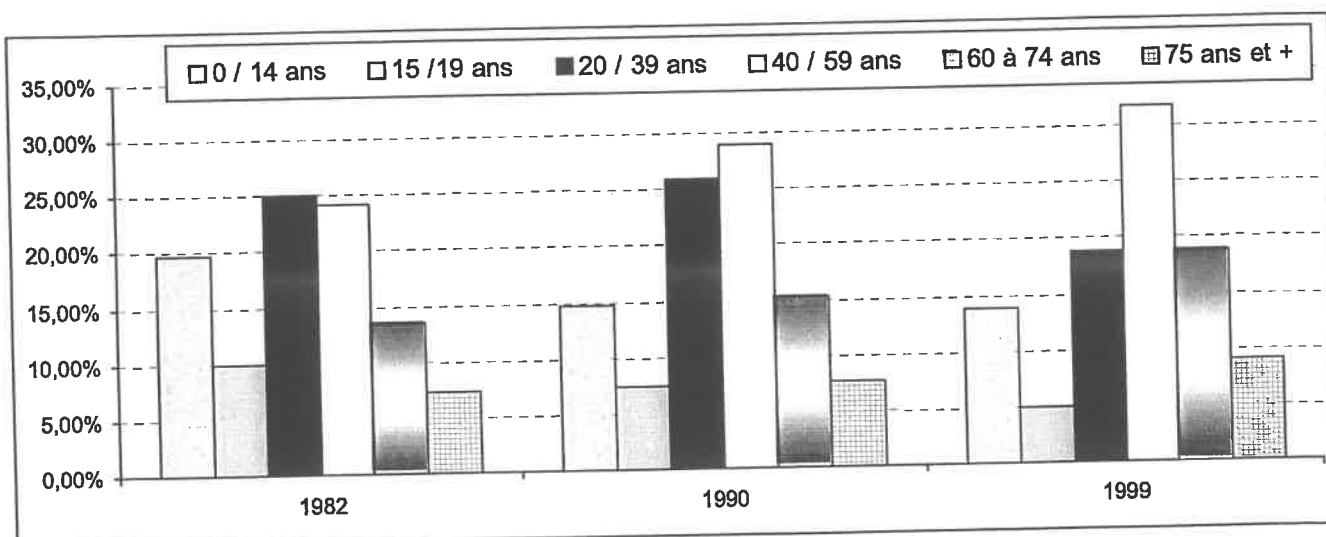
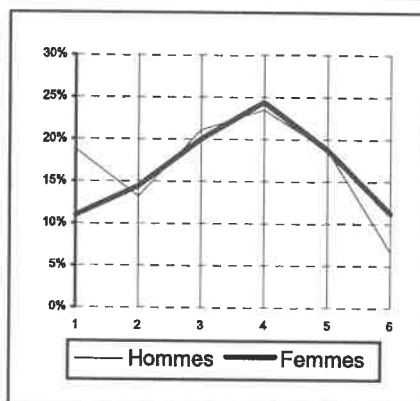
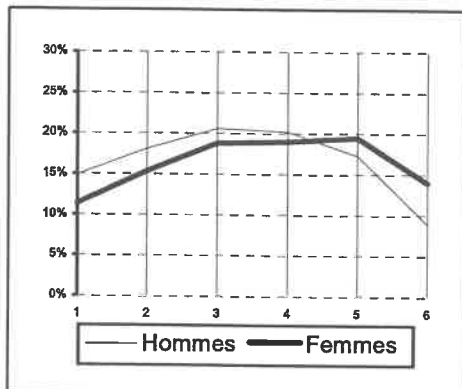
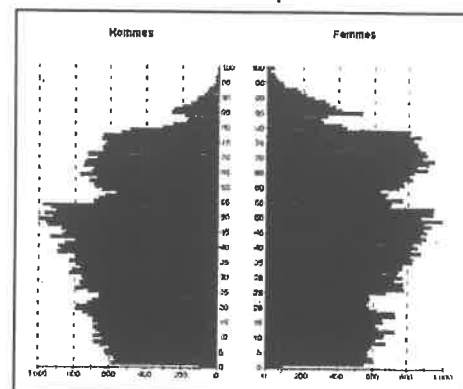
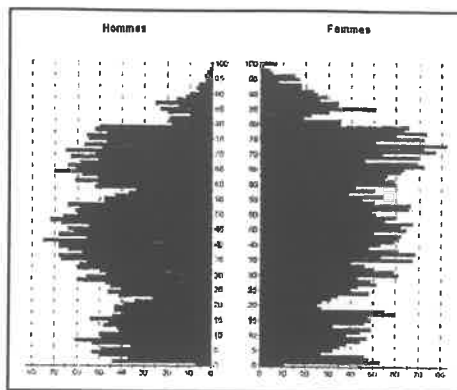
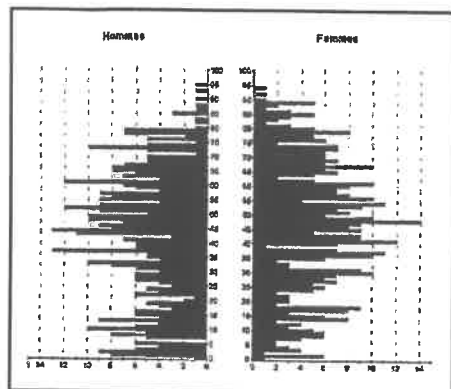


Image détaillée de la pyramide des âges en 1999

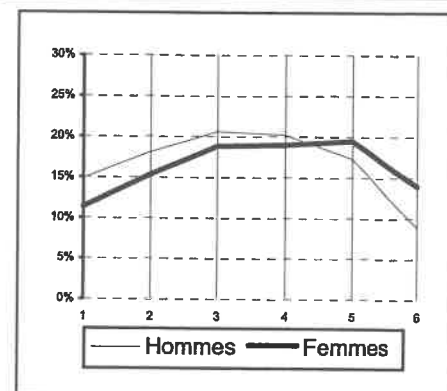
Commune

canton

zone d'emploi



Répartition de la population selon les



tranches d'âge, par sexe et par secteur administratif en 1999

QUOIQUE VIEILLISSANTE, LA POPULATION COMMUNALE L'EST MOINS QUE CELLE DES DEUX SECTEURS ADMINISTRATIFS DE COMPARAISON.

Notamment la population la plus active celle des 30 à 59 ans est bien mieux représentée sur la commune.

L'inquiétude, sur la commune, peut venir de la perte de représentativité des hommes de moins de 20 ans.

SCOLARISATION

COMMUNE 1999

Répartition Pop scolarisée	Commune	Canton	Zone d'emploi
3 / 6 ans	2,3%	2,99%	3,26%
7 / 15 ans	10,09%	9,35%	9,52%
16 / 18 ans	3,29%	3,15%	3,31%
19 / 24 ans	1,8%	1,64%	2,93%
25 ans et +	0,4%	0,57%	0,7%
Total	17,88%	17,71%	19,73%

DANS LA COMMUNE, EN 1999, PRES DE 18% DE LA POPULATION DE 3 ANS ET PLUS EST SCOLARISEE.

La plus forte disparité commune et canton par rapport à la zone d'emploi porte essentiellement sur la scolarisation des 19/24 ans.

Pour les plus de 15 ans

Depuis 1990 moins de gens sortent du système scolaire sans diplôme et ce processus s'accompagne d'une double tendance :

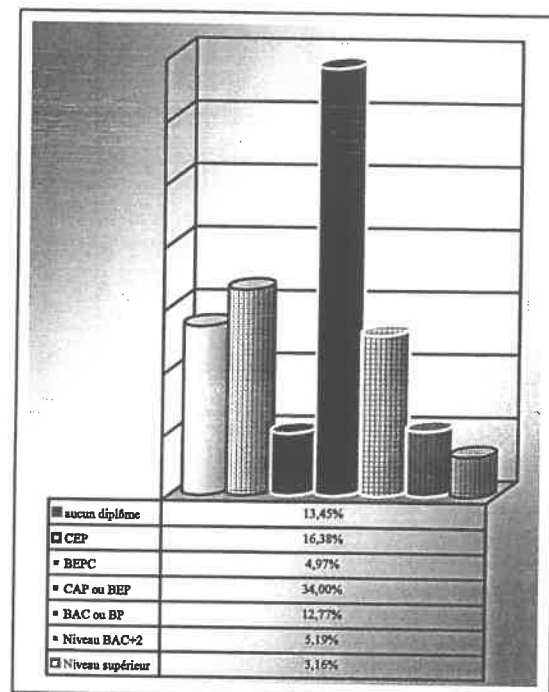
- une forte progression de la qualification professionnelle,
- une amélioration du niveau scolaire que fait apparaître le graphe suivant :

	De 1990 à 1999
Aucun diplôme	- 40,5%
CEP	- 7,9%
BEPC	-17,5%
CAP ou BEP	+ 39,4%
BAC ou BP	+ 28,8%
BAC + 2	+ 15%
Diplôme sup	-25%

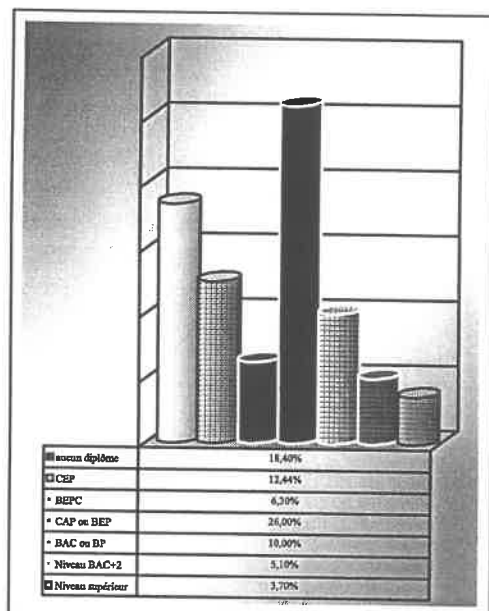
Equipements scolaires du premier degré sur la commune:

- Une école maternelle,
- Plusieurs classes primaires,
- Une cantine.

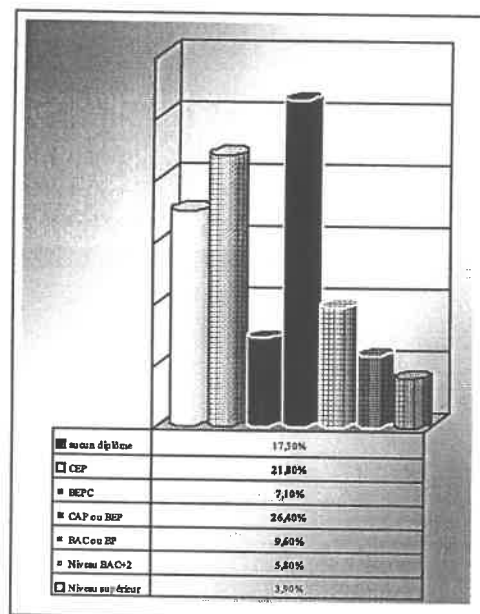
Le second degré, collèges comme lycées, est assuré sur les communes proches à moins de 10km.



SITUATION DE COMPARATIVE Canton



Zone d'emploi



POPULATION DES MENAGES

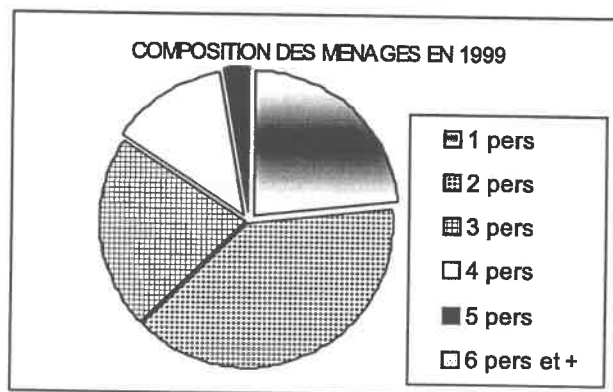
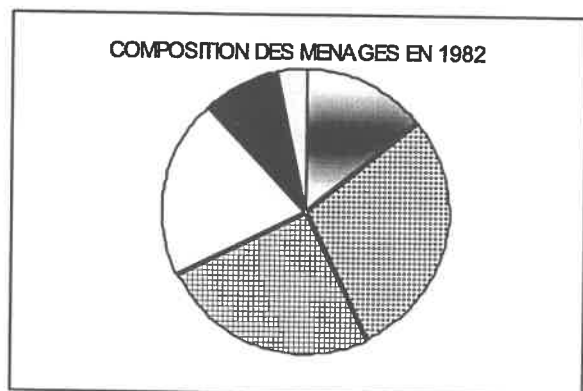
COMMUNE

NOMBRE DE MENAGES

1968	1975	1982	1990	1999	Tendance récente
281 (38,75%)	309 (32,91%)	375 (34,06%)	419 (37,95%)	428 (41,16%)	↗

Composition selon le nombre de personnes

Malgré la baisse de population enregistrée depuis le recensement de 1982, le nombre de ménages a augmenté. Cependant il faut noter une profonde transformation de sa composition avec une franche et très nette croissance des ménages de 1 et 2 personnes (+7,6% et +10,1% respectivement) tandis que les familles nombreuses disparaissent.

**Composition communale en 1999 selon le mode de cohabitation**

La composition familiale évolue.

	1999	Tendance 90 / 99
Ménages d'une personne	10%	↗
Familles :	87,1%	↘
dont famille monoparentale	4%	↘

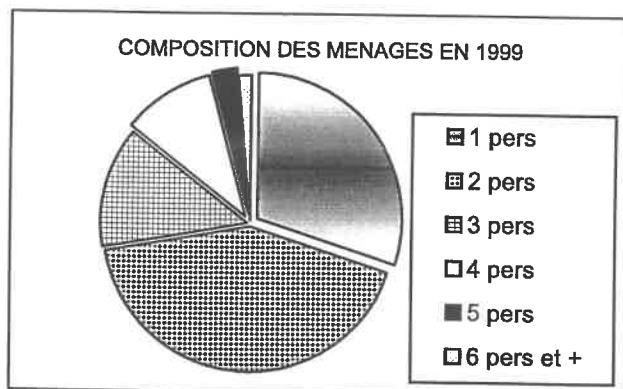
Ce tableau peut être complété par deux autres remarques si on se reporte au recensement précédent de 1990 :

- En ne représentant que 4% des ménages, les familles monoparentales diminuent de près de 17% alors qu'une tendance inverse se manifeste sur le canton et sur la zone d'emploi.
- Dans les familles, les couples sans enfants représentés à 32,9% en 1999, sont en progression de plus de 28%.

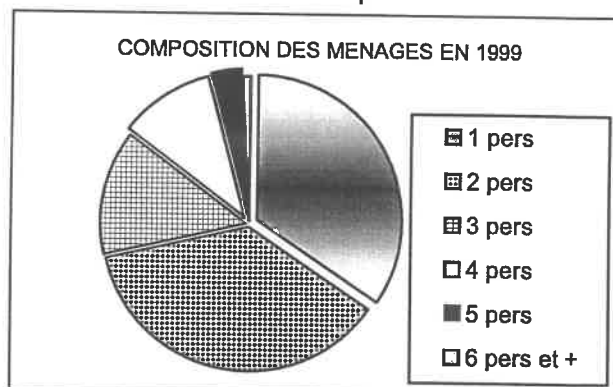
Ces mutations importantes sont en cours et ne sont pas sans conséquences sur l'organisation urbaine et sociologique de la commune notamment sur l'offre de services et de type d'habitat.

SITUATIONS DE COMPARATIVES 1999

Canton



Zone d'emploi



- Sur le canton d'Hérisson comme sur la zone d'emploi les grandes tendances sont les mêmes les deux derniers recensements sur la commune sauf en ce qui concerne les familles monoparentales.
- Une flambée des ménages d'une personne (+18%).
 - Une chute de la représentativité des familles (-7,4 et -7,9% respectivement).
 - Une augmentation des familles monoparentales (+6,3 et +26,7%).
 - Une croissance des couples sans enfants (+9,8 et +5,4%).

SITUATION COMMUNALE

TAUX D'ACTIF

La commune se comporte comme une grande majorité de communes rurales avec un taux d'activité global en progression continue.

