

COMMUNE DE CEZAY

(Département de la Loire)

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

Approuvé le

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal de CEZAY en date du.....
approuvant la carte communale
Cezay, le.....

ATELIER DE PAYSAGE ET D'ENVIRONNEMENT POLLEN

SIEGE SOCIAL : Le Bourg 42310 La Pacaudière - Tél : 04 77 64 39 23 - Fax : 04 77 64 39 37 e-mail : atelier-pollen@club-internet.fr

AGENCE DE L'ALLIER : 20 rue Maréchal Joffre 03200 Vichy



I - LA CARTE COMMUNALE : UN VERITABLE DOCUMENT D'URBANISME	2
--	---

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

II – ANALYSE DU SITE ET DU MILIEU NATUREL	7
---	---

III – UN PATRIMOINE NATUREL : A PRESERVER OU A VALORISER	10
--	----

IV – DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE	12
---	----

V – ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS ET DE LA CONSTRUCTION.....	19
---	----

VI – ANALYSE ARCHITECTURALE ET URBANISTIQUE	24
---	----

VII – EXTENSIONS DE L'URBANISATION DE LA COMMUNE	32
--	----

VIII – ANALYSE DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT.....	36
--	----

IX – UNE ACTIVITE AGRICOLE EN MUTATION.....	40
---	----

X- LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	44
--	----

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

XI- JUSTIFICATIONS ET IMPACTS DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE	45
---	----



Historiquement, la "carte communale" a été instituée par la circulaire du 16 mars 1977 relative à la sauvegarde des espaces ruraux et naturels. Celle-ci devait permettre de rendre plus claire et plus objective l'application de certaines dispositions du RNU (Règlement National d'Urbanisme). Elle était, en quelque sorte, un document interne à l'intention des autorités locales pour les aider dans la délivrance des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Champ d'application

Avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.), la carte communale devient un véritable document d'urbanisme adapté aux petites communes pour lesquelles l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) n'est pas une nécessité. Elle laisse toutefois aux maires des communes rurales la responsabilité en matière de délivrance des autorisations d'utilisation et d'occupation du sol.

Contenu

La carte communale doit respecter les grands principes formulés dans l'Article L121-1 du Code de l'Urbanisme.

Article L121-1 du Code de l'Urbanisme

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 49 I, art. 75 I 1 Journal Officiel du 9 janvier 1983)
(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 1 a I, II Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(...) **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 préservation 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 des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, 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, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La carte communale est constituée de deux éléments :

- le rapport

Il analyse l'état initial du site et de l'environnement et expose les prévisions économiques et démographiques du territoire concerné,

Il explique les choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et justifie les changements éventuels portés à ces délimitations.

- le ou les document graphique

Il est opposable au tiers (art. R. 124-1 du Code de l'Urbanisme).

Il détermine les zones où la construction est autorisée et celles où elle ne l'est pas.

Le ou les documents graphiques deviennent opposables et délimitent deux grandes catégories de zones :

- les zones constructibles
- les zones naturelles dans lesquelles les constructions ne seront pas autorisées.

Au-delà de la dualité Constructible / Inconstructible, la carte communale peut éventuellement indiquer les deux types de zones ci-dessous :

- les zones permettant d'accueillir des activités

Article R. 124-1 : "La carte communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques."

- les zones où la reconstruction après sinistre est interdite (en zone à risque par exemple)

Dorénavant, et jusqu'à sa révision, la carte communale demeure valide contre une durée limitée à 4 ans avant la loi SRU.

La commune qui se dote d'une carte communale peut, à sa demande, prendre la compétence en matière d'urbanisme. L'instruction des demandes est faite suivant les prescriptions du RNU selon l'une des trois organisations suivantes :

Compétence d'urbanisme	Service instructeur	Autorisation
État	DDE	au nom de l'Etat
Commune	DDE	au nom de la commune
Commune	Commune	au nom de la commune

Elaboration

Personnes compétentes :

- le maire
- Le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) si le périmètre de la carte communale concerne plusieurs communes.

Les différentes étapes :

- Le projet est soumis à enquête publique par le maire ou par le président de l'EPCI
- Approbation par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'EPCI
- Transmission du projet au préfet
- Approbation du préfet dans un délai de quatre mois. Au delà, son avis est réputé négatif.
- Affichage pendant un mois de la délibération et de l'arrêté préfectoral en mairie ou au siège de l'EPCI et dans les mairies concernées.
- Mention de l'affichage dans un journal diffusé dans le département.

La carte communale approuvée ou révisée prend effet dès le premier jour de l'affichage.

Article R. 124-4 : "Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunal compétent conduit la procédure d'élaboration ou de révision de la carte communale"

Compatible n'est pas conforme

Il ne s'agit pas que la carte communale respecte en tout point les autres documents. Il faut toutefois qu'elle ne soit pas contraire à leurs orientations et principes fondamentaux et participer à leurs réalisations.

Les cartes communales doivent être compatibles avec les documents supra-communaux. Il s'agit, s'ils existent, du Schéma de Cohérence Territoriale, des schémas de secteurs, du plan de déplacements urbains, du programme local de l'habitat, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional.

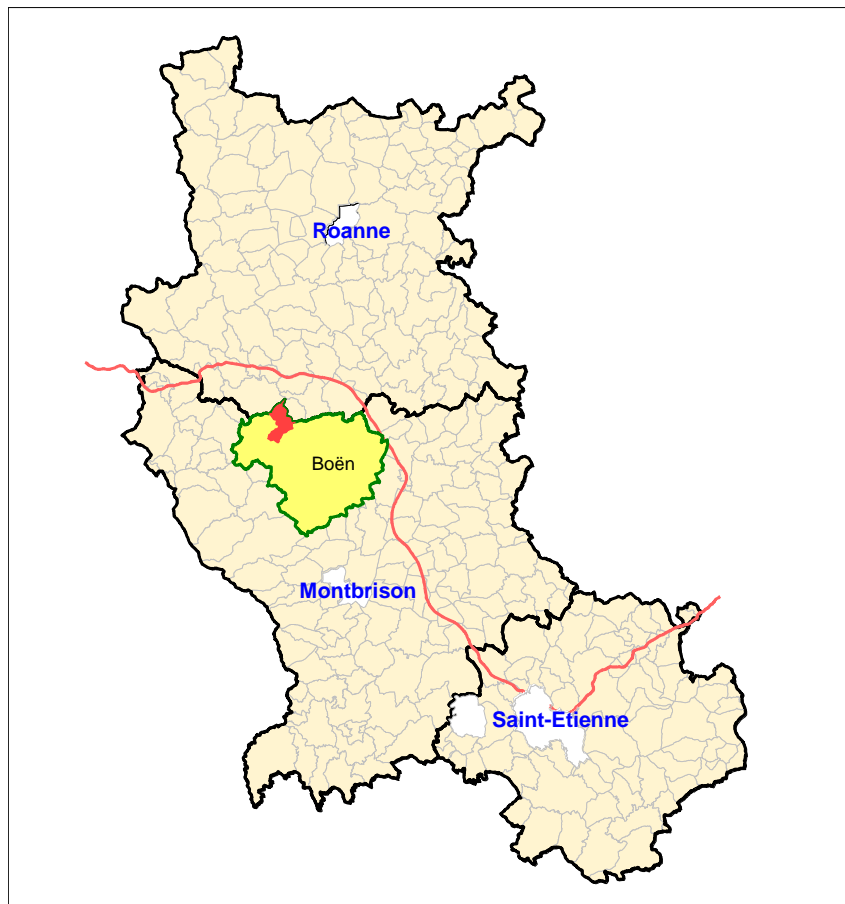
Par ailleurs, la carte communale doit respecter les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national (art. L.123-2 du Code de l'Urbanisme).

DIAGNOSTIC

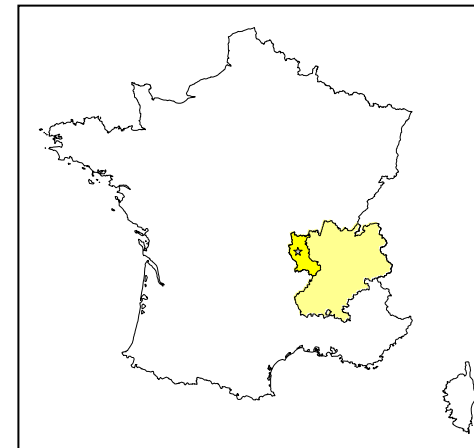
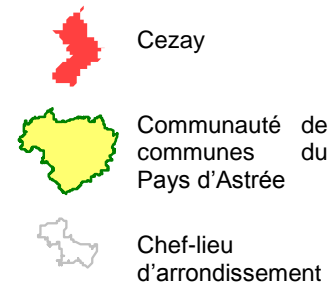
TERRITORIAL



Situation géographique et administrative



LEGENDE



Cezay, communale rurale qui s'étend sur une superficie de 1051ha est entièrement située en zone de montagne. De ce fait les dispositions de l'article L. 121-1 et L 145-1 à L.145-12 devront être respectées par la carte communale.

Au sein du département de la Loire et de la région Rhône Alpes elle est située à environ 50 km au Sud de Roanne, à 70 km de Saint-Etienne et à 9 km de Boën.

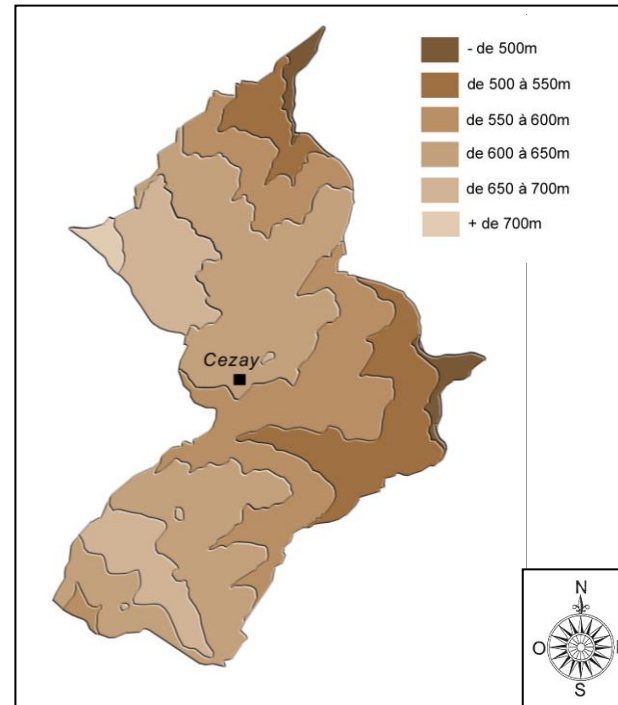
Sur le plan administratif, la commune de CEZAY est rattachée au canton de Boën et à l'arrondissement de Montbrison.

Depuis sa création en décembre 1995 la commune de CEZAY a intégré la communauté de communes du Pays d'Astrée.

Une implantation du bourg dans un paysage "montagnard"



Source : "Atlas des paysages de la Loire".