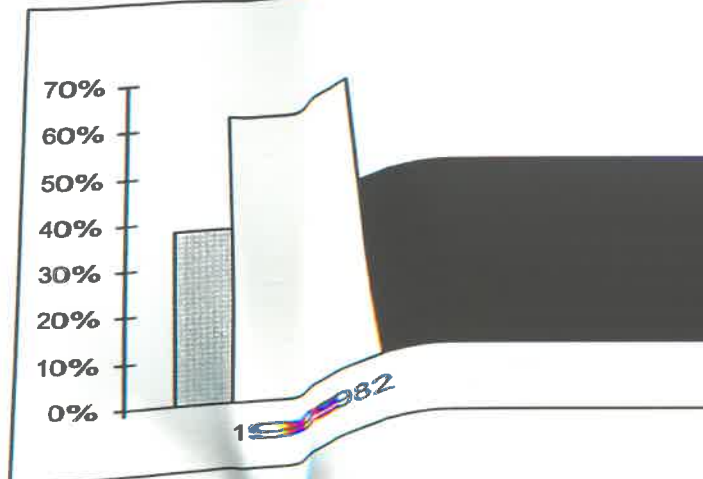
Le dernier recensement de 1999 marque le pas.

L'inégalité hommes / femmes s'estompe progressivement.

De l'observation détaillée des populations actives depuis 1982 une tendance émerge:

Cette population active vieillie très fortement.

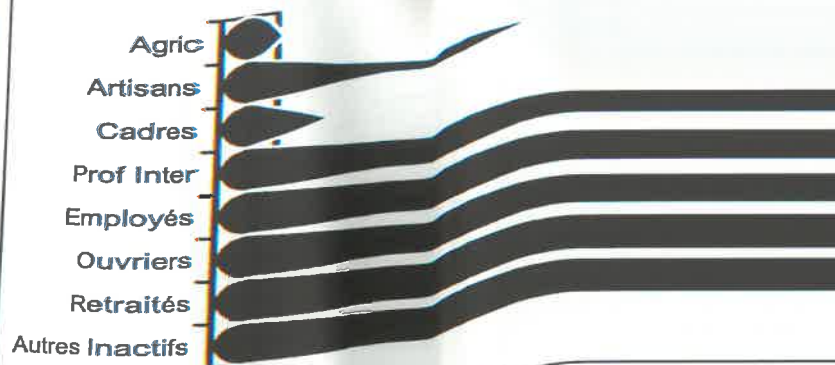
En 1982 54,5% de la population active était celle des moins de 39ans tandis qu'en 1999 elle n'est plus que de 40%.



CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES

Répartition des actifs

	1999	90→99
Agriculteurs exploitants	8 (0,92%)	↘
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	44 (5,07%)	↗
Cadres et professions intellectuelles sup	20 (2,3%)	→
Professions intermédiaires	96 (11,06%)	↗
Employés	152 (17,51%)	↗
Ouvriers	128 (14,75%)	↘
Retraités	228 (26,26%)	↗
Autres sans activités professionnelles	320 (22,12%)	↘



POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI

La commune affiche une perte importante d'emplois. Depuis 1982, on observe une accentuation du déséquilibre entre hommes et femmes.

L'évolution du marché de l'emploi en chiffres nous donne ce tableau :

par rapport à la pop active	1999		1990	
Hommes	238	92,24%	270	91,52%
Femmes	175	81%	196	85,96%
Totale	413	87,13%	466	89,1%

Sur le canton d'Hérisson comme sur la zone d'emploi les grandes tendances sont les mêmes que celles relevées entre les deux derniers recensements sur la commune sauf en ce qui concerne les familles monoparentales qui enregistrent :

- Une flambée des ménages d'une personne (+18%).
- Une chute de la représentativité des familles (-7,4 et -7,9% respectivement).
- Une augmentation des familles monoparentales (+6,3 et +26,7%).
- Une croissance des couples sans enfants (+9,8 et +5,4%).

POPULATION ACTIVE (sauf militaire du contingent)

SITUATION COMMUNALE

TAUX D'ACTIF

La commune se comporte comme une grande majorité de communes rurales avec un taux d'activité global en progression continue.

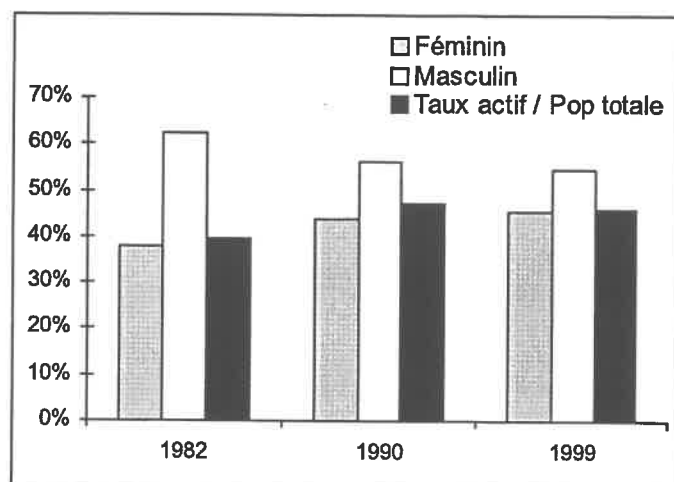
Le dernier recensement de 1999 marque le pas.

L'inégalité hommes / femmes s'estompe progressivement.

De l'observation détaillée des populations actives depuis 1982 une tendance émerge :

Cette population active vieillie très fortement.

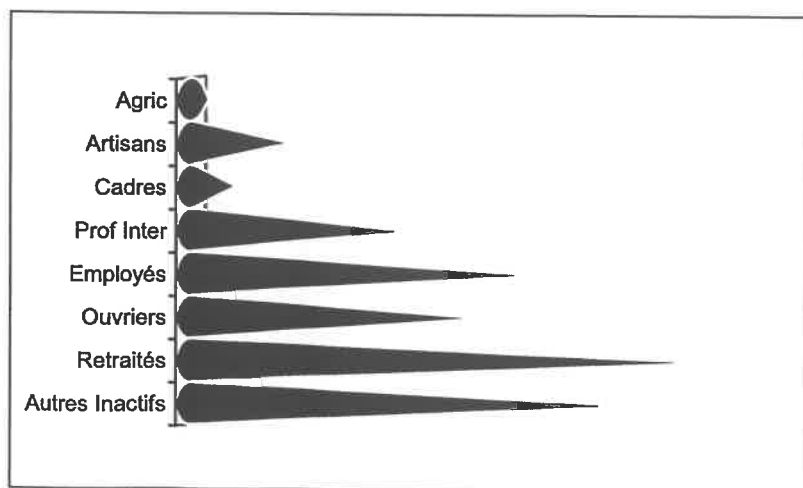
En 1982 54,5% de la population active était celle des moins de 39ans tandis qu'en 1999 elle n'est plus que de 40%.



CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES

Répartition des actifs

	1999	90→99
Agriculteurs exploitants	8 (0,92%)	↘
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	44 (5,07%)	↗
Cadres et professions intellectuelles sup	20 (2,3%)	→
Professions intermédiaires	96 (11,06%)	↗
Employés	152 (17,51%)	↗
Ouvriers	128 (14,75%)	↘
Retraités	228 (26,26%)	↗
Autres sans activités professionnelles	320 (22,12%)	↘



POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI

La commune affiche une perte importante d'emplois. Depuis 1982, on assiste à une très forte érosion relative de l'emploi qu'accompagne une accentuation du déséquilibre entre hommes et femmes.

L'évolution du marché de l'emploi en chiffres nous donne ce tableau :

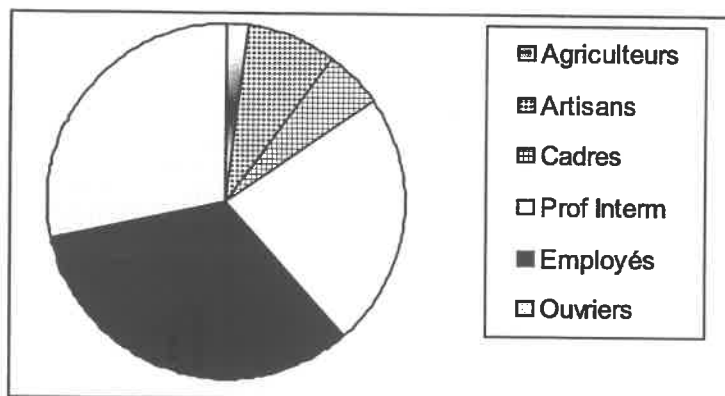
par rapport à la pop active	1999	1990	1982	Variation 82 / 99
Hommes	238 92,24%	270 91,52%	258 95,55%	↘
Femmes	175 81%	196 85,96%	145 88,95%	↘
Totale	413 87,13%	466 89,1%	403 93,07%	↘

Le chômage s'établissant à:

	1999		1990		1982		Variation 82 / 99
Hommes	20	7,75%	25	8,47%	12	4,44%	↗
Femmes	41	18,98%	32	14,03%	18	11,04%	↗
Totale	61	12,8%	57	10,89%	30	6,93%	↗

La commune se caractérise par un presque doublement du taux de chômage depuis 1982.

Répartition par catégories socioprofessionnelles des actifs ayant un emploi:



	1999		90→99
Agriculteurs exploitants	8	2%	0%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	32	8,1%	-33,3%
Cadres et professions intellectuelles sup	20	5,1%	-28,6%
Professions intermédiaires	92	23,2%	+15%
Employés	132	33,3%	+26,9%
Ouvriers	112	28,3%	-20%
Total	396		

Trois tendances se dégagent de la juxtaposition des tableaux de la composition socioprofessionnelle et des actifs par catégorie :

- 1) - L'augmentation de la représentativité des professions intermédiaires et des employés s'accompagne par une progression presque équivalente de l'emploi.
- 2) - Le plein emploi des agriculteurs exploitants se paye par le départ de ceux-ci. Il en est de même pour le maintien de l'activité des cadres et professions intellectuelles supérieures.
- 3) - Pour les artisans, commerçants et chefs d'entreprises ainsi que pour les ouvriers, l'augmentation de la quote-part se traduit par une augmentation quasi équivalente du chômage.

Catégories socioprofessionnelles touchées par le chômage:

	1999	
Agriculteurs exploitants	0	0%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	12	23,07%
Cadres et professions intellectuelles sup	0	0%
Professions intermédiaires	4	7,69%
Employés	20	38,46%
Ouvriers	16	30,77%
Total	52	

RESSOURCES DES MENAGES

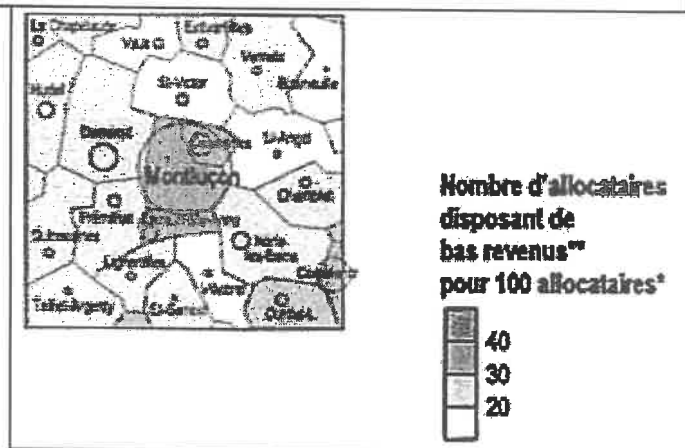
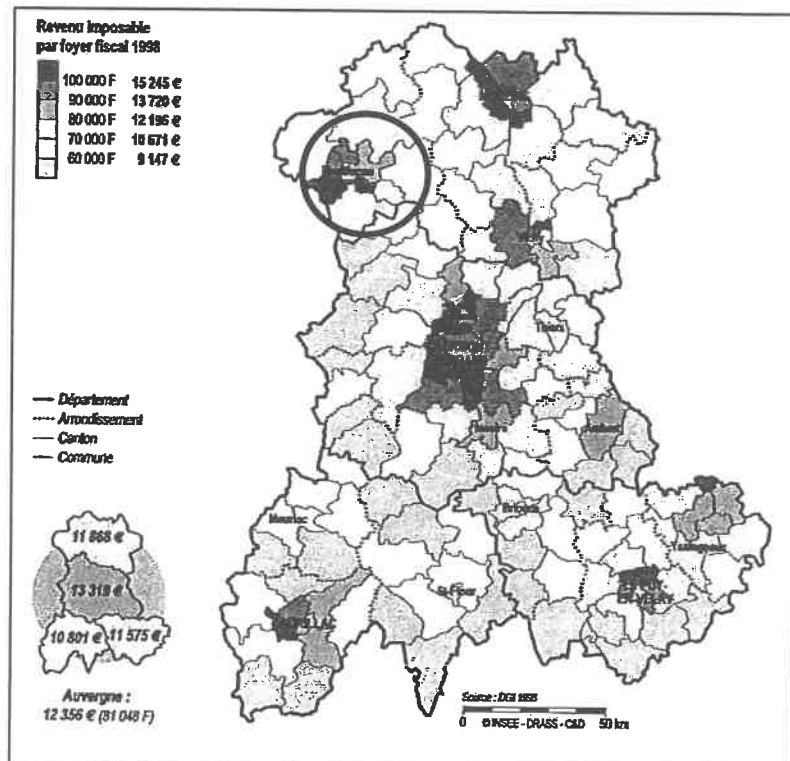
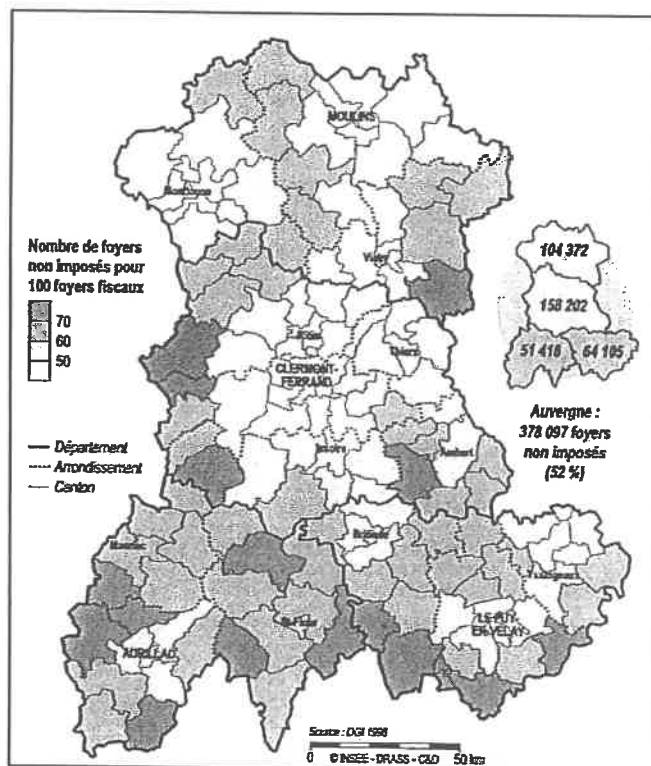
En moyenne sur le département, toutes qualifications confondues, le revenu moyen imposable en 1988 est proche de 11868 € tandis que sur la commune d'Estivareilles c'est à 13 720 € qu'il s'établit. (Source Les cahiers du point économique de l'Auvergne N°87 1998)

Revenu annuel imposable



Cette moyenne cache en fait de nombreuses disparités.

Une photographie du territoire permet d'approcher ces diversités :



Estivareilles

- compte 50 à 60% de foyers fiscaux ne payant pas d'impôt.
- se situe sur la tranche des 20 à 30% d'allocataires de prestations.
- 20 à 30% sont des bas revenus.

Les différentes cartes mettent en évidence les contrastes des niveaux de précarité.



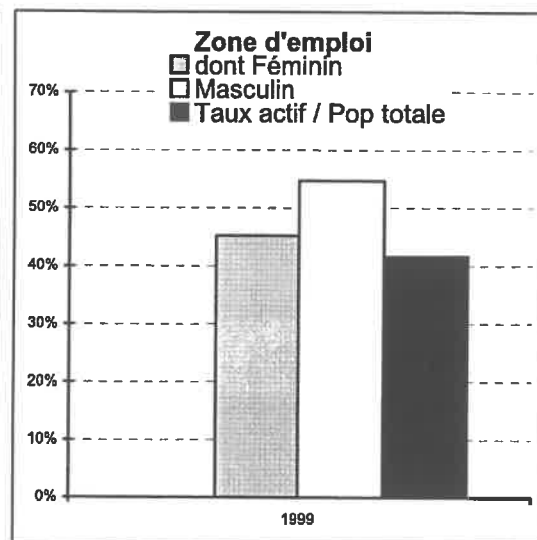
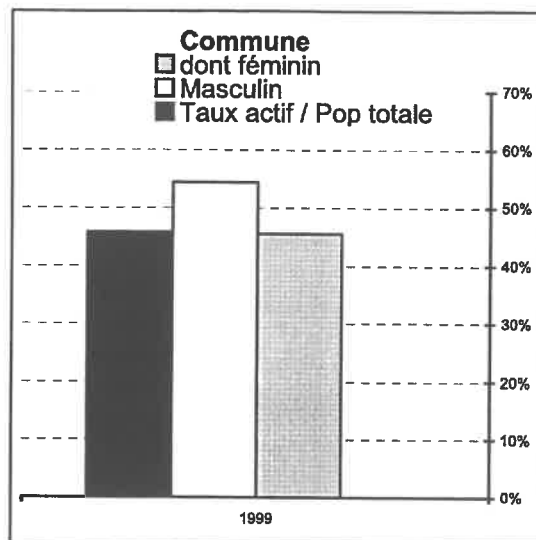
Allocataires : bénéficiaires d'une prestation CAF
Bas revenu : ménages disposant de moins de 621€/mois

SITUATION COMPARATIVE AVEC LA ZONE D'EMPLOI

TAUX D'ACTIF

Le taux d'activité sur la commune est plus important que celui sur la zone d'emploi de Montluçon.