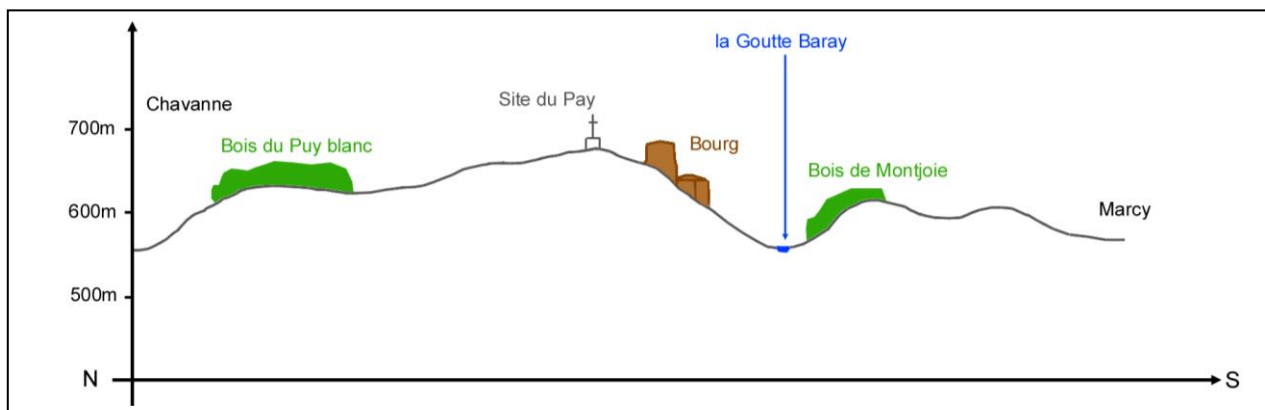


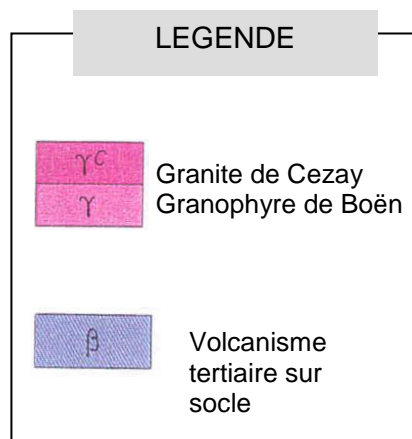
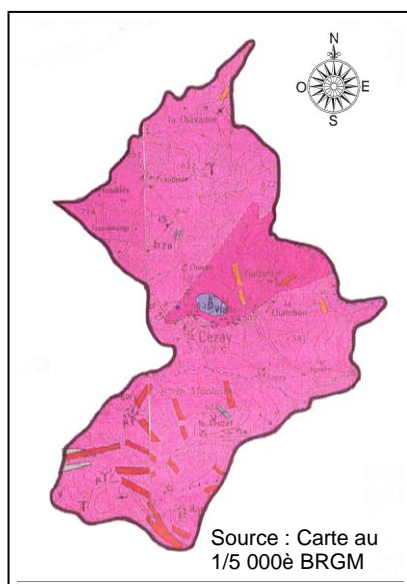
Sur le plan paysager, la commune de CEZAY fait partie du piémont des Monts du Forez.

Secteur très boisé, au caractère montagneux affirmé, il marque la transition entre l'Auvergne et la région Rhône-Alpes.

Dans le paysage environnant, au relief marqué, le centre-bourg de la commune de Cezay est implanté à flanc de versant à une altitude moyenne de 610m. A l'intérieur même du bourg, le dénivelé est important et représente une contrainte à sa densification

Le point le plus bas se trouve au lieu dit Pizay à 485m et le point le plus haut se situe à Prandière à 717m soit un différentiel de 232m sur l'ensemble de la commune.



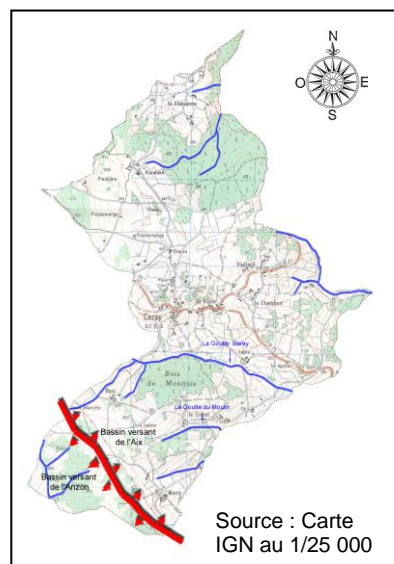


La carte géologique au 1/50000 de Noirétable (N° 695 – BRGM) montre que les roches volcaniques et en particulier le basalte recouvrent l'ensemble de la commune.

En effet, une des spécificités de la commune et plus largement du pays d'Astrée, sont les nombreux affleurements de basalte.

Dans l'ensemble, ces terres s'avèrent d'une part difficilement cultivables sans d'importants travaux de drainage et d'autre part très contraignants pour l'assainissement individuel faute principalement d'un bon niveau de perméabilité.

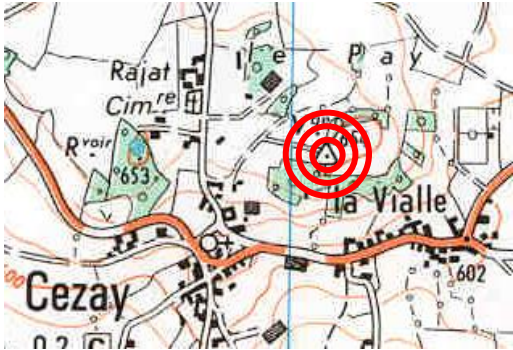
Un réseau hydrographique relativement dense



Cezay fait essentiellement partie du bassin versant de l'Aix, elle même affluent de la Loire. L'extrémité Sud du territoire communal fait elle partie du bassin de versant de l'Anzon, affluent de Lignon.

D'après le bilan 2002 du réseau départemental de suivi de la qualité des rivières de la Loire, l'Aix semble peu polluée. On peut en déduire que l'eau de ses affluents et donc des cours d'eaux qui drainent la commune est également de bonne qualité.

Les principaux cours d'eau sont la Goutte Baray et la Goutte du Moulin, tous deux s'écoulant vers l'Est de la commune.



La commune de Cezay possède un patrimoine naturel non négligeable.

Toutefois aucune partie du territoire communal n'est concernée par les divers inventaires et zones à fortes valeurs écologiques. (Aucune ZNIEFF ; Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique, ni aucune ZICO : Zone d'Intérêt Communautaire pour la conservation des Oiseaux ne sont répertoriée sur la commune)



Le territoire communal présente tout de même des milieux intéressants, sur le plan paysager.

Il s'agit principalement du Site des orgues basaltiques (Site du Pay) à quelques mètres du bourg et dominant celui-ci.

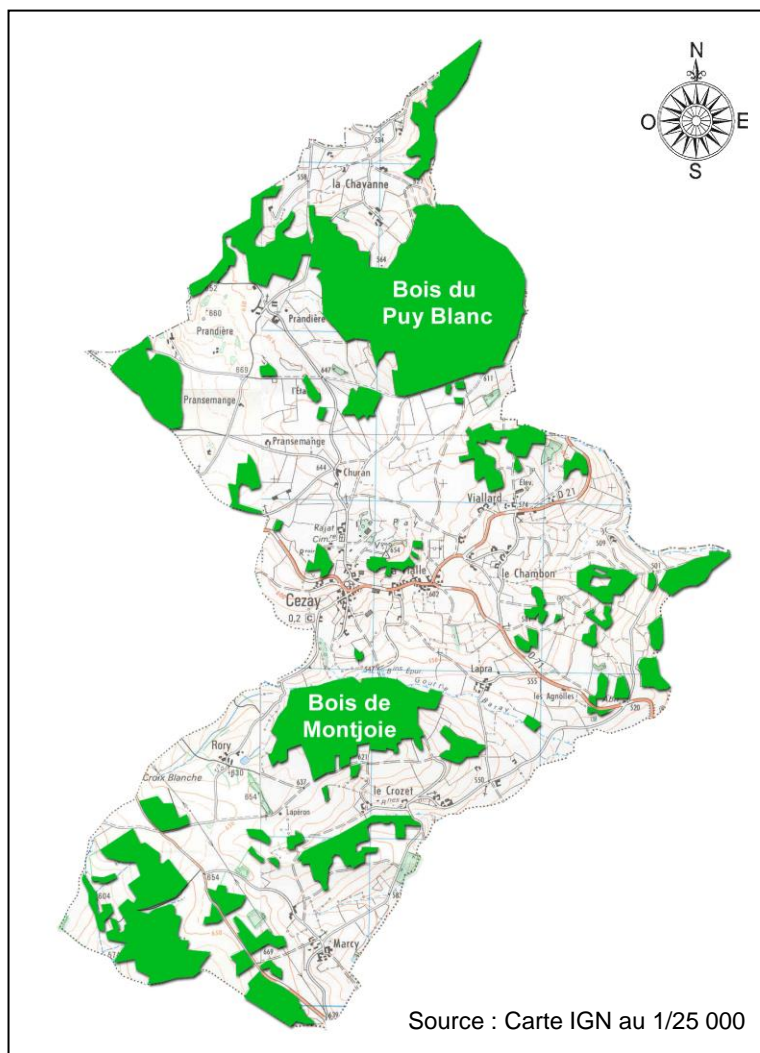
Depuis ce belvédère et sa table d'orientation, le panorama sur la plaine du Forez est magnifique.

Ce site représente une étape sur la route touristique du basalte. Cependant la commune ne dispose d'aucun capacité en matière de restauration ou d'hébergement touristique.



Les massifs boisés représentent aussi un patrimoine naturel à ne pas négliger. Ils sont le refuge d'une diversité écologique importante.

Ainsi les massifs forestiers essentiellement plantés de résineux (75%), notamment de pins, et dont les deux importants sont le bois de Montjoie et le bois du Puy Blanc, couvrent environ 23% du territoire soit 240 hectares.



Aujourd'hui les conséquences de la tempête de 1999, sont encore très visibles et marquent assez fortement le paysage.

La multiplicité des petits propriétaires (204), l'absence d'exploitation de ces bois font que ces bois n'ont pas été entretenus depuis 1999.

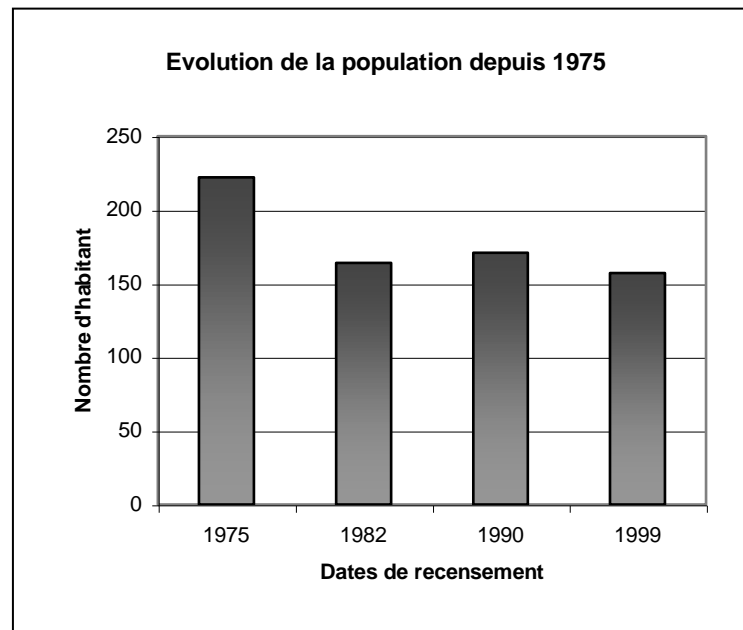




La commune qui a rassemblé jusqu'à 437 individus en 1851 en totalise au dernier recensement 157 soit 65 de moins par rapport à 1975.

L'analyse du graphique ci-dessous nous indique que l'essentiel de cette chute démographique s'est réalisée durant la période 1975-1982 pendant laquelle la commune a perdu 58 habitants.

Finalement depuis 1982 la population est restée relativement stable. (-7 habitants depuis 1982)



	1975	1982	1990	1999
Population sans double compte	222	164	171	157
Variation en valeur absolue		-58	+7	-14
Variation en %		-0,35%	+0,04%	-0,09%

La **population sans doubles comptes** comprend :

1. la population des logements, y compris les élèves internes et les militaires séjournant dans un établissement d'une autre commune et ayant leur résidence personnelle dans la commune ;
2. la population des collectivités de la commune : travailleurs en foyer, étudiants en cité universitaire, personnes âgées en maison de retraite, hospitalisés de longue durée, religieux, personnes en centre d'hébergement de courte ou de longue durée, autres : handicapés, etc. ;
3. les personnes sans abri ou vivant dans des habitations mobiles et les marinières ;
4. la population des établissements pénitentiaires de la commune ;
5. les militaires et élèves internes vivant dans un établissement de la commune et n'ayant pas d'autre résidence.