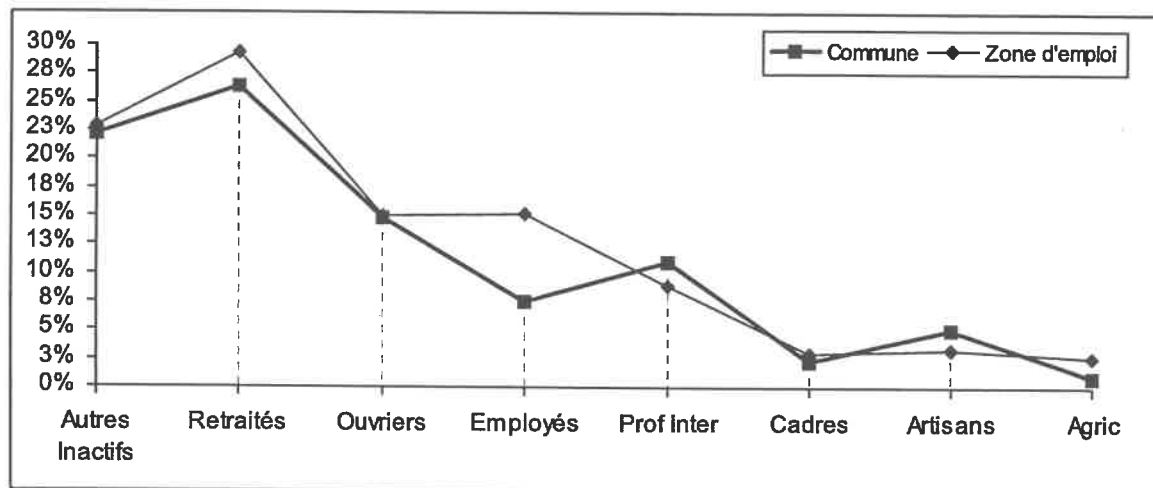
L'écart par sexe est quasiment semblable.



CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES

Répartition des actifs

Par rapport à la zone d'emploi et malgré un fort rattrapage de la représentativité des employés (+17%), cette dernière catégorie reste assez fortement sous représentée.

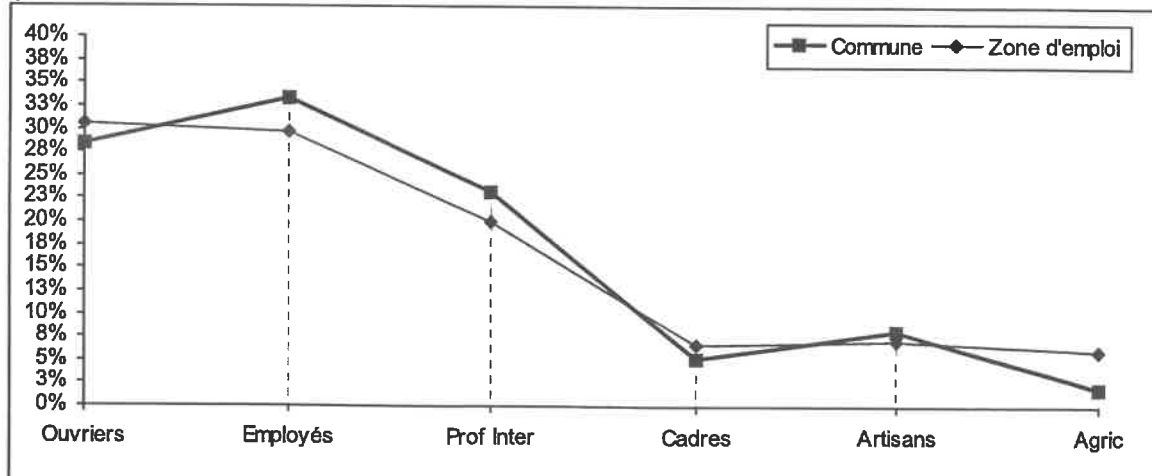


POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI

La profonde mutation de la forme d'emploi des actifs a permis un rééquilibrage de l'image communale par rapport à la zone d'emploi et ce malgré l'importante chute de la catégorie des cadres, des artisans, commerçants et chefs d'entreprises ainsi que des ouvriers.

	90→99	Commune	Zone d'emploi
Agriculteurs exploitants		0%	-31,1%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises		-33,3%	-20,6%
Cadres et professions intellectuelles sup		-28,6%	+3,2%
Professions intermédiaires		+15%	+11,1%
Employés		+26,9%	+12,8%
Ouvriers		-20%	-10,3%

Ce résultat est aussi le fait de la forte baisse de représentativité des artisans, commerçants et chefs d'entreprises au sein de la zone d'emploi.



STRUCTURE DE L'EMPLOI

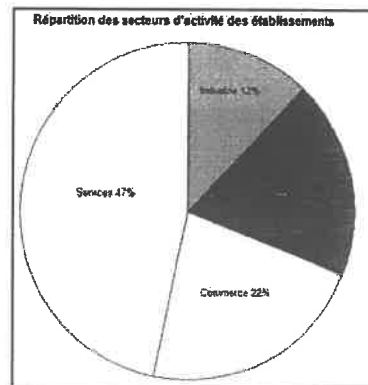
Répartition de l'activité économique en 1999

Activité économique	Commune	Canton	Zone d'emploi
Agriculture	2,02%	13,45%	7,43%
Industrie	29,29%	23,10%	24,32%
Construction	3,03%	4,88%	5,52%
Tertiaire	65,66%	58,57%	62,73%
Dont salarié	87,88%	79,83%	85,07%

Quelle que soit la zone géographique considérée le secteur tertiaire est très présent avec les 2/3 des effectifs.

- Sur la commune l'activité industrielle reste encore relativement présente (1/3 des effectifs) malgré une perte importante de salariés ces dernières années.

Même à une échelle intermédiaire comme celle de la communauté de commune du Val de Cher on trouve la même répartition



Actifs ayant un emploi sur place

	1975	1982	1990	1999	75→99
Emplois sur place	114 34,88%	117 29,03%	130 27,90%	78 18,88%	↓

La commune a perdue 16% d'emplois sur place en 24 ans avec une nette accélération depuis 1990.

Sur la zone d'emploi et sur la même période on est passé de 71% d'actifs sur place à près de 49% en 1999 soit une chute de 22%.

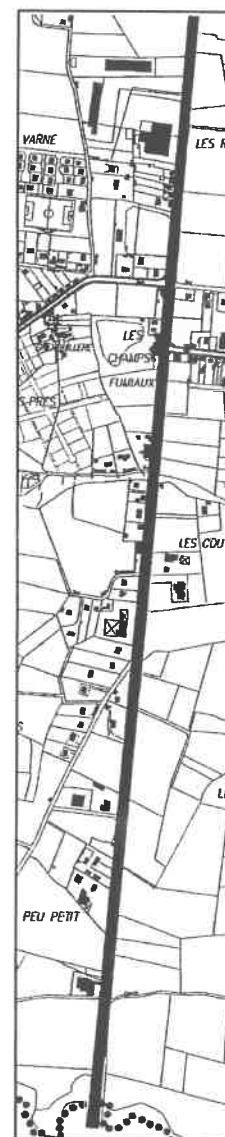
Le canton quant à lui a un taux de 43% d'actifs travaillant dans la même commune.

Déplacements suivant la catégorie socioprofessionnelle

Près de 88% des actifs utilisent un transport.

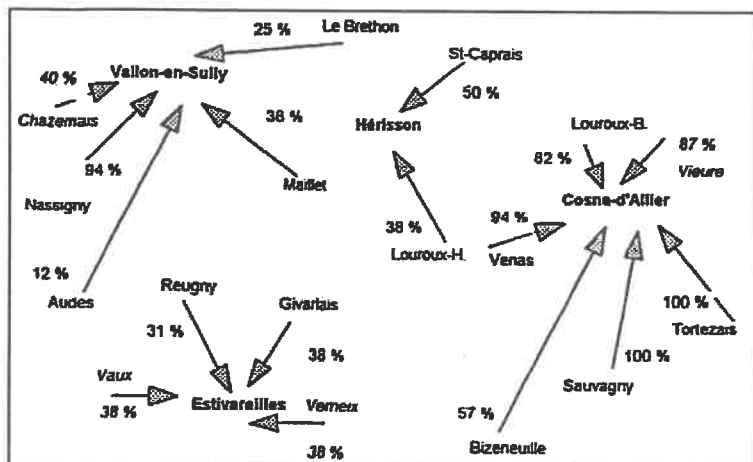
En dehors des commerces et services qui se situent majoritairement en cœur de bourg d'Estivareilles, l'activité s'égrène le long de la rd 2144.

1999	Commune	Ailleurs sur zone d'emploi	Hors zone d'emploi
Agriculteurs exploitants	8	0	
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	12	20	
Cadres et professions intellectuelles sup	4	8	8
Professions intermédiaires	8	68	16
Employés	12	120	
Ouvriers	4	108	
Total	48	324	24

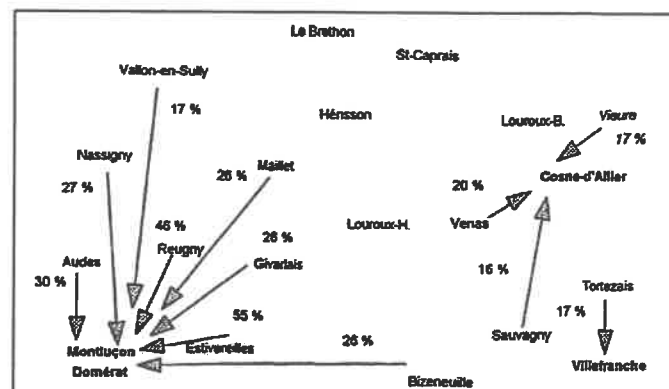


Les pôles d'emplois et structure commerciale

La commune comme le canton étant déficitaire en emplois, c'est le pôle d'emploi de Montluçon / Domérat qui reste très attractif.



INSEE 1997



Attractivité de la commune

En termes de commerces et de services de proximité et malgré un moindre rayonnement, la commune de Estivareilles fait partie au sein de la zone d'emploi de l'un des quatre (4) villages centres avec Cosne-d'Allier, Vallon en Sully et Hérissou.

Inventaire communal qui fait que la commune est un village centre en 1998

Equipement	Nombre	Equipement	Nombre
Bureau de poste	1	Maçon	1
Alimentation générale	1	Electricien	1
Boulangerie	1	Garage	1
Boucherie, charcuterie	1	Dentiste	1
Café, débit de boisson	2	Médecin généraliste	2
Salon de coiffure	1	Infirmier	3-4
Bureau de tabac	1	Pharmacie	1
Plâtrier, peintre	1	Lieu de culte	1
Menuisier, charpentier, couvreur,	1		
Plombier, chauffagiste, serrurier	1		

L'artisanat se pratique principalement sur lieu même d'habitation et aucune demande ni structure particulière n'a été formulée auprès de la commune pour accueillir de nouveaux représentants.

Cependant pour saisir toute opportunité les élus désirent préserver une surface d'activité en bordure de la rd 2144.

Evolution de l'emploi salarié sur la commune

	1999	1990	1982	Variation 82→99
Nbre d'emplois salariés	351	392	335	➔
Dont à temps complet	83,98%	84,12%	83,12%	
	85,4%			

- Dans la population active ayant un emploi, l'augmentation du nombre absolu d'emplois salariés permet d'afficher une part stable depuis 1982 malgré un doublement du chômage associé une perte conséquente de population.
- Il y a moins de femmes salariées (20%) que d'hommes.
- La zone d'emploi affiche des résultats identiques.

Principaux établissements sur la commune

FACICO S.A : société de nettoyage et de produits en bâtiments

R.BARRAT : véhicules industriels

R.BARRAT : garage

BARRAT : transport

Société BARRAT :Yvonne et Yves Garage

SNS Société Nouvelles Sablières d'Estivareilles : constructions métalliques



JUIN 2009

les quatre sièges d'exploitation basés sur la commune se concentrent sur deux hameaux :

- 1 Au sud à proximité de CHAMPBLANC
- 2 Au nord collés aux limites du hameau du RINCEY.



5 REGIONS AGRICOLES

• Surface totale : 277 341 ha
• SAU : 196 941 ha
• SAU moyenne : 52,2 ha
• Population agricole : 11 936
• Exploitations agricoles : 3 717

• Surface totale : 153 971 ha
• SAU : 111 267 ha
• SAU moyenne : 55,2 ha
• Population agricole : 6 575
• Exploitations agricoles : 2 025



• Surface totale : 84 453 ha
• SAU : 61 276 ha
• SAU moyenne : 43,6 ha
• Population agricole : 4 470
• Exploitations agricoles : 1 464

• Surface totale : 90 597 ha
• SAU : 55 658 ha
• SAU moyenne : 32,4 ha
• Population agricole : 4 827
• Exploitations agricoles : 1 498

• Surface totale : 132 655 ha
• SAU : 93 617 ha
• SAU moyenne : 40,5 ha
• Population agricole : 7 432
• Exploitations agricoles : 2 313

La S.A.U. moyenne de l'Allier est passée de 47,2 ha en 1988 à 62 ha en 1997

Source : RGA 1988 - DDAE 03

Le département de l'Allier est découpé en cinq régions agricoles. La commune est inscrite au sein de LA COMBRAILLE.

Selon le recensement agricole de 2000 :

Surface cadastrée de la commune : 1 127 hectares dont 50 hectares de bois et forêts.

En l'an 2000 la Surface Agricole Utilisée sur la commune se monte à 525 hectares avec une SAU moyenne de 43,75ha alors qu'en 1988 elle était de 27,7ha.

Sur le département on passe dans le même temps de 47 à 68ha.

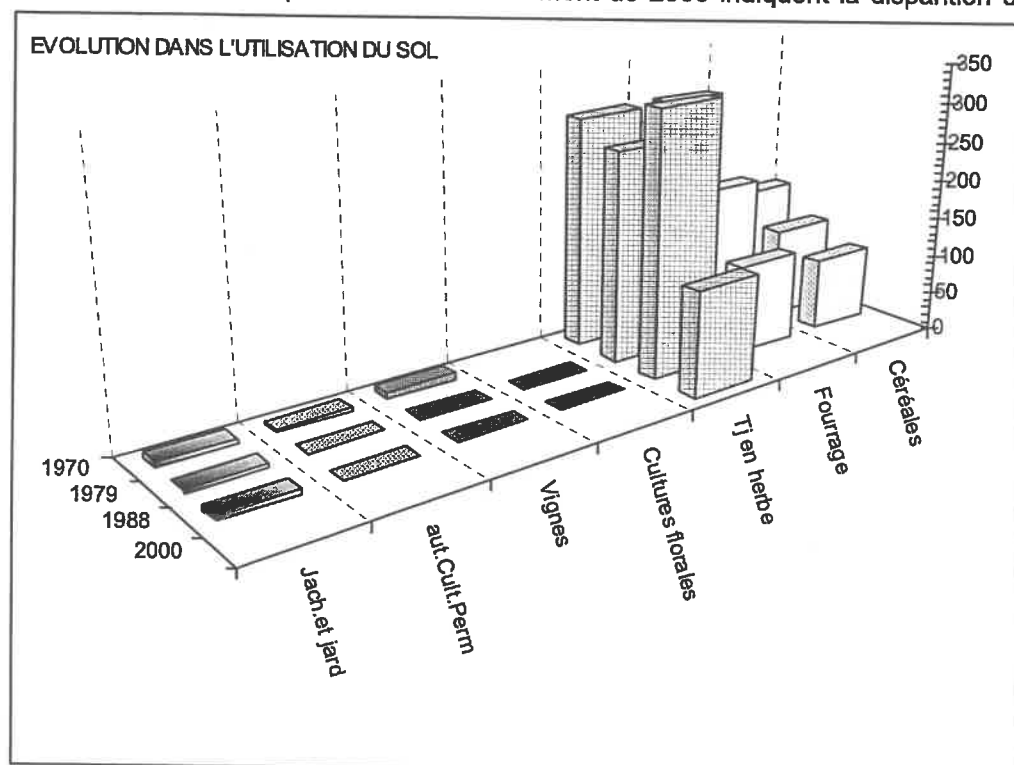
Nombre d'exploitations et structure

Commune	1970	1979	1988	2000	Evolution
Nbre d'exploitations	38	23	20	12	↘
- de 20ha	57,8%	56,52%	45%		↘
de 20ha à 50 ha	13,15%	4,34%	20%		↗
de 50ha et +	7,89%	21,74%	25%		↗
Département					
Nbre d'exploitations			10 967	7 338	↘
- de 20ha			37,79%	21,19%	↘
De 20 à -de 100ha			33,20%	38,28%	↗
De 100 ha et plus			11,78%	26,80%	↗

La commune présente une zone agricole assez importante avec une superficie moyenne des exploitations qui demeure modeste malgré leur accroissement continu.