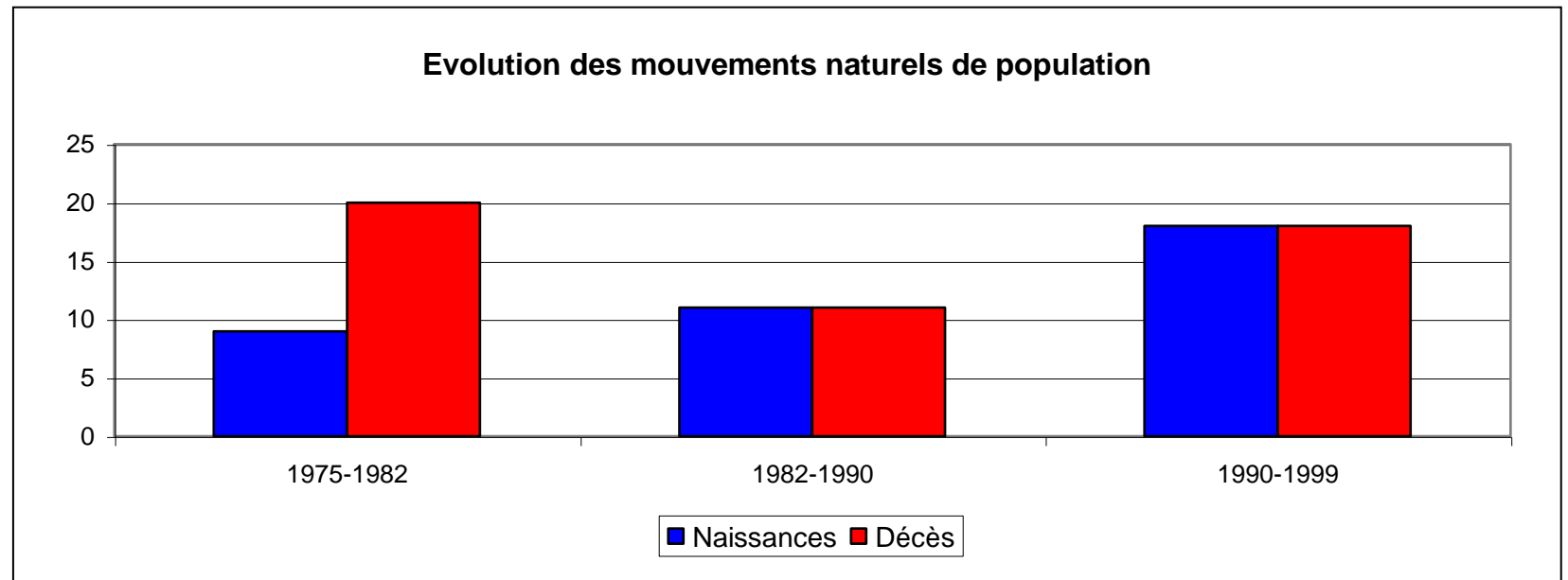
D'après une estimation il y aurait en 2003 185 habitants, ceci constituerait une augmentation significative de la population.

L'analyse des mouvements de population nous montre que l'importante baisse de la population survenue entre 1975 et 1982 est due essentiellement au solde migratoire (-3,41%)

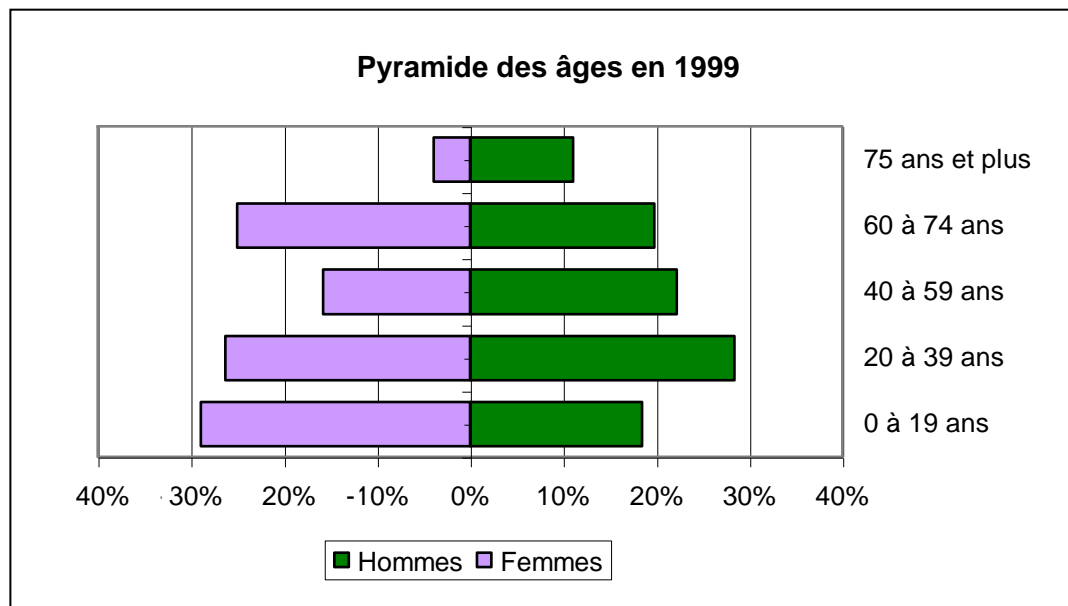
Ce solde passé positif entre 1982 et 1990 (+0,52%), et qui a permis à la commune de regagner 7 habitants, est repassé en dessous de zéro après 1990.

Le solde naturel pour ces 3 périodes étant soit négatif soit nul, il ne permet pas de compenser la perte due au solde migratoire.

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux de Natalité ‰	6,54	8,23	12,13
Taux de Mortalité ‰	14,43	8,23	12,13
Taux annuel - solde naturel %	-0,8	0	0
Taux annuel - solde migratoire %	-3,41	0,52	-0,94
Taux de variation annuel total %	-4,21	0,52	-0,94
Naissances	9	11	18
Décès	20	11	18
Solde naturel	-11	0	0



Une population relativement âgée:



La pyramide des âges fait apparaître de fortes disparités suivant les hommes et les femmes.

En effet si seulement 18,5% des hommes ont entre 0 à 19 ans, pour cette même classe cette part est de 28,9% pour les femmes.

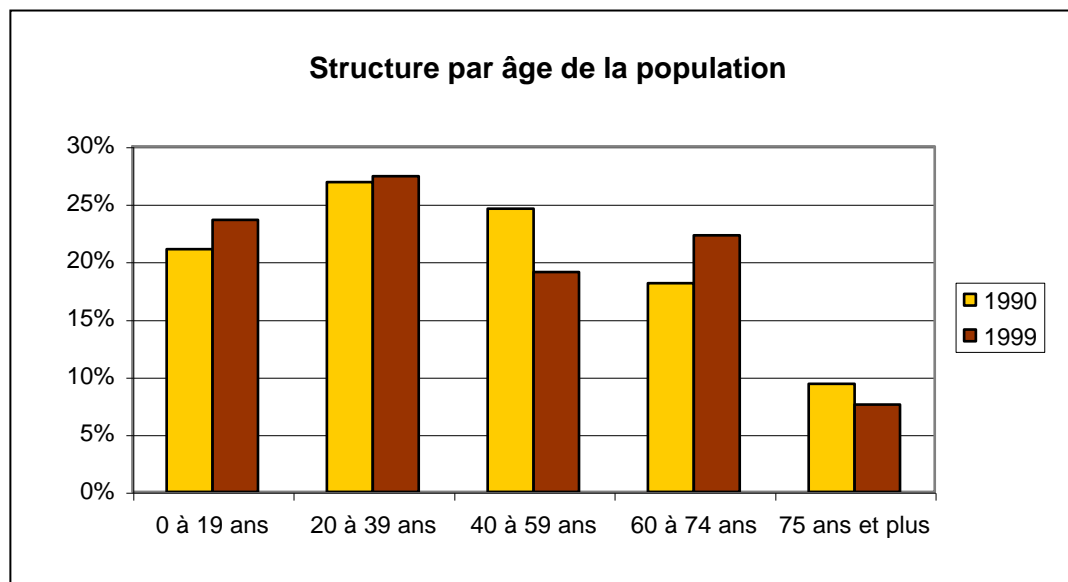
La tranche des 60 à 74 ans et des plus de 75 ans est aussi très déséquilibrée.