L'activité dominante est celle de l'élevage.

Les données partielles du recensement de 2000 indiquent la disparition de très nombreuses exploitations sur la commune avec les mêmes tendances sur le département.



Utilisation du sol

Si la vocation herbagère se dessine sur le département (les 2/3 du territoire), la commune s'en distingue puisque seulement 132ha soit 25% de sa superficie en l'an 2000 y est consacrée.

La disponibilité des données ne permet pas d'examiner au profit de quelles cultures s'opère le transfert.

Sur le département le recensement de 2000 relève l'apparition de plus d'une centaine d'exploitations qui pratiquent l'agriculture biologique ou sont en reconversion. La diversification de l'activité au niveau départemental prend aussi la forme de la restauration et de l'hébergement tandis que la vente directe comme les travaux à façon sont en très nette régression. Rien de tel sur la commune.

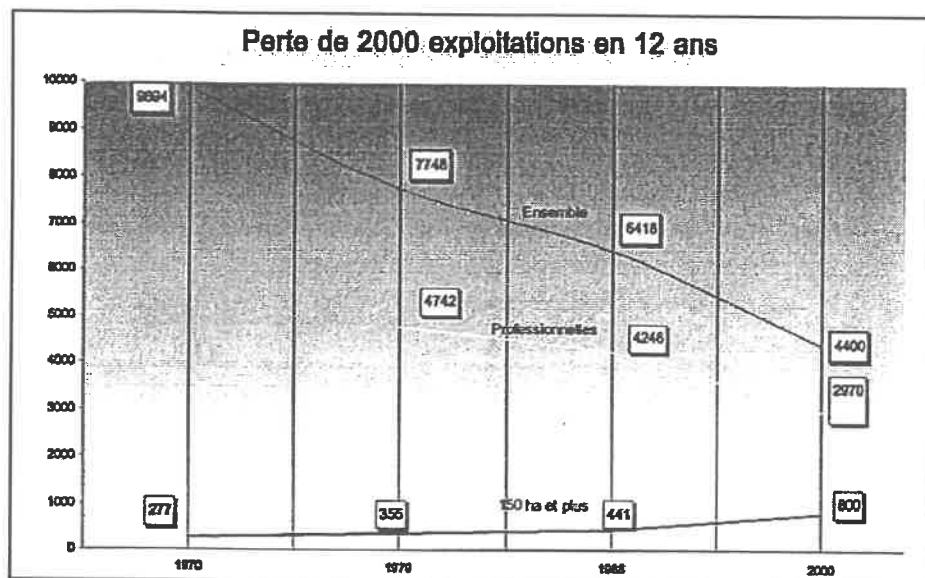
Recensement des actifs

- Population et main d'œuvre

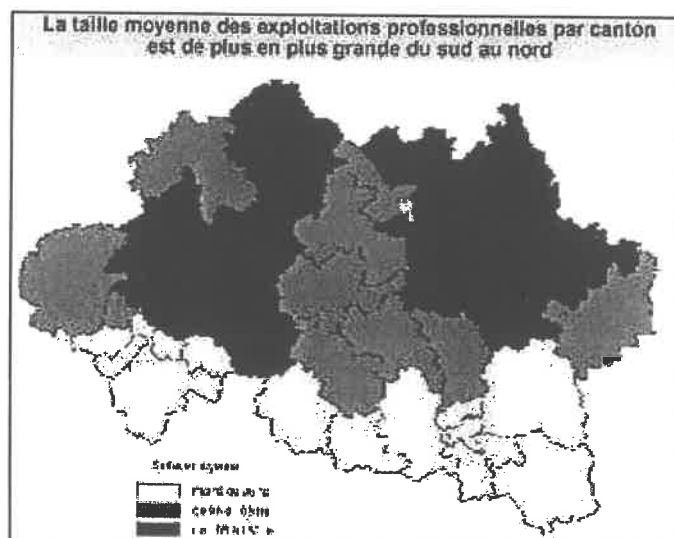
Commune	1970	1979	1988	2000
Chefs à temps complet	16	9	9	
Pop. Agri. Familiale	136	76	56	18
Département				
Chefs à temps complet			7 041	5 242
Pop. Agri. Familiale			20 221	12 221

Les effectifs salariés sont négligeables sur le département et quasi inexistant sur la commune. A cela s'ajoute une évolution de la pyramide des âges indiquant une désaffection des jeunes.

Quoique occupant de moins en moins de personnes, l'agriculture reste l'activité principale de la commune. Après une perte importante d'exploitations entre les recensements de 1970 et 1979 cette chute a été enrayée.



Une image du département depuis les recensements les plus anciens montre de profonds bouleversements principalement en termes d'accélération de la perte du nombre d'exploitations. Le rajeunissement, la spécialisation, l'augmentation de la SAU comme la modernisation sont des sujets communs.



LOGEMENT

DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION

Composition du parc communal

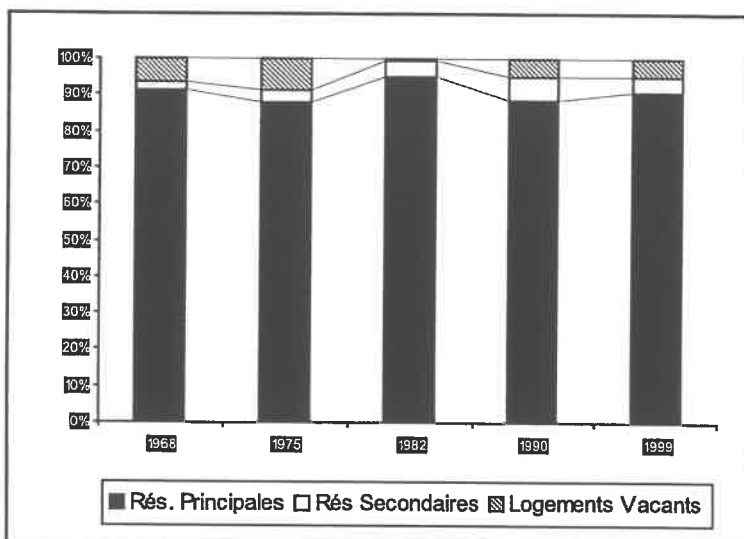
Variation à long terme	Rés Principales		Rés secondaires		Logements vacants		Taux d'occupation	
	1968	1999	1968	1999	1968	1999	1968	1999
	91,23%	90,46%	1,95%	4,45%	6,82%	5,08%	3,07	2,42
1968 → 1999	↘		↗		↘		↘	

Dans le détail	1968	1975	1982	1990	1999	1968 → 1999
Rés Principales	91,23%	87,82%	91,91%	88,58%	90,46% (427)	↘ ↗ ↘ ↗
Rés secondaires	1,95%	3,4%	4,65%	6,55%	4,45% (21)	↗ ↘ ↗ ↘
Logements vacants	6,82%	8,78%	3,43%	4,86%	5,08% (24)	↗ ↘ ↗ ↘
Nbre total	308	353	408	473	472	↗ ↘
Taux d'occupation	3,07	3,03	2,93	2,63	2,42	↘

Diverses remarques :

- le nombre de logements stagne depuis 1990 (-1logt).
- une augmentation significative du taux comme du nombre de résidences principales pendant la même période. Ce processus s'est opéré au détriment des résidences secondaires.
- Après une importante chute en 1982 des logements vacants le taux se stabilise autour de 5%.

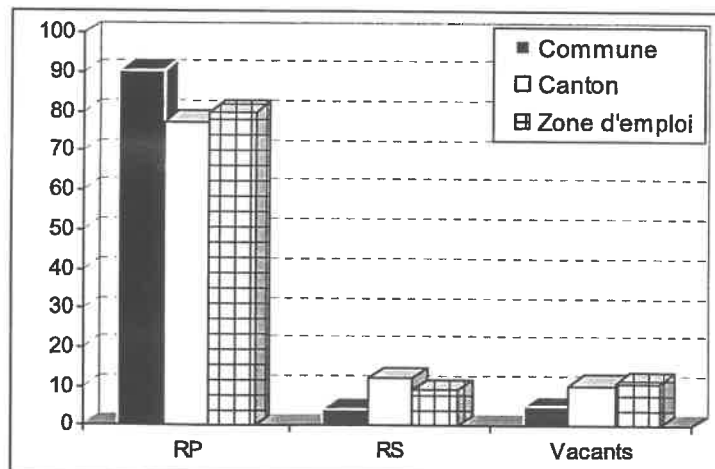
La construction stagne ce que confirme l'état de la construction neuve ces dernières années.



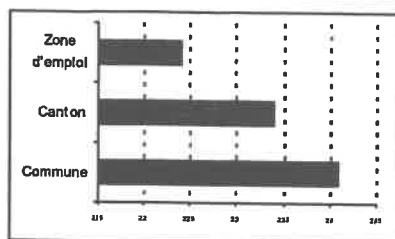
Evolution comparée avec le canton et la zone d'emploi

Etat en 1999		Rés Principales		Rés secondaires		Logements vacants		Taux d'occupation	
		1968	1999	1968	1999	1968	1999	1968	1999
Canton		82,06%	77,27%	8,44%	12,21%	9,45%	10,51%	3	2,34
Zone d'emploi		86,26%	80%	5,45%	9,21%	8,29%	10,78%	2,9	2,24
1968 → 1999		↘		↗		↗		↘	

Si les grandes tendances d'évolution sont identiques (hormis le taux des logements vacants) sur l'ensemble des territoires considérés, la commune affiche une représentativité de résidences principales nettement supérieure (+10% ~) au détriment des résidences secondaires et des logements vacants (-50%).



Evolution du taux d'occupation



La diminution régulière du taux d'occupation à chaque recensement est un processus récurrent sur le canton d'Hérisson comme sur la zone d'emploi.

La consommation foncière va donc aller en augmentant dans les prochaines années.

Evolution récente de la construction sur la commune

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
10	7	6	11	5	5	7	8	16	7	20	7	10	8		5	27	17	7

Les années 2006 et 2007 correspondent à l'ouverture à l'urbanisation du lotissement des Grands Près.

Ce qui laisserait à penser que lorsqu'une offre se présente sur la commune, la demande est très importante.

STRUCTURE DU PARC EXISTANT

Structure du parc communal de résidences principales

La part de logement collectif reste très faible sur la commune.

C'est un handicap du fait de l'éloignement de l'agglomération montluçonnaise.

Commune

1990 → 1999

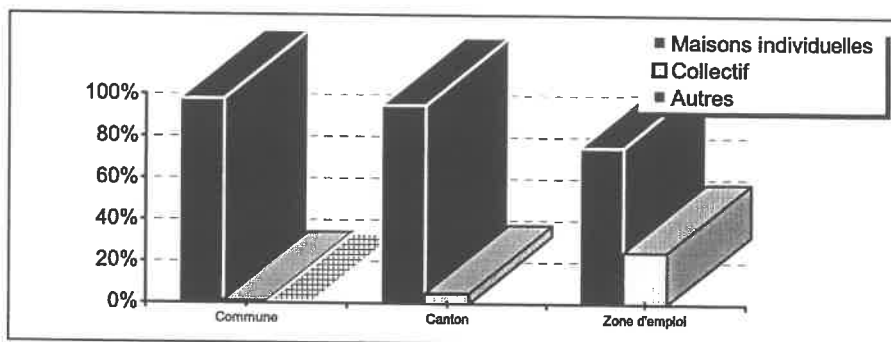
Logt individuels		Logt collectifs		Autres	
1990	1999	1990	1999	1990	1999
379	418	36	6	4	3
90,45%	97,89%	8,59%	1,41%	0,95%	0,70%

Une offre plus conséquente permettrait l'accueil de jeunes ménages dans l'attente d'une situation économique plus stable ou moins modeste pour s'installer durablement sur la commune.

Cette donnée est à rapprocher du mode d'occupation qui met en évidence le peu de locatif sur la commune.

Etat comparatif en 1999

Dans la mesure où le canton n'englobe aucune agglomération urbaine importante on peut légitimement établir un rapprochement avec la commune. La zone d'emploi, quant à elle annexe l'agglomération de Montluçon et des pôles urbains importants comme Cosne-d'Allier et Vallon en Sully.



Evolution comparée avec le canton et la zone d'emploi

	Logt individuels		Logt collectifs		Autres	
	1990	1999	1990	1999	1990	1999
Canton 1990 → 1999	91,16%	95%	6,78%	5%	2,06%	
Zone d'emploi 1990 → 1999	74,58%	75,1%	22,84%	24,9%	2,58%	

Statut d'occupation dans les résidences principales

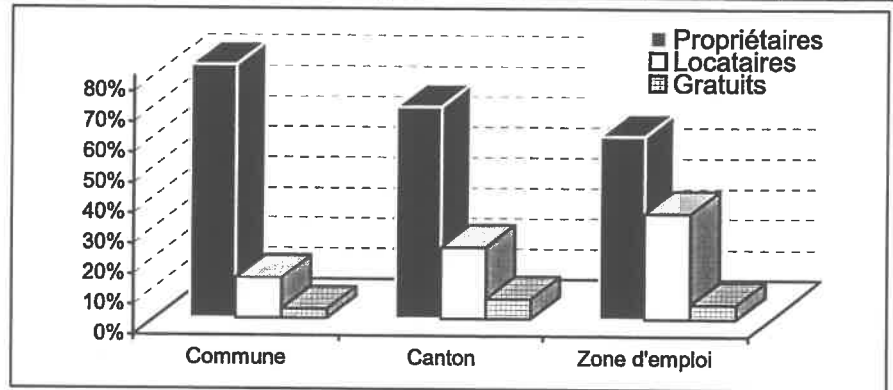
Evolution comparative

Déjà fortement représentés sur la commune, les propriétaires ne cessent de progresser.

Ce n'est pas le cas sur le canton.

Etat comparatif élargi 1999

	Commune			Canton		
	1990	1999	90 → 99	1990	1999	90 → 99
Propriétaires	81,62%	83,37%	↗	68%	69,8%	↗
Locataires	13,84%	13,58%	↘	24,5%	23,6%	↘
Gratuits	4,53%	3,04%	↘	7,5%	6,6%	↘



Nombre de pièces dans les résidences principales

Commune	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces et +	
	1990	1999	1990	1999	1990	1999	1990	1999
Nbre Total	0,95%	0%	7,63	3,75%	27,92%	21,3%	63,48%	74,95%
1990 → 1999	4	0	32	16	117	91	266	320
	↘		↘		↘		↗	

On assiste à une profonde mutation de la structure du parc avec des logements beaucoup plus grands que ce soit sur la commune, le canton ou la zone d'emploi.

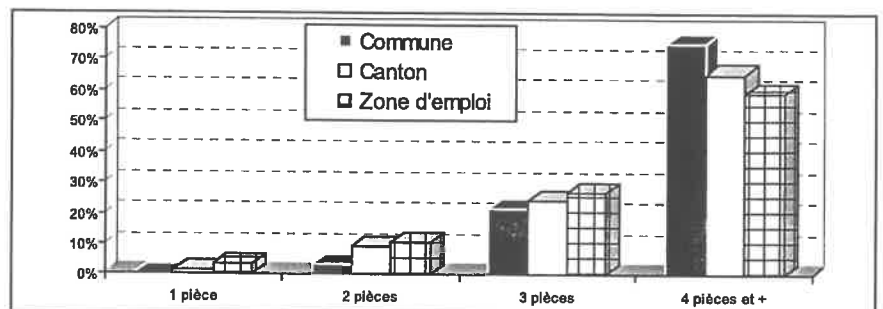
Evolution comparée avec le canton et la zone d'emploi

	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces et +	
	1990	1999	1990	1999	1990	1999	1990	1999
Canton	1,67%	1,4%	10,62%	9,1%	27,28%	24,4%	60,42%	65,2%
1990 → 1999	↘		↘		↘		↗	
Zone d'emploi	3,4%	3,5%	12,15%	10,9%	28,53%	26,5%	55,92%	59,1%
1990 → 1999	↗		↘		↘		↗	

Etat comparatif en 1999

L'observation faite dans le cadre de la répartition collective / individuelle peut se transposer à la taille des résidences.