Ainsi 25% pour des femmes ont entre 60 et 74 ans contre 19,8% pour les hommes.

Pour les plus de 75 ans les hommes sont plus nombreux et comptent pour 11,1% contre 3,9% pour les femmes.

Le deuxième graphique nous montre que la population de CEZAY s'est rajeunie entre 1990 et 1999.

En effet, la part des moins de 40 ans est passée de 48 à 51% entre 1990 et 1999, malgré une hausse de la tranche des 60 à 74 ans.



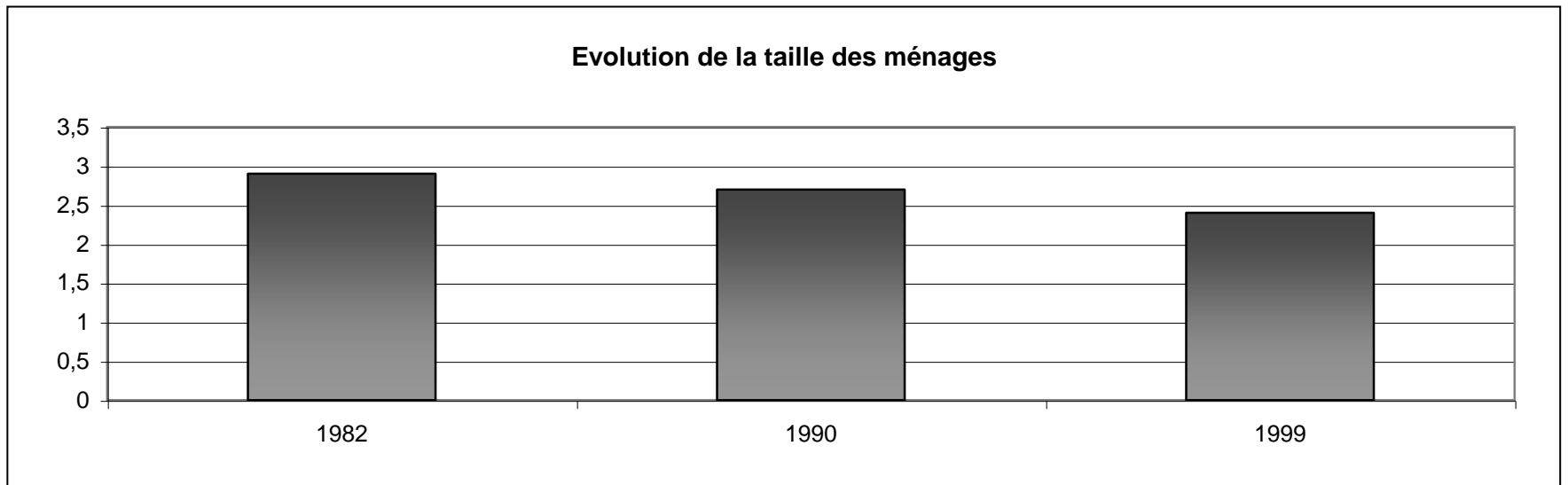
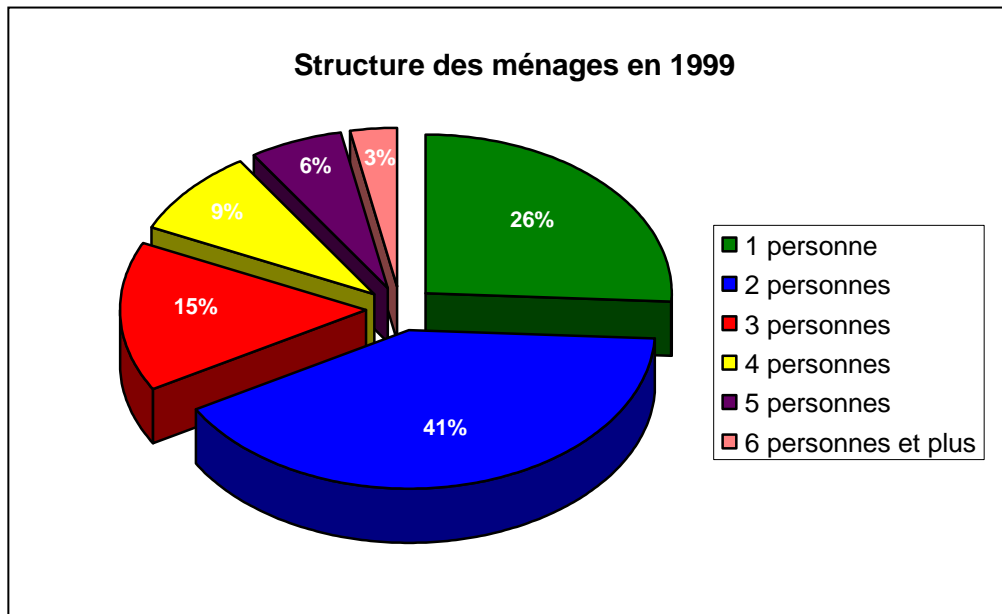
Une baisse de la taille des ménages

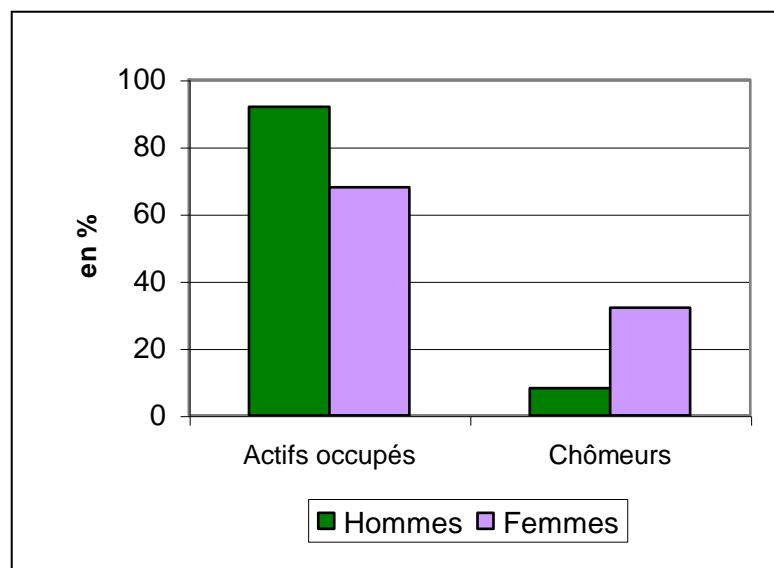
La taille des ménages a connu une baisse significative depuis 1982.