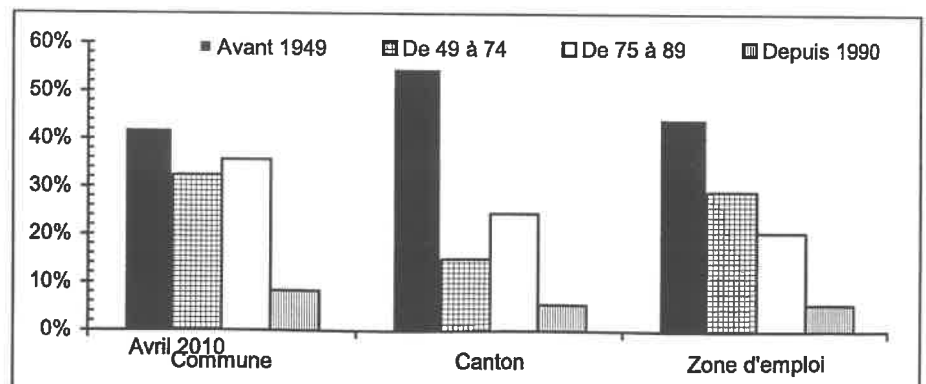
Un écart de 10 points environ est enregistré sur la quote-part des grands logements au profit de la commune.



Vieillessement du parc

Le parc de résidences principales est vieux avec près de 75% du parc datant d'avant 1974 dont 42% d'avant 1949.

Sur le type de territoire équivalent que représente le canton, c'est 70% du parc qui souffre du même



handicap avec un taux aggravant de près de 55% d'avant 1949.

Cependant sur la commune et seulement sur la commune, cet inconvénient est compensé par le niveau d'équipements en chauffage central et sanitaires qui presque égal à celui de la zone d'emploi.

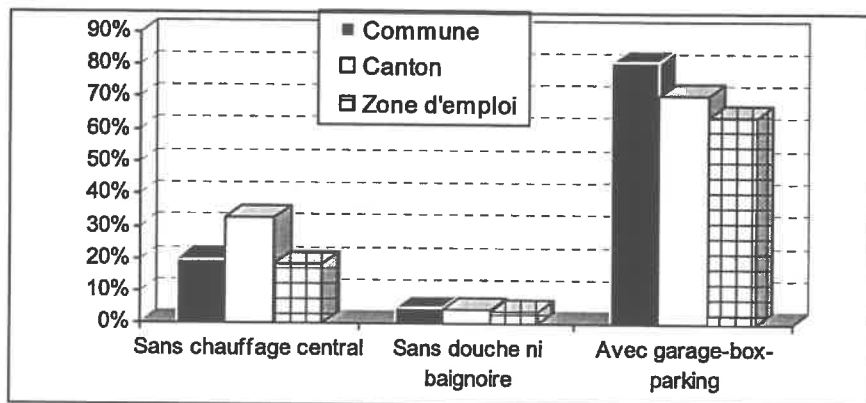
Niveau de confort

Evolution comparée avec le canton et la zone d'emploi

	Commune			Canton			Zone d'emploi		
	1990	1999	90 → 99	1990	1999	90 → 99	1990	1999	90 → 99
Sans chauffage central	21%	20,14%	↘	38,65%	32,9%	↘	23,35%	18,6%	↘
Sans baignoire ni douche	9,06%	4,92%	↘	7,17%	4,3%	↘	6,64%	3,9%	↘
Avec garage box parking		81,3%			70,6%			64%	

Par rapport à 1990 le niveau de confort sur la commune progresse pour ce situer en 1999 au quasi niveau de la zone d'emploi.

Ce qui n'est pas le cas du canton dans le domaine du chauffage ou il demeure très en deçà.



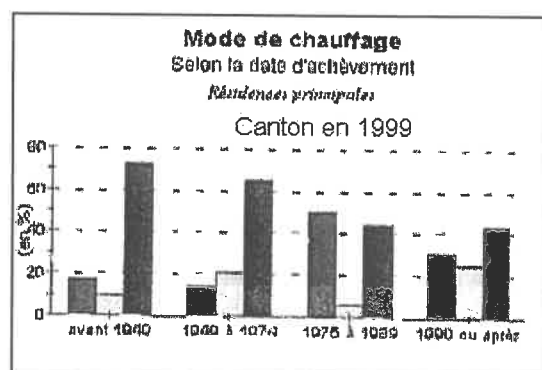
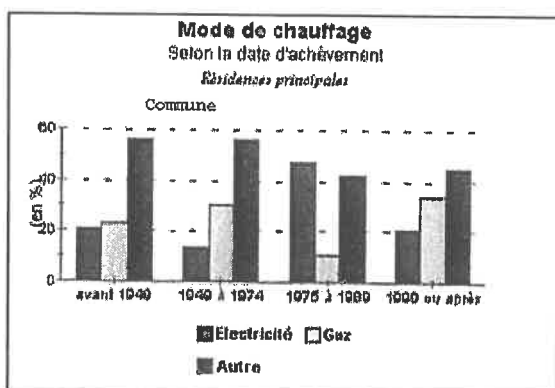
Etat comparatif en 1999

Mode de chauffage

Etat comparatif en 1999

Sur la commune comme sur le canton, le chauffage gaz gagne du terrain selon la date d'achèvement de la construction au détriment des deux autres modes.

Sans investigation complémentaire, on ne peut que supposer que le mode de chauffage fioul s'est progressivement substitué au chauffage bois/charbon à partir de 1974. Quoique en forte régression depuis 1975, ce dernier mode de chauffage reste prépondérant sur la commune comme sur le canton.



LES RESEAUX TECHNIQUES

RESSOURCE EN EAU (servitude AS1)

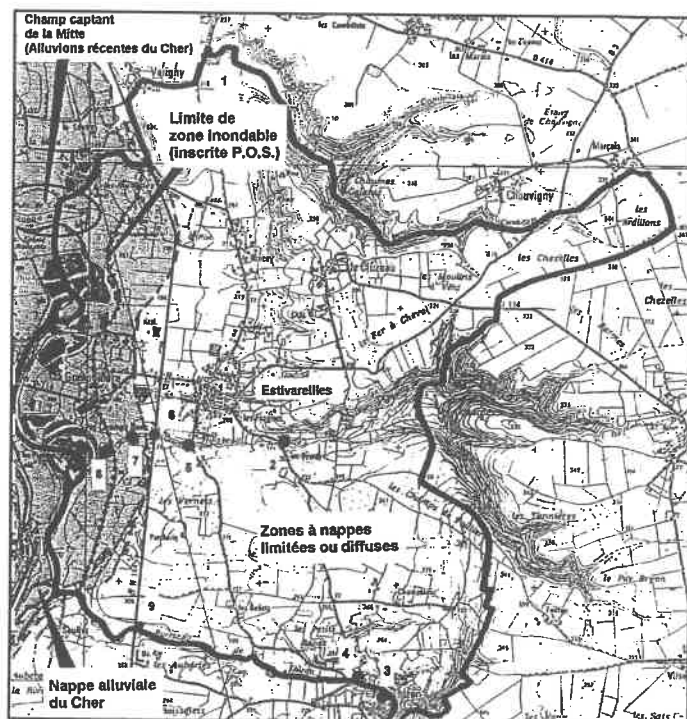
Alimentation

Selon l'étude Géopal de juin 1997 «Les potentialités d'exploitation des eaux souterraines sont très différentes selon les contextes géologiques, et la qualité des eaux reste également très variable». Les puits de captage se situent dans les nappes des alluvions du Cher.

Deux types de puits de captage :

- Les premiers forés à faible profondeur (10m) sont des puits fermiers. Ils ne sont presque plus exploités sur le secteur des Bedets.
- Dans le deuxième cas c'est la nappe phréatique des alluvions du Cher qui est intensivement exploitée avec de nombreux captage sur la rive gauche depuis Montluçon. A Estivareilles, les champs captants de La Mitte établis des périmètres de protection immédiats, rapprochés et éloignés.

«Les puits de La Mitte sont extrêmement dépendants de la ligne d'eau du Cher et leur exploitation en période de sécheresse est problématique».

**Distribution (servitude A5)**

La distribution est assurée par le SIAEP de la Région Minière dont le siège est situé à Doyet.

Gestionnaire : DDASS 4 rue Refembre
03000 Moulins

Cette distribution est assurée sur la totalité du territoire communale à partir des réservoirs du Cluzeau, du Rincey et de Marcet (commune de Verneix).

Seule la partie sud-est comme les hameaux du Champblanc et de Thizon dépendent des réseaux de la commune de Verneix pour le premier et de Saint-Victor pour le second.

Consommation

Selon l'étude GEOPAL, la consommation tend à se stabiliser vers 50 000m³/an et 94m³/habitant.

Défense incendie

Actuellement la défense incendie est assurée par des bornes réparties sur l'ensemble du territoire communal.

Les nouvelles dispositions de nature à assurer pleinement la défense incendie demande à ce que les mairies exercent un contrôle quant à la servitude incendie associée à toute autorisation d'urbanisme. On sera donc amené à veiller selon les perspectives d'extension urbaine à la possibilité technique et financière de la commune à mettre en place ou à développer les moyens permettant de répondre aux besoins en eau du matériel de lutte contre l'incendie.

La règle générale à observer est de "fixer un point d'eau de 60m cubes/h à moins de 200 m du risque à défendre ou d'établir une réserve d'eau naturelle ou artificielle de 120m cubes". Un certain nombre de dérogations pouvant cependant être apportées au cas par cas.

Une base de données ainsi qu'un plan sont disponibles en commune.

ASSAINISSEMENT (servitude A5)

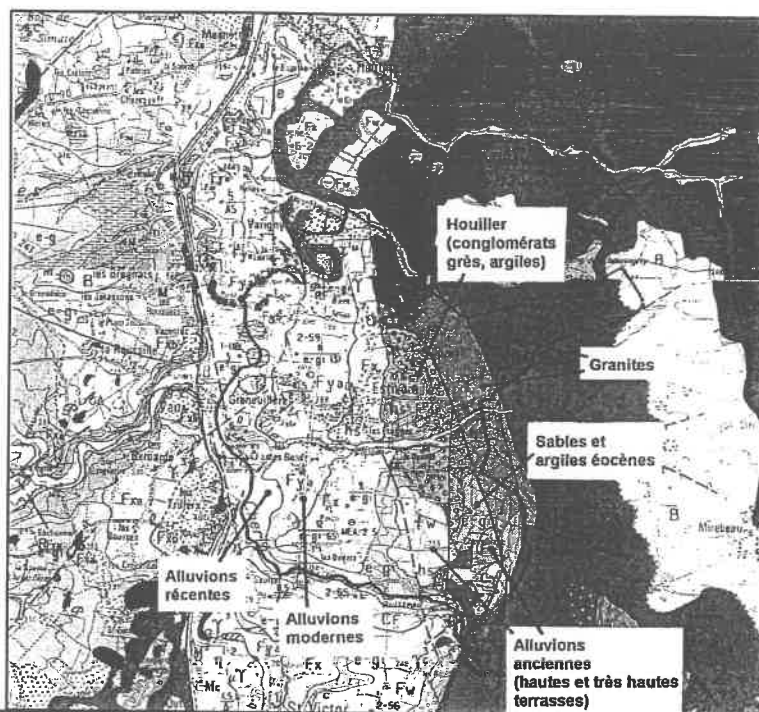
«Bien que faiblement étendue, la commune d'Estivareilles présente un sous-sol complexe très varié avec des formations de socle cristallin, cristallophyllien et des terrains d'origines sédimentaires et alluviales».

Gestion et traitement

La station d'épuration est établie en zone submersible sur les Champs Bons. Le système des boues actives à aération prolongée assure le traitement des effluents.

L'étude Géopal de juin 1997 a définie sur le territoire communal quatre (4) types d'assainissement est lié à l'aptitude des sols.

Dans tous les cas, une étude est indispensable sur chaque parcelle et à l'endroit prévu pour l'implantation d'une nouvelle filière d'assainissement non collectif.



Mode de collecte

CLASSE D'APTITUDE	APTITUDE A L'ASSAINISSEMENT AUTONOME	CONSTRAINTES	EPURATION PRECONISEE	DISPERSION PRECONISEE
1	Terrain favorable. Epaisseur et perméabilité suffisantes. Niveau de la nappe suffisamment profond. Une vérification rapide du site (risque de nappe perchée) est conseillée.	A priori aucune	Epandage par tranchées	Sol
2	Terrain envisageable. Epaisseur et perméabilité en général suffisantes. Niveau de la nappe assez profond mais risque de nappe perchée. Aménagements nécessaires (drainages)	Risque de perméabilité moyenne à faible ponctuellement, et risque de nappe perchée	Epandage par tranchées adapté aux contraintes locales	Sol
3	Terrain défavorable. Epaisseur et/ou perméabilité insuffisantes en général. Présence de nappes perchées temporaires. Nécessité de constituer des dispositifs spéciaux pour l'épuration. Examen détaillé du site nécessaire.	Perméabilité en général trop faible. Nappes perchées peu profondes.	Sol reconstitué avec dispositif de drainage si nécessaire	Sol si possible ou bien superficiel
4	Terrain inapte. Epaisseur et perméabilité largement insuffisantes. Nappes perchées quasi-permanentes. Nécessité de constituer des dispositifs spéciaux pour l'épuration et la dispersion.	Perméabilité très faible. Terrain humide à engorgement fréquent. Pentes faibles.	Sol reconstitué avec dispositif de drainage et d'exhaure	Superficiel

Sur le bourg le réseau est du type séparatif sauf pour certaines rues où seules les eaux usées sont collectées.

Le secteur ouest est essentiellement desservi par un réseau d'eaux usées.

Le réseau sera prolongé sur la rue du Rincey tandis que le hameau de Thizon sera traité en semi collectif.

NUISANCES

Zone de bruit

Couloir de nuisances qui tentent de limiter la construction par l'institution d'une marge de recul de 35m de part et d'autre de l'axe de la RD 2144 hors des limites urbanisées.

COLLECTE DES DECHETS

Gestion

Fonctionnement en intercommunalité avec le Syndicat Intercommunal de Hérissou.

Moyen de collecte et de traitement

La collecte des ordures ménagères est assurée une fois par semaine.

Une fois par mois la commune se charge des objets encombrants.

SERVITUDES

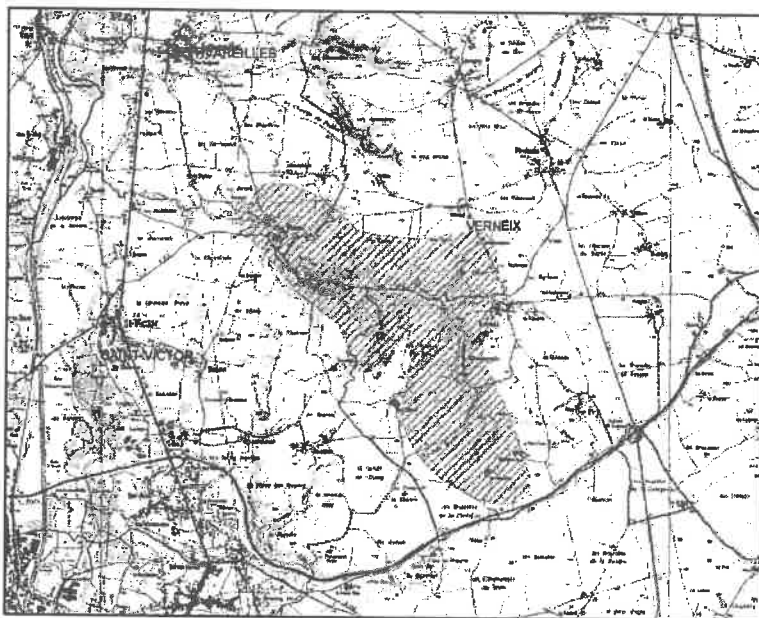
Risques majeurs

La commune d'Estivareilles est répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques majeurs (DDRM).

Conservation du patrimoine naturel

Le territoire communal est couvert par une ZNIEFF de type I sur laquelle un certain nombre de mesures conservatoires sont prises sur les gorges de Thizon à l'extrême Sud-Est.

Ces mesures touchent aussi les communes limitrophes de Verneix et de Saint Victor.



Conservation du patrimoine archéologique

Le territoire communal recèle onze sites qui recouvrent des entités archéologiques et des entités archéologiques linéaires.

Gestionnaire DRAC, Hotel de Chazerat, 4 rue Blaise Pascal 63010 Clermont Ferrand Cedex 1.

Lieu-dit	Attribution chronologique	Vestiges
Les Moulins à vent	Gallo-Romain {1}	menhir de la Croix-Bozo ou Brousse
La Grenouillère	indéterminée {2}	menhir de la Croix Grenouillère
Estivareilles	Haut moyen âge {3}	église Notre Dame d'Estivareilles
	Haut moyen âge classique {4}	lanterne des morts
	Gallo-romain {5}	Statue, céramique, monnaie
	Contemporain {7}	Château d'Estivareilles
Les Ardillons	Gallo-romain {6}	tuile
Le Cluzeau	Epoque contemporaine {8}	Château
Voie Bourges / Clermont Fd par Nérès	Gallo-romain {9}	voie
Chemin de Montluçon	Epoque moderne {10}	chemin
Route de Bourges / Montluçon	Epoque contemporaine {11}	route

Conservation des monuments historiques (AC1), sites et monuments naturels (AC2)

Dans le périmètre du PLU les servitudes touchent quatre (4) sites :

- la Lanterne des morts classée aux monuments historique du 30/05/1928,
- Le château du Cluzeau. Cette servitude est établit un périmètre de 500m autour du monument.
- le château de Chouvigny sur la commune Givarlais, qui touche la pointe nord-est de la commune d'Estivareilles, Cette servitude est établit un périmètre de 500m autour du monument.
- les ruines du château de Thizon sur la commune de Saint Victor et qui intéresse Estivareilles en limite sud du territoire. Ce château est inscrit à l'inventaire des sites pittoresques par arrêté du 31/07/1945. Cette servitude instaure un périmètre de protection.

Une consultation de l'Architecte des bâtiments de France est obligatoire.

Gestionnaire Service départemental de l'architecture et du patrimoine BP 1651
03016 MOUNLINS Cedex.

Lignes aériennes

Servitudes relatives aux réseaux de lignes électriques (I4)

Lignes HTB de tension supérieure à 50.000 volts : Montluçon-Vallon-Durre (63KV)

Gestionnaire local EDF-RTF – TERAA, groupe ingénierie maintenance réseau

5 rue des Cuirassiers 69390 Lyon Cedex 03

Installations classées

Il y a 3 installations classées pour la protection de l'environnement :

- Etablissement St CRM,
- SOREMAT,
- Sablières d'Estivareilles.

Ces établissements sont tenus de solliciter une autorisation de l'administration.

Réciprocité des installations agricoles

La réglementation comporte des distances d'éloignement vis-à-vis des bâtiments agricoles.

Gestionnaire Direction Départementale des Services Vétérinaires

rue Aristide Briand BP 42

03402 YZEURE Cedex.

Sont touchées les : GAEC du Rincey au Rincey,
GAEC de La marque au Champblanc.

Servitude de marchepied (EL3)

Elle s'exerce sur les propriétés riveraines du Cher et établit une servitude de 3,25m sur les deux rives.

Gestionnaire Direction départementale de l'équipement/ bureau de l'eau

51, Bd SaintExupéry BP 110

03403 YZEURE Cedex.

Le déclassement de la RN 144 en RD 2144 remplace la zone non aedificandi de 75m par une zone non aedificandi hors agglomération de 35m de part et d'autre de la RD 2144 en dehors des parties actuellement urbanisée.

Utilisation du sol

- Servitudes relatives à l'organisation et à la promotion des activités physiques et sportives qui se traduit par l'obtention d'une autorisation de supprimer ou de modifier tout ou partie ledit équipement (JS1) :

- terrain de grands jeux parcelle AC 100,
- terrain de pétanque, parcelle AD 469,
- terrain de tennis parcelle AD 469.

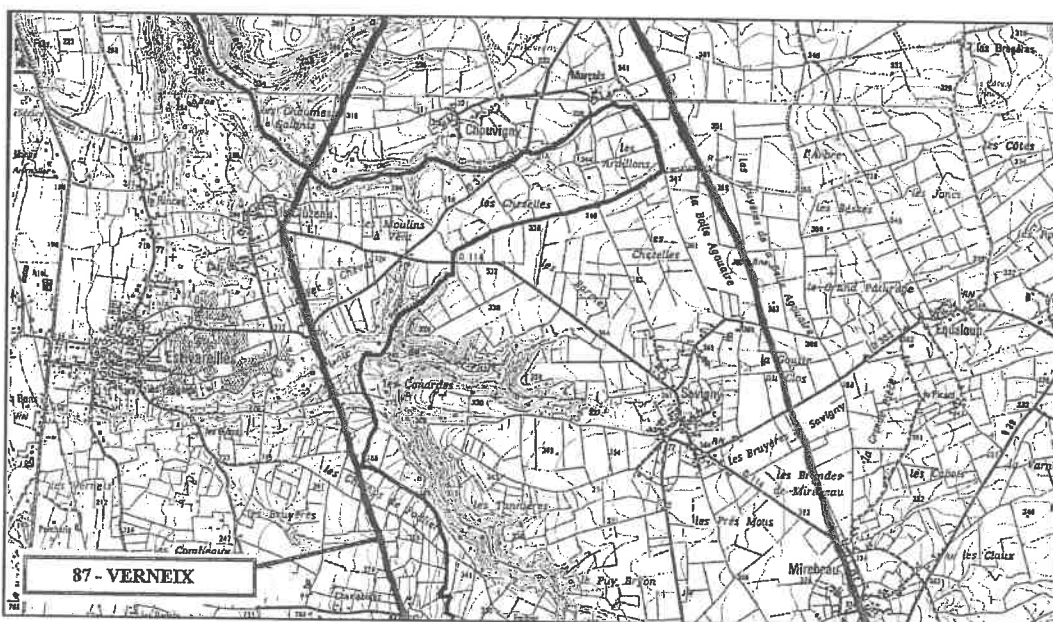
Gestionnaire Direction départementale de la jeunesse et des Sports

Château de Bellevue BP 93

03403 YZEURE Cedex.

- Servitude relative au cimetière (Int1)

- Concession minière DRIR
Une Concession de mine d'uranium (concession de Verneix) elle porte sur une partie du territoire communal.



- PPR Plan de Prévention des Risques
Risque d'inondation du val de Cher

Gestionnaire Direction départementale de l'équipement / bureau de l'eau

51 Bd Saint-Exupéry BP 110

03403 YZEURE Cedex.

DOCUMENTS D'URBANISME ET CONTRAINTES SUPRACOMMUNALES

MISE EN ŒUVRE DU POS DE 2000

OBJECTIFS DU POS 2000

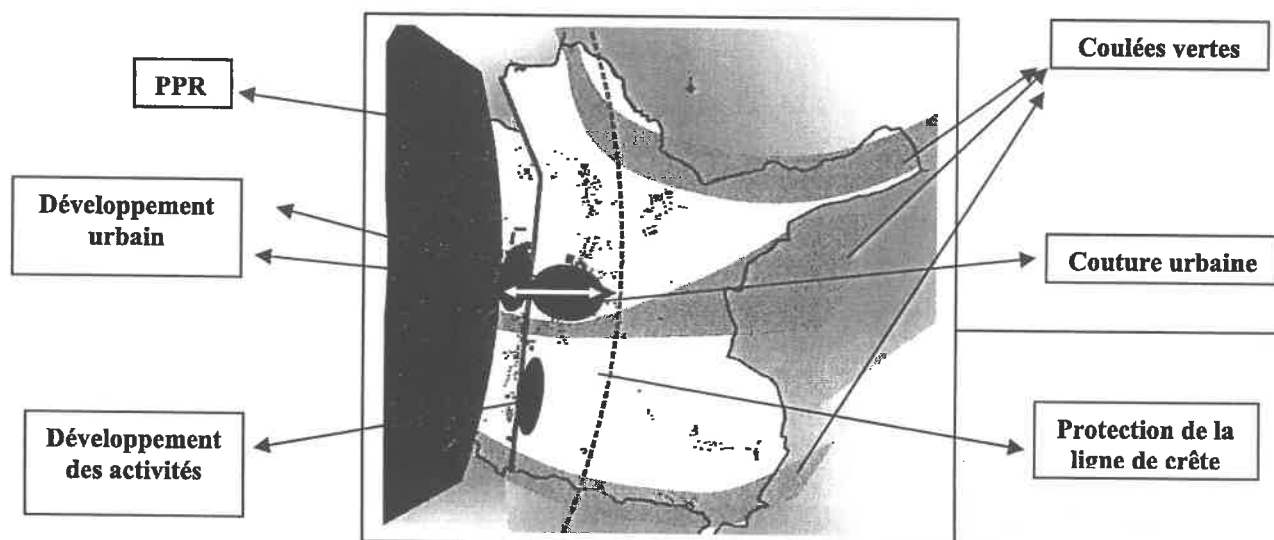
- Dégager des zones constructibles.
- Conforter le centre bourg.
- Prendre en compte le schéma d'assainissement.
- Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques (PPR) notamment à propos des zones inondables.

Pour ce faire la commune a pris le parti de concentrer ses efforts de développement:

- Sur le bourg même d'Estivareilles.
- De dégager des zones de part et d'autre de la RD 2144 en extension directe de l'existant.

La dimension paysagère et environnementale se traduisant d'une part par une stricte limitation des nouvelles zones constructibles dans la vallée et d'autre part par la protection de la ligne de crête.

Les coteaux ainsi protégés «servant d'appuis visuels» aux schémas d'aménagement internes des zone urbaines futures.



TRADUCTION SPATIALE DU POS 2000

Découpage du territoire communal en zones réglementées et différenciées

- 1) Les zones urbaines de type **U** permettant une urbanisation immédiate et différenciée selon le type d'occupation :
 - à caractère d'habitat historique ou contemporaine (**Ua** et **Ub**),
 - à caractère de services ou d'activités (**UI**).
- 2) Les zones urbaines de type **N** de plus faible densité d'habitat en périphérie des zones précédentes, sur les lieux-dits et les écarts:
 - **NB** à caractère d'habitat,
 - **NI** pour les activités.



- 3) Les zones d'urbanisation future **NA** qui nécessitent la réalisation d'équipements. Elles sont de type :
 - **NA** non indicé pour l'habitat et sont adjacentes au bâti existant,
 - **NAI** pour désigner les futures zones d'activités.
- 4) Les zones naturelles **N** qui permettent :
 - pour les zones **NC** de conforter l'activité agricole,
 - pour les zones **ND** de protéger la qualité environnementale du territoire. Le classement en sous secteurs **NDi** pour délimiter la zone inondable du Cher.

OPERATION AMENAGEMENT DE BOURG

En 2003 une réflexion communale a conduit à arrêter une programmation d'aménagement du cadre de vie et de revalorisation des espaces publics.

L'analyse du territoire a conduit à souligner :

- La qualité paysagère et la richesse des paysages.
- La bonne préservation du cadre de vie.
- L'important impact du réseau hydrographique sur le paysage.
- La forte sensibilité paysagère du fait de la structure topologique très contrastée (vallée, coteaux, plateau) dans un couloir géographique nord-sud étroit.
- Les enjeux et conflits engendrés par l'organisation et l'occupation urbaine.

L'ensemble des opérations programmées tend à la requalification du centre bourg en projetant des actions de création d'espaces publics pour le court terme, de revalorisation de places ainsi que la requalification et la sécurisation de la circulation mécanique à moyen terme.

Le long terme est subordonné à une requalification de la départementale 2144 dans sa traversée «urbaine».

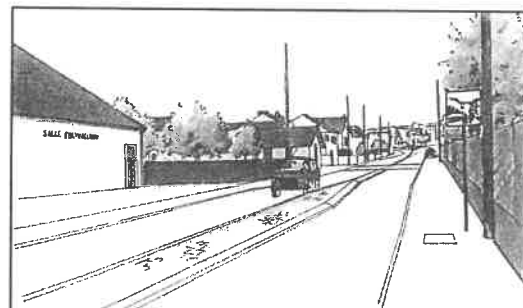
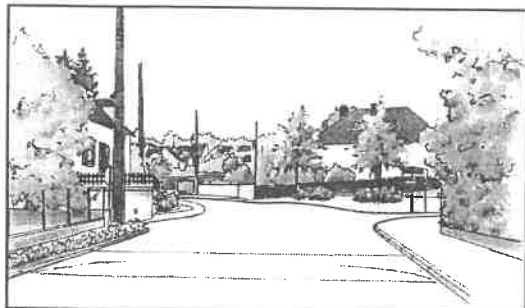
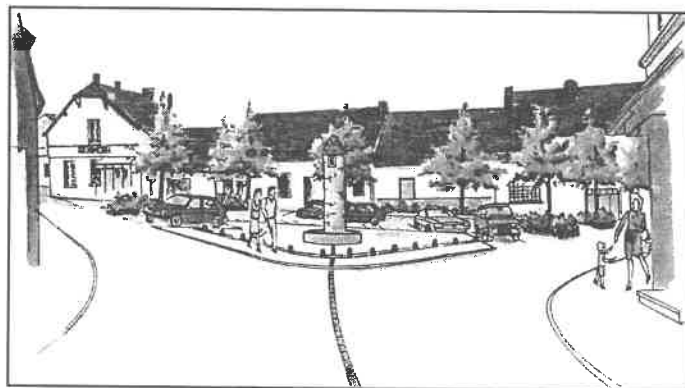
Programme d'intervention

L'analyse sectorielle a permis de définir des interventions dont les objectifs étaient :

1. La création d'un nouveau cadre environnemental de la mairie qui doit :
 - a. Sécuriser la circulation,
 - b. Permettre le stationnement,
 - c. Mettre en vue la mairie.

Travaux réalisés.

2. Rénovation de la place du Lampier par :
 - a. Son remodelage.
 - b. La mise en valeur de la Lanterne des Morts.
 - c. L'organisation du stationnement et de la circulation.
 - d. La mise en valeur architecturale des constructions.
3. Sécurisation des parcours urbains :
 - a. Entrée ouest et entrée est du bourg d'Estivareilles sur la départementale 3.
 - b. L'accès aux terrains de pleins air sur La Grenouillère.



LES CONTRAINTES SUPRACOMMUNALES ET COMMUNALES

1. Assainissement :

L'étude Géopal appuie les contraintes urbaines et techniques engendrées par la zone inondable du Cher et les difficultés liées à l'aptitude des sols à l'assainissement sur les hameaux et lieux-dits. Cette étude souligne bons nombres de terrains, déjà bâtis ou encore vierges, inaptes à l'assainissement individuel. Il est possible de les vouer à la construction sous condition économiquement élevée de création d'une filière autonome d'assainissement.

Se trouvent notamment dans ce cas de figure les hameaux du Cluzeau, de Champblanc et de Thyzon.

2. Documents d'urbanisme opposables :

La commune est inscrite dans un SCOT.

3. Servitudes :

La connaissance précise des contraintes communales par les élus de la commission d'urbanisme permet de valider les orientations générales du PADD et les contraintes déjà enregistrées lors de l'approbation du POS soient :

- Le surplomb du territoire THT face aux terrains de pleins air et se prolongeant sur LES CHAMPS FUMIAUX.

MISE EN ŒUVRE DU PLU

BILAN DE L'ANALYSE STATISTIQUE

DEMOGRAPHIE

Constat du POS 2000 en cours d'application

Une augmentation lente et régulière depuis 1962 marquée cependant par un fléchissement depuis le recensement de 1982 qu'accompagne un mécanisme de décohobitation et de vieillissement de la population.

Comparatif 2009

- La commune est en déclin démographique.
- A une quasi stagnation succède une forte érosion démographique avec le dernier recensement de 1999. Erosion due principalement à un solde migratoire devenu vigoureusement négatif.
- L'équilibre hommes/femmes est maintenu tandis que s'accélère le vieillissement de la population avec un facteur aggravant : la perte de représentativité, en valeur relative et absolue, des tranches d'âges de 0 à 39 ans.
- Sans apport de population nouvelle, il sera très difficile de remonter la pente.
- Cette décroissance s'accompagne d'une augmentation relative du nombre de ménages d'une personne et des couples sans enfant.
- Les familles nombreuses tendent à disparaître.