A cette date les ménages étaient constitués en moyenne de 3 personnes alors qu'aujourd'hui un ménage ne compte que de 2,4 personnes.

Le graphique en secteurs nous montre que sept ménages sur dix sont constitués de 2 personnes et moins.

A l'opposé seulement 9% des ménages comptent plus de 5 personnes.





La population active représente 62 personnes. Le taux de chômage moyen est de 17,7% soit 2,6% de plus par rapport à 1990. Ce taux moyen cache une différence très importante entre les deux sexes vis-à-vis du marché du travail puisque le taux de chômage de la population féminine qui atteint 32,2%, est 4 fois supérieur à celui des hommes (8,1%).

Taux d'activité des 15 ans et plus

	Hommes	Femmes	Total	
			Année 1999	Année 1990
Actifs occupés	91,9%	68,0%	84,9%	82,3%
Chômeurs	8,1%	32,0%	15,1%	17,7%
Nombre total	37	25	52	

Recensement des équipements et activités implantées à CEZAY

Equipements :

- MAIRIE: au bourg
- Une salle des fêtes : au bourg
- Un stade : la Vialle
- Un jeu de boules : la Vialle
- Un terrain de tennis : la Vialle
- La commune ne dispose d'école. Elle fait partie du R.P.I (Regroupement pédagogique intercommunal) qui regroupe les communes de Saint Martin la Sauveté, Ailleux et CEZAY. Les élèves de 1^{er} cycle (CE, CE2) sont dirigés sur Saint Martin, les élèves de 2^{ème} cycle (CE2, CM1, CM2) sur Ailleux. Un ramassage scolaire est organisé.





La mairie au centre, à gauche le siège de l'entreprise B.P.U



La menuiserie

Artisanat :

- Un ébéniste
- Un menuisier
- Un maçon
- Une entreprise de constructions de maisons traditionnelles (B.P.U)

Services :

- Un dépôt de pain
- Tournées hebdomadaires de boulangerie, d'épicerie et de boucherie
- Aide ménagère, soins et repas à domicile pour les personnes âgées.

Inventaire communal de 1998 (INSEE)

Équipement	Existence ou nombre	Distance à la commune fréquentée	Communes équipées			
			du département		de taille équivalente en %	
			Nombre	%	Région	France
Services généraux						
Garage	NON	9	194	59.3	10.3	11.0
Artisans du bâtiment						
Maçon	NON	7	214	65.4	29.8	24.2
Électricien	NON	9	155	47.4	10.0	9.7
Alimentation						
Alimentation générale, épicerie	NON	///	197	60.2	14.7	8.0
Boulangerie, pâtisserie	NON	///	170	52.0	5.0	4.9
Boucherie, charcuterie	NON	///	108	33.0	1.6	1.5
Services généraux						
Bureau de poste	NON	///	133	40.7	3.4	3.4
Librairie, papeterie	NON	9	70	21.4	0.6	0.1
Droguerie, quincaillerie	NON	9	57	17.4	0.3	0.3
Autres services à la population						
Salon de coiffure	NON	7	130	39.8	2.2	1.5
Café, débit de boissons	NON	///	307	93.9	59.6	31.8
Bureau de tabac	NON	3	243	74.3	21.9	16.1
Restaurant	NON	///	258	78.9	50.8	23.9
Enseignement public du premier degré						
École maternelle ou classe enfantine	NON	7	232	70.9	22.9	14.9
Enseignement du second degré premier cycle public ou privé						
Collège public	NON	9	35	10.7	0.0	0.0
Fonctions médicales et paramédicales (libérales)						
Dentiste	NON	9	82	25.1	0.3	0.1
Infirmier ou infirmière	1	-	119	36.4	5.0	4.5
Médecin généraliste	NON	9	112	34.3	1.3	0.9
Pharmacie	NON	9	91	27.8	0.0	0.1