HABITAT

Constat du POS en cours d'application

- L'évolution annuelle positive du parc depuis 1968 (+2,41%) est soutenue par un taux de vacance faible et en diminution constante.
- Le parc est essentiellement constitué par des résidences principales de type individuel avec une proportion de locatif assez faible qui reste cependant comparable aux communes du canton.
- Le niveau de confort du bâti est assez faible malgré que les résidents soient majoritairement propriétaires et que ce bâti soit relativement récent comparativement au parc des communes du canton.

Comparatif 2009

- 1) Depuis l'élaboration du dernier document d'urbanisme (POS), on observe une stagnation du nombre de logements.
- 2) Les autres constats en termes de vacances comme en termes de type de répartition sont semblables.
- 3) Le processus de décohobitation se poursuit avec la diminution du taux d'occupation et une très forte augmentation de logements individuels (+7,5% entre 1990 et 1999) au dépend du collectif. Cette tendance, quoique existante aussi au niveau du canton, est très marquée sur la commune.
- 4) Les logements s'agrandissent et le niveau de confort poursuit sa transformation positive.

ECONOMIE

Constat du POS en cours d'application

- Une perte importante des actifs ayant un emploi malgré un taux d'activité tout sexe confondu en constant progression. Il est le reflet uniquement de l'évolution très positif du taux d'activité des femmes. La commune elle-même témoigne de la réduction d'emploi sur son territoire. L'emploi salarié est le plus touché.
- Au même titre que Vallon en Sully ou Cosne-d'Allier, Estivareilles est un village centre que lui confère la densité des commerces et des services de proximité présents au cœur du bourg.

- Une présence intéressante d'établissements commerciaux et industriels en bordure de la RD 2144 et le secteur artisanal, qui se pratique sur le lieu même d'habitation, est assez bien représenté.
- L'économie agricole est en perte de vitesse en terme du nombre d'exploitations comme de main d'œuvre et de surface agricole utile (SAU). Si on peut faire le même constat sur tout le territoire national, cela est une tendance plus lourde sur la commune.
- La pression foncière comme la consommation sont inexistantes.

Comparatif 2009

On peut reprendre l'intégralité des commentaires précédents aggravés en terme :

1. De perte d'actifs ayant un emploi.
2. De perte d'emplois sur place.
3. Une perte du tissu industriel.
4. Une correction très sévère du nombre d'exploitation agricole que donne le recensement 2000.
5. La structure commerciale concentrée en cœur de bourg reste stable et encore attractive.
6. La précarité financière mesurée par les allocataires disposant de bas revenus (moins de 621€ par mois) place les familles d'Estivareilles à une valeur moyenne entre 10 à 20 % sur l'échelle allant à 40%.

EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Constat du POS en cours d'application

- Aucun besoin nouveau n'était projeté.

Comparatif 2009

- L'étude d'aménagement de bourg envisage, à court terme, en plus de la requalification de la place du Lampier.
- La projection de la requalification de la traversée de l'agglomération par la RD 2144, abandonnée dans l'étude de bourg, est l'occasion de retrouver dans le cadre du PLU toute sa pertinence lors de la projection des zones d'aménagement futures.

INFRASTRUCTURE

Voirie

Bilan

- En Cœur de bourg le réseau communal est de faible gabarit, mais le requalibrage est impossible. Pour fluidifier la circulation comme désencombrer la voirie, seule la solution d'établir un plan de circulation peut être adopté. Cette solution serait de nature à améliorer les pratiques urbaines comme le cadre de vie.
- Les nuisances apportées par la RD 2144 peuvent trouver une solution partielle par la requalification de celle-ci.

Réseaux

Bilan

- La charge de la station d'épuration des Grands Près laisse encore un potentiel suffisant. Une difficulté cependant est liée à son positionnement en zone inondable du Cher.
- Il n'est pas prévu de renforcement de la filière qui reste limitée au bourg même et de l'autre côté de la RD 2144.
- L'assainissement est de type individuel sur le reste de la commune.
- Les eaux pluviales ne présentent pas de risque particulier.
- La mise aux normes des équipements du service incendie est à adapter en fonction de la réalisation des futures zones d'aménagement.

CADRE DE VIE

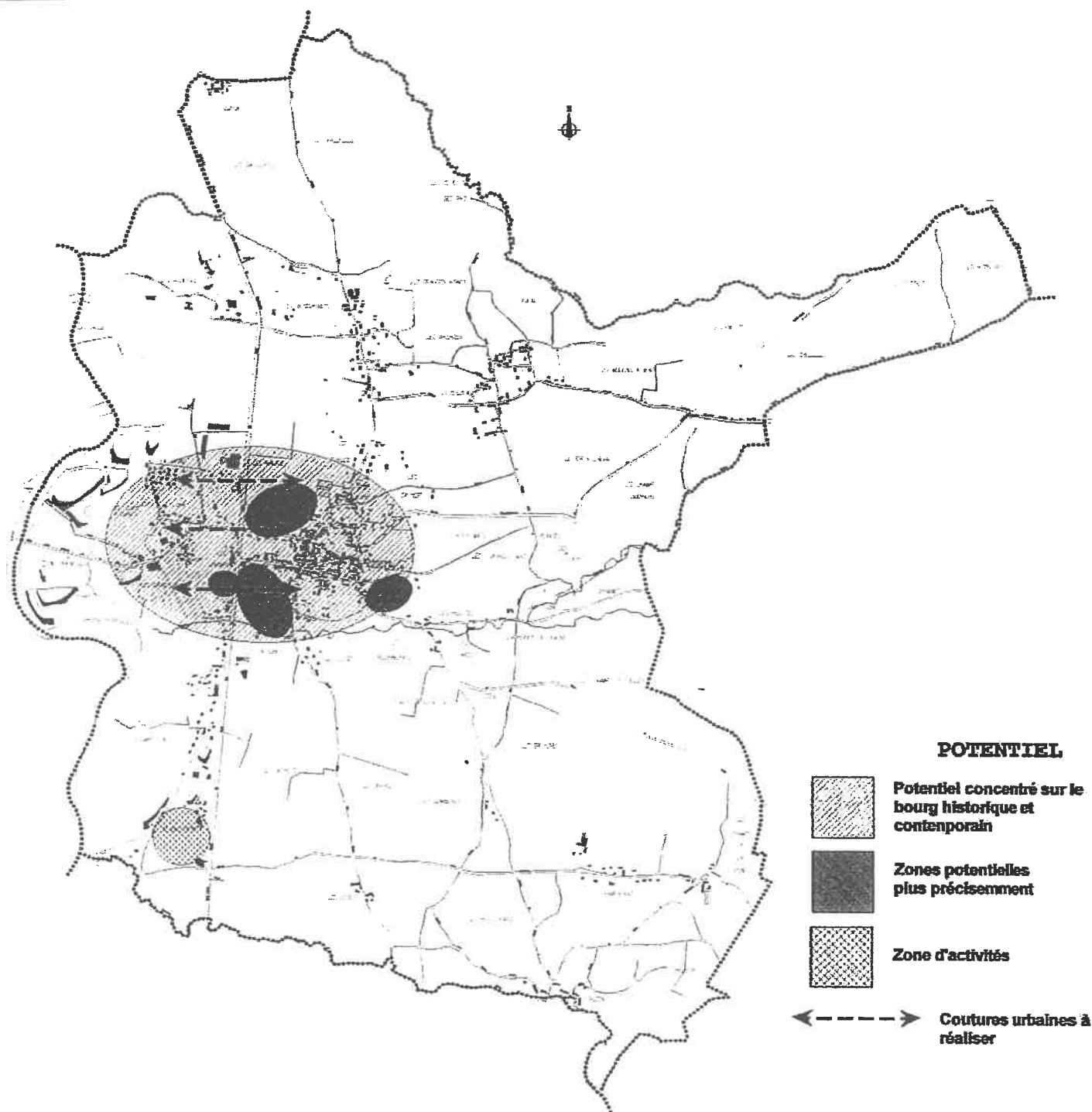
Site naturel

Constat

- De fortes contraintes liées à une topologie très prononcée.
- Une forte sensibilité paysagère.
- Une grande variété de paysage due à la morphologie du territoire.
- Un cadre environnemental de qualité qui préserve le paysage bocagé de la commune

Site urbain

Des ruines, du bâti dégradé, des rénovations et réhabilitations peu valorisantes ainsi que des logements inoccupés, au cœur des bourgs et des hameaux, donnent une image assez dépréciée.



LES ENJEUX

Les enjeux se posent en termes:

- De revitalisation de la commune.
- De préservation de la vocation agricole.
- De préservation de la perception des paysages et de l'environnement naturel et urbain.
- De développement cohérent et maîtrisé.
- De préserver la silhouette du bourg et des coteaux.
- De requalification du cadre de vie.

A) LE MILIEU AGRICOLE

Objectifs

- Conforter l'activité agricole du territoire communal.
- Favoriser la diversité de la filière agricole.
 - Fermes auberges et chambres d'hôtes.
 - Gîtes et camping à la ferme.

B) LE BOURG

Objectifs

- a) Valorisation de l'image du bourg et restructuration qui peut passer par :
 - La définition d'espaces publics.
 - Le retraitement de la place centrale du Lampier.
 - Un travail requalification de la traversée du bourg d'est en ouest.
 - La résorption de l'habitat dégradé.
- b) Urbanisation.
 - Une plus grande maîtrise foncière.
 - Une plus grande diversification de l'offre d'habitat.
 - Lors de l'extension urbaine préserver la faisabilité d'espaces et d'équipements publics.

B) DE LA VARNE AUX GRANDS PRES

Objectifs

- Requalification de la RD 2144,
- Réaliser une couture urbaine avec le bourg historique créer par la RD 2144.

C) LES HAMEAUX

Objectifs

- a) Urbanisation.
 - Comblent les dents creuses et limiter l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

LE PARTI D'AMENAGEMENT

Il se décline sur trois thèmes principaux:

I) Maintien du capital rural par :

- Le maintien de l'activité agricole et lui permettre une diversification.
- La protection des espaces sensibles.
- La sauvegarde des vallées humides.
- Le respect du maillage vert.
- La maîtrise du développement urbain des hameaux.

II) Rendre attractif la commune.

Elle doit s'y associer en se créant une image plus volontaire, plus dynamique de son développement tout en ayant à l'esprit de préserver la qualité de son environnement nature et urbain.

- ➔ Requalifier le centre bourg par le biais des espaces publics.
- ➔ Développer l'offre et la diversité d'habitat.
- ➔ Projeter un aménagement cohérent en tâche d'huile depuis les plus proches limites urbaines actuelles.
- ➔ Projeter des espaces et des équipements publics en accompagnement de l'extension urbaine quel que soit le secteur géographique concerné.

III) Développer le tourisme vert

Des atouts :

- ➔ Son patrimoine hydrographique comme le Cher est aussi constitué par les ruisseaux.

- Les boisements des coteaux, la plaine bocagère du Cher, le boisement des vallons secondaires créent un écrin vert à la commune.
- La proximité du canal de Berry en limite ouest du Cher comme la ZNIEFF de Thyzon constituent des atouts touristiques.
- La qualité des paysages.
- Un positionnement géographique favorable qui place la commune en quasi mitoyenneté de deux axes routiers majeurs : l'A71 (nord/sud) et la RCEA (est/ouest) en cours de modernisation.

PISTES CONCERNANT LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

OBJECTIFS RECHERCHES

- Protection et renforcement du séquençage paysagé le long de la RD 2144 et de sa dynamique en l'accompagnant par une continuité verte.
 - Protéger et prolonger les vallons boisés du réseau hydrographique jusque dans la vallée du Cher en saisissant l'opportunité qu'offre le PPR (zones inondables) et la présence de la ZNIEFF. Une certaine idée de maillage vert.
- Barrage à l'extension urbaine Est sur les coteaux pour protéger la ligne haute des coteaux.
- Protection de l'entrée Sud de toute urbanisation et conservation de sa dimension naturelle : vallée/ plaine / coteaux / plateaux et boisements.
- Comblement des dents creuses urbaines du bourg historique en privilégiant un développement en tâche d'huile et en se cantonnant au Nord du vallon de La Plante. Le développement à long terme devant s'exercer en direction Nord sur Le Rincey.
- Blocage de l'extension urbaine de la vallée inondable du Cher. Limiter l'extension plus récente à l'Ouest de la RD 2144 au comblement des dents creuses
- Création d'une couture urbaine entre le pôle urbain historique et le pôle développement contemporain. D'une manière générale la commune a une forte identité liée étroitement au bourg historique. L'enjeu communal est d'associer à cette image l'ensemble urbain de La Grenouillère aux Champs Bons.
- Limitation de l'implantation de nouvelles activités au linéaire Ouest de la RD 2144 .
- Limitation du développement des hameaux et des lieux-dits au comblement des creux d'habitat.

PRINCIPES GENERAUX D'ORIENTATION

1. Contenir le développement urbain sur le bourg, de part et d'autre de la RD 2144.
2. Proposer une offre d'habitat diversifiée sur une extension urbaine hiérarchisée qui s'appuie autant que possible sur les limites parcellaires d'un seul tenant afin d'en simplifier la mise en œuvre.
3. Renforcer le cadre de vie et la qualité environnementale de la commune.

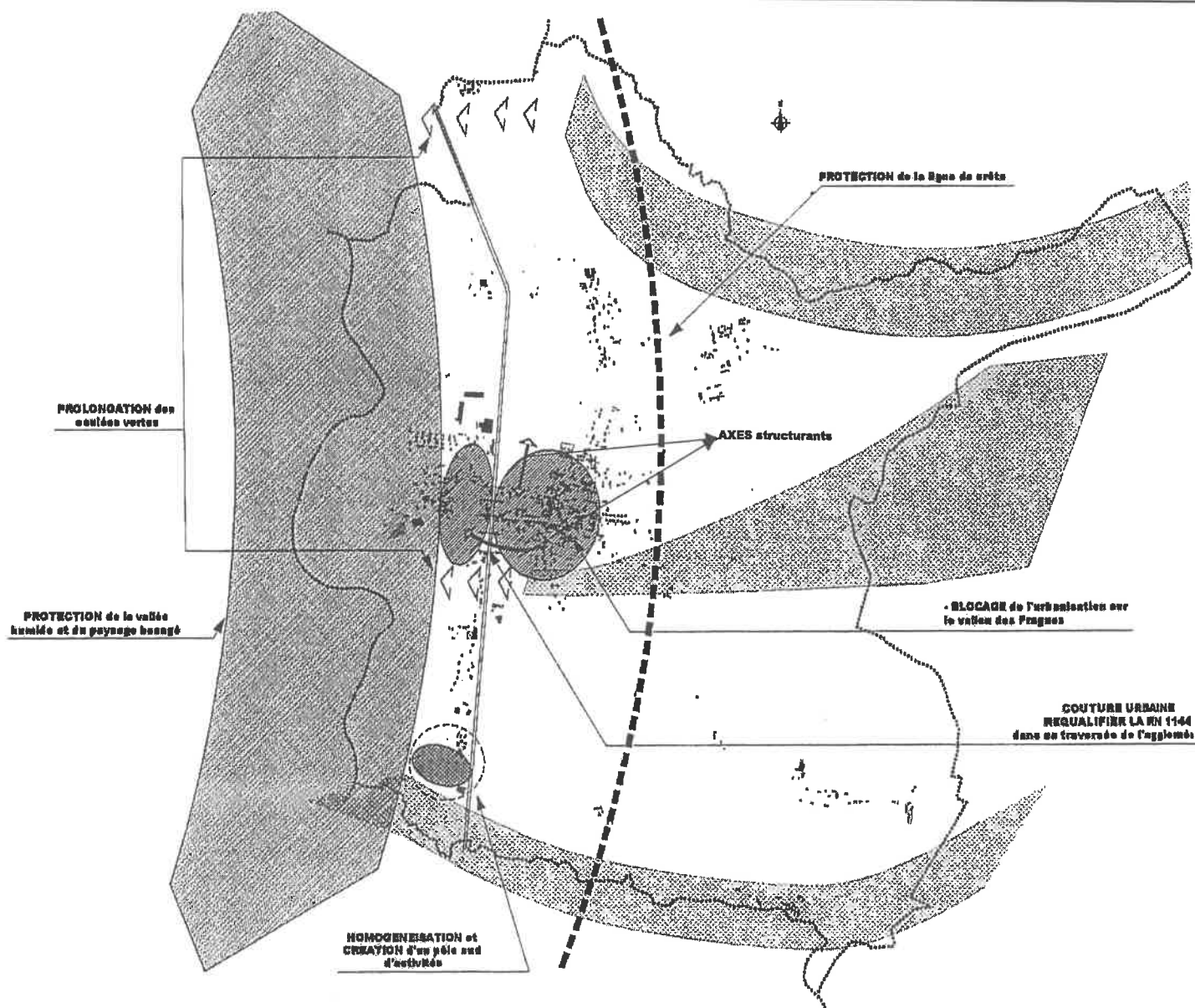
LES GRANDES LIGNES D'ORIENTATIONS

- Protéger et prolonger dans la mesure du possible les coulées vertes constituées par le réseau hydrographique dessiné par les ruisseaux afin de préserver et de renforcer le rythme, la variété et la qualité des paysages.
- Protéger les sites naturels boisés.
- Mise en valeur du patrimoine hydrologique en Confortant, Stabilisant et Revégétalisant les berges. Voir à mettre en place de chantier «d'écogestion» en liaison étroite avec la Communauté de Communes.
- Comblent le déficit d'image par la requalification de la RD 2144 dans sa traversée de l'agglomération.
- Concentrer l'effort de développement urbain sur le bourg d'Estivareilles sans monter sur les coteaux.
- Créer une couture urbaine entre le bourg historique et le développement plus récent.
- Permettre la reconversion des bâtiments agricoles.
- Développer la vocation résidentielle de la commune par la diversification de l'offre foncière :
 - A court terme; en dégagant des zones en parcelles individuelles dans le prolongement immédiat des bourgs.
 - A moyen terme; dans l'épaisseur immédiate des parcelles individuelles, en préservant des pénétrantes.
 - A long terme; retenir le principe d'extension urbaine par glissement progressif du bourg depuis Les Rialais en direction nord vers Le Rincey.

Plusieurs principes doivent guider l'extension et l'aménagement urbain :

- Les limites des parcelles, les chemins, les routes ... constituent la trame sur laquelle le village s'est auparavant développé. Afin de prolonger cet équilibre naturel et tout compte fait fonctionnel, on doit pérenniser ce principe.
 - Les plans d'aménagements doivent autant que possible répondre à la règle du maillage viaire et/ou piétonne en continu afin d'éviter la création d'impasses.
 - Limiter le système viaire en ligne droite pour limiter la prise de vitesse.
 - Restreindre fortement le stationnement sur la voirie en dehors de parc spécifique.
 - A chaque libération de parcelle à l'urbanisation, donner la possibilité à la commune de préempter une zone afin de projeter éventuellement un équipement ou un espace public complémentaire.
- Renforcer le niveau d'équipement et de services de la commune en préservant des secteurs sur les zones d'extension urbaine future.
 - Juguler la dépréciation des cœurs d'habitat par des actions de réhabilitation du bâti, par l'embellissement d'espaces publics et l'enfouissement des réseaux lors d'opérations d'aménagements.
 - Parallèlement à la requalification de l'habitat, viser à un équilibre social de l'habitat géographiquement déconcentré.
 - Préserver la possibilité d'implanter une zone d'activité sur la commune.

SCHEMA DE PRINCIPE



LES ZONES D'HABITAT

- **La zone Ua**

Les limites de zone sont celles du bâti existant ;

C'est le secteur central en cœur de bourg à partir duquel l'urbanisation s'est développée. On y conforte la vocation centrale par la possibilité de densification. Dans cette zone centrale, on doit encourager les constructions plus élevées (rez de chaussée, étages et combles) et édicter des règles architecturales compatibles avec la construction traditionnelle existante.

La zone Ua est entièrement couverte par le périmètre de protection des monuments historique où l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera sollicité pour tout projet.

- **Les zones Ub**

Ce sont des secteurs d'urbanisation en périphérie du bourg historique. C'est une urbanisation de type pavillonnaire qui offre moins de densité et une présence végétale en transition avec l'espace naturel.

Ce sont des dents creuses urbaines qui encore offrent des possibilités.

Ce sont des terrains qui sont déjà équipés en réseaux ou que la commune s'engage à équiper dans un délai raisonnable dans le cas de zones Ube.

- **La zone Ubs**

Elle se superpose aux secteurs consacrés aux activités sportives.

- **Les zones Ud**

Elles correspondent aux hameaux et de lieux-dits. Ce sont des zones insuffisamment équipées et d'habitat regroupé souvent autour d'une ancienne ferme. Il faut conforter ces hameaux en y permettant une extension mesurée au vu de la difficulté d'assurer un assainissement correct et dans le cadre environnemental qu'il s'agit de préserver.

- **Les zones à vocation d'activité Ue**

Malgré la proximité de l'agglomération de Montluçon, une demande existe. La commune désire préserver et développer raisonnablement son potentiel engendré par la RD 2144.

LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

- **Les zones AU**

Ces zones sont réservées pour l'extension urbaine. Dans le PLU, elles ont été définies d'une part en prolongement direct de l'existant et d'autre part par leurs facilités technique et économique d'aménagement (viabilisation et de topographie).

A été ainsi abandonné le secteur des FRAGNES du fait de sa difficulté d'accès, sa topographie et de la lourdeur des financements à engager par la commune.

Il s'agit de zones qui doivent respecter un principe de schéma d'organisation et de développement préconisé dans le dossier PADD (Plan Aménagement et de Développement Durable).

Situées en continuité directe avec le bâti existant, elles peuvent faire l'objet d'opération de type individuelle sous la double condition d'être viabilisées et de préserver la possibilité de créer une voie de desserte qui permette l'urbanisation en profondeur des autres secteurs.

Il est possible d'aménager l'ensemble en une seule fois.

Quand le réseau d'assainissement collectif existe ou est proche on doit subordonner la constructibilité soit à l'obligation de se raccorder à ce réseau soit à l'obligation d'en prévoir le raccordement lorsque celui-ci sera prolongé.

Chaque zone doit faire l'objet d'un plan d'ensemble qui répond à la règle générale du maillage viaire. C'est à dire que la voie de desserte doit être conçue de manière qu'à terme de l'urbanisation globale de la zone il en ressorte un système viaire en boucle. On conçoit que la transparence viaire peut être réalisée selon que les dessertes soient de type mécaniques, cyclables ou piétonnes.

Elles sont de trois types :

- **Zones AU**, sur lesquelles il n'y a pas lieu de proposer un plan d'aménagement global de la zone concernée. La proximité et la capacité des réseaux et des voies existantes sont suffisantes pour couvrir les besoins de la zone. Les constructions au coup par coup y sont autorisées.
- **Zones AU**s dont l'urbanisation est conditionnée par une procédure de modification du PLU. Un projet d'ensemble, conforme aux orientations, doit y être proposé. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation de la viabilisation pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

- Zones **AUe**, réservées aux espaces d'activités.

LES ZONES AGRICOLES

• Les zones **A**

Sont classées en zones agricoles, les secteurs de la commune, équipées ou non, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Ce sont des zones à vocation agricole stricte où aucune urbanisation n'est envisagée et où la construction diffuse y est interdite.

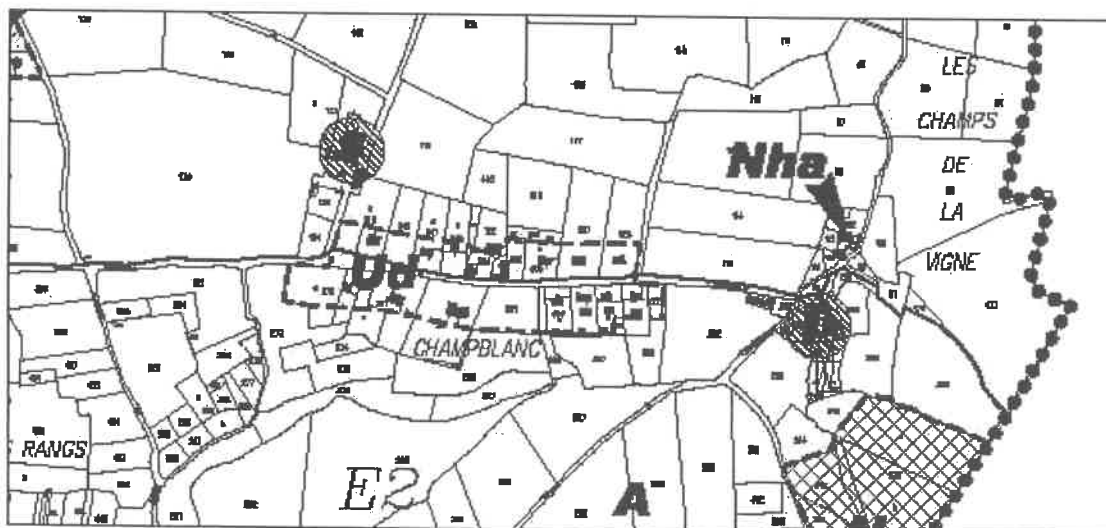
Elles sont constructibles uniquement pour les services publics ou d'intérêt collectif nécessaire à l'exploitation agricole.

Les constructions neuves y sont autorisées sous condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles. L'adaptation, l'extension et la réfection de bâtiments existants sont admises si les bâtiments concernés sont liés à l'activité agricole.

La rénovation et le changement de destination sont autorisés à condition qu'ils correspondent à la vocation de la zone notamment les activités liées à l'agro-tourisme.

Ces zones couvrent la quasi-totalité du territoire communal. Elles ont pour vocation de protéger et de pérenniser les exploitations agricoles tout en leur permettant de se diversifier avec des activités connexes.

Le zonage est cohérent avec la localisation des sièges d'exploitation. Aucune extension urbaine n'est envisagée sur ces secteurs.



LES ZONES NATURELLES

• Les zones **N**

Les secteurs concernés par ce classement sont les vallées boisées du réseau hydrographique de la commune. Ce classement n'a de sens que si les deux classements en limites communales le sont aussi sur les communes adjacentes.

Ils concernent essentiellement des espaces sensibles boisés. Ils constituent des repères visuels qui participent autant à la structuration du paysage qu'à la richesse floristique et faunistique.

Ce sont des zones à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux, des paysages soit de leur intérêt. La construction y est très fortement réglementée et le défrichement interdit.

Elles forment des zones de protection stricte des espaces forestiers et naturelles fragiles : cours d'eau, zones humides, accompagnements boisés, ZNIEFF. Elles sont en générales frappées d'inconstructibilité.

• Les zones Nha

Tant pour répondre à la demande que pour éviter la multiplication de ruines ; le changement de destination à titre d'habitat et l'extension mesurée des bâtiments existants y sont autorisés. Pour ce faire, un «micro pastillage» en sous secteurs a été défini.

Ce peut être des ensembles à caractère patrimoniaux se trouvant généralement en secteur agricole et méritant d'être rénovés compte tenu de leur caractère ou des granges et constructions isolées. Le changement de destination est possible sous condition, notamment de ne pas mettre en cause l'activité et le caractère agricole de la zone. Ce peut être une ferme ou partie de hameau dont on accepte le changement de destination.

• La zone Nhp

Cette zone est créée autour des champs captants d'eau potable de La Mitte dans laquelle l'aménagement, la réhabilitation des bâtiments existants, la construction d'extension ou d'annexes ne sont pas autorisés.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Dans le PLU, ce sont exclusivement des zones permettant l'aménagement de voirie afin de structurer l'urbanisation.

Détail des emplacements réservés :

- N°1 un couloir de 12 à 15m de large sur l'intégralité de l'épaisseur des parcelles concernées afin de projeter un axe viaire préservant notamment l'urbanisation à très long terme en direction nord depuis les Rialais.
- N°2 un couloir de 12m de large qui a un double rôle :
 1. Permettre d'assurer la continuité urbaine au-delà de la RD 2144 entre les zones urbaines est et ouest.
 2. Permettre l'aménagement et le fonctionnement urbain cohérent de l'ensemble des zones d'aménagement futures de ce secteur sud-est.

ENONCES GENERAUX SUR LA REGLEMENTATION DES ZONES

Les vocations des zones (articles 1 et 2)

Le règlement limite les types d'occupation des différentes zones. Si la mixité des fonctions est encouragée dans les zones **Ua** et **Ub** dans la limite d'une compatibilité entre les activités et l'habitat, les zones à vocation agricoles sont désormais strictement réservées à l'agriculture. Dans les secteurs **Nha**, une vocation d'activité et d'habitat peut exister, dans la mesure où les aménagements ne remettent pas en cause les caractères du patrimoine.

Les critères nécessaires à la viabilisation (articles 3, 4, 5)

Naturellement, seuls les secteurs viabilisés peuvent être ouverts à la construction, les réseaux d'adduction d'eau, de téléphone et d'électricité étant nécessaire à l'obtention d'un permis de construire. Les secteurs où la construction est autorisée sont donc réputés viabilisés.

Pour les zones **AUs**, leur ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'une fois réalisés les aménagements nécessaires à la viabilisation de la zone. Dans cette viabilisation, il sera notamment nécessaire de vérifier et d'assurer la sécurité incendie (entre autre un poteau incendie ou autre point d'eau conforme à la réglementation à moins de 200 m).

En matière d'assainissement, lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, il doit recevoir l'ensemble des constructions. Dans les zones non raccordées, et c'est une grande partie du territoire communal qui est concerné, le terrain devra justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome respectueux des normes en vigueur.

Les critères liés à l'instauration d'une trame urbaine cohérente (articles 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12)

En fonction de la localisation des constructions sur la commune, et dans le but d'assurer une trame urbaine cohérente ainsi que l'intégration des constructions dans l'environnement naturel, les règles régissant les constructions sont diversifiées.

Dans les secteurs centraux **Ua** correspondant au fondement urbain, un paysage de rue structurée par le bâti est recherché, l'alignement est souhaitable. Cependant si le bâti n'assure pas cette continuité, un recul maximal des constructions de 6m est préconisé pour permettre le stationnement hors voirie et l'alignement devra être assuré par le mur de clôture qui respecte les composants environnementaux existants.

Les maisons peuvent comporter un étage, et la mitoyenneté doit être favorisée afin d'obtenir à long terme une densification lors du découpage des terrains, tout en préservant les cœurs d'îlots à vocation de jardins.

Le règlement encourage la réhabilitation des murets de pierres existants.

Dans les zones **Ub**, en périphérie immédiate du bourg, et correspondant à un modèle pavillonnaire bien identifié, le règlement maintient les formes urbaines existantes et encourage un traitement végétalisé des limites parcellaires. Une densité plus faible est recherchée.

Dans les secteurs de rénovation, les prescriptions architecturales pour le respect des bâtiments anciens sont obligatoires.

Dans les futures zones urbaines **AU**, afin de répondre à des besoins diversifiés, des formes plus libres sont autorisées dans le respect de leur intégration paysagère.

Les périmètres et protections spécifiques inscrites au plan de zonage

Les périmètres de protection se superposant au zonage du PLU (N) sont :

- * Les espaces boisés classés et la ZNIEFF. Les obligations liées à la préservation de ces espaces sont détaillées dans des dispositions générales du règlement s'appliquant à l'ensemble des zonages.
- * Les champs de captage de « La Mitte » (arrêté de janvier 2005).
- * Les 500m autour des monuments classés monuments historiques.

Les emplacements réservés présents sur la commune annoncent la direction qu'entend donner la commune à l'extension urbaine. Ils donnent aux propriétaires un "droit de délaissement", c'est à dire que la commune peut être sommée d'acquérir les terrains dans un délai de un an.

TABLEAU RECAPITULATIF DES ZONES

ZONES URBAINES (U...) PLU 2009		
Ua	Le Bourg Centre	Total zonage Ua 8,00 ha
Ub	Terrains de plein air	57,54
Ubs		1,80
Ube		8,46
		Total zonage Ub 67,80 ha
Ud	hameaux et lieux-dits	Total zonage Ud 39,69 ha
Ue	Zone d'activité	Total zonage Ue 9,42 ha
ZONES URBAINES 124,91 hectares		
ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU) PLU 2009		
AU		Total zonage AU 6,70 ha
AUs		Total zonage AUs 6,22 ha
AUe		Total zonage AUe 1,80 ha
ZONES A URBANISER 14,72 hectares		
ZONES NATURELLES (N et A) PLU 2009		
A	Zones agricoles	Total Zonage A 783,61 ha
N	Vallée de Varigny Vallée de La Plante Vallée du Thyzon	Total zonage N 107,74 ha
Nha	Micro pastillage	6,62
Nhp	Champs captants	3,63
Ni	Vallée du Cher	128,77
ZONES NATURELLES 1030,37 hectares		
Dont les emplacements réservés		
1	Les Rialais	0,063
2	Nord des Coutures	0,31
		Total 0,373 ha
TERRITOIRE COMMUNAL 1 170 hectares		