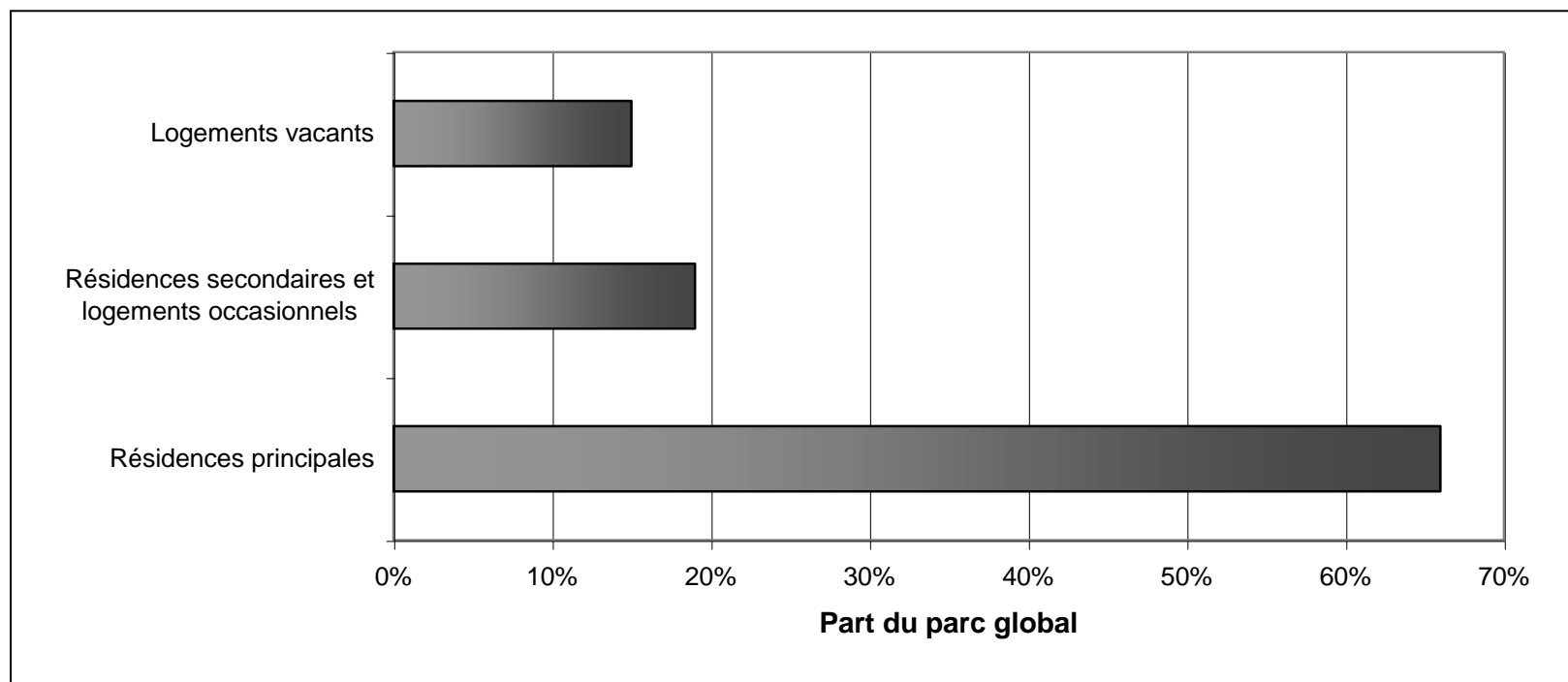


La commune de CEZAY comptait au dernier recensement, en 1999, 100 logements. Parmi ce parc total 66% est constituée de résidences principales, soit 66 logements.

Les résidences secondaires représentent une part plutôt importante puisque que près d'un logement sur cinq (19% soit 19 logements) servent de résidences secondaires ou sont occupés occasionnellement.

Le parc vacant est important, et représente 15% du parc global. Ce taux important de vacance mérite d'être pris en considération dans l'évaluation des besoins en zones constructibles et dans la façon dont doit être appréhendé le marché immobilier communal.

Répartition des logements par catégorie

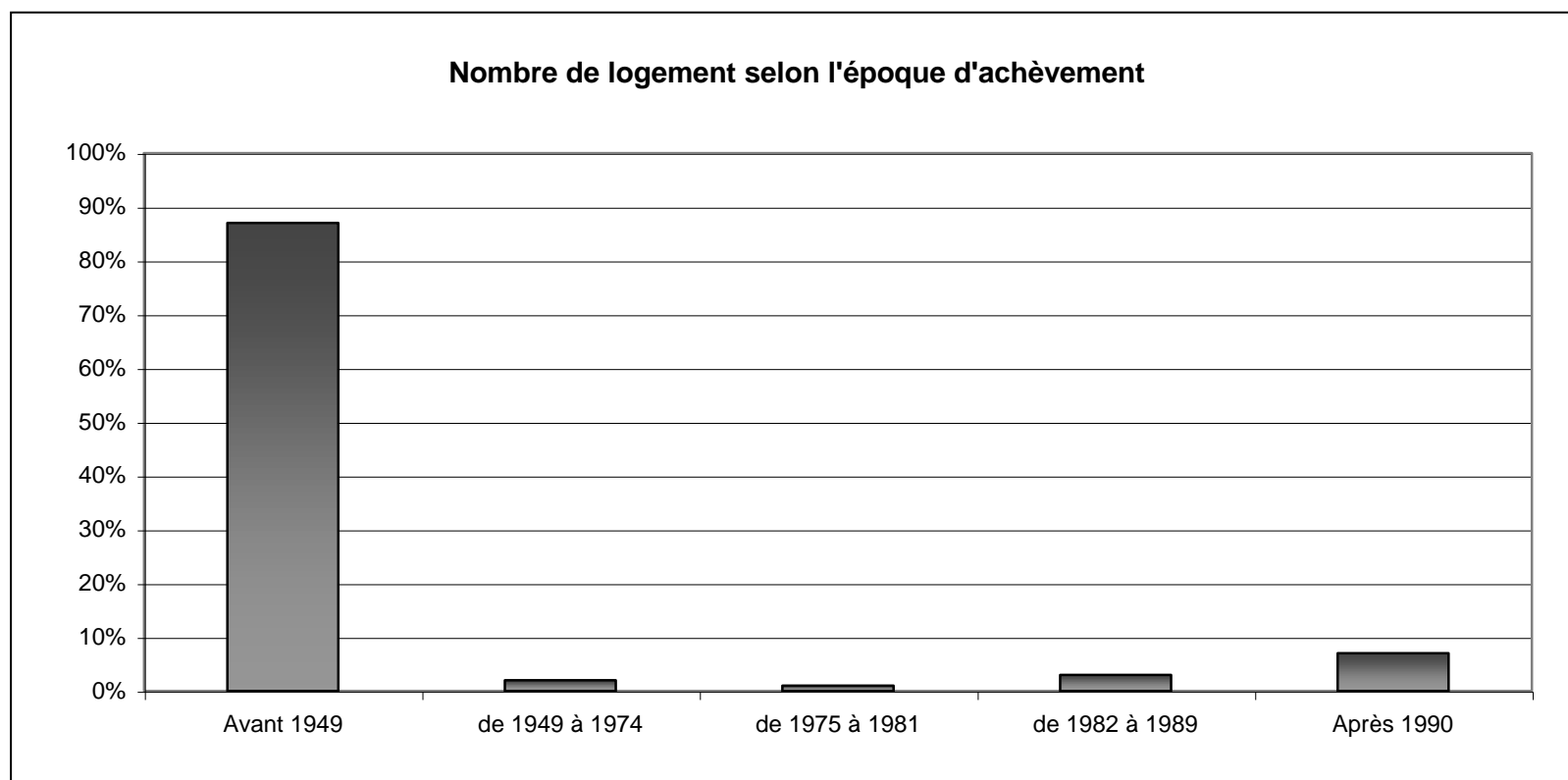


En terme de logements sociaux, l'offre des logements sur la commune est restée stable depuis 1998. On dénombre ainsi 6 logements sociaux.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Nombre de logements sociaux	5	5	5	6	6	6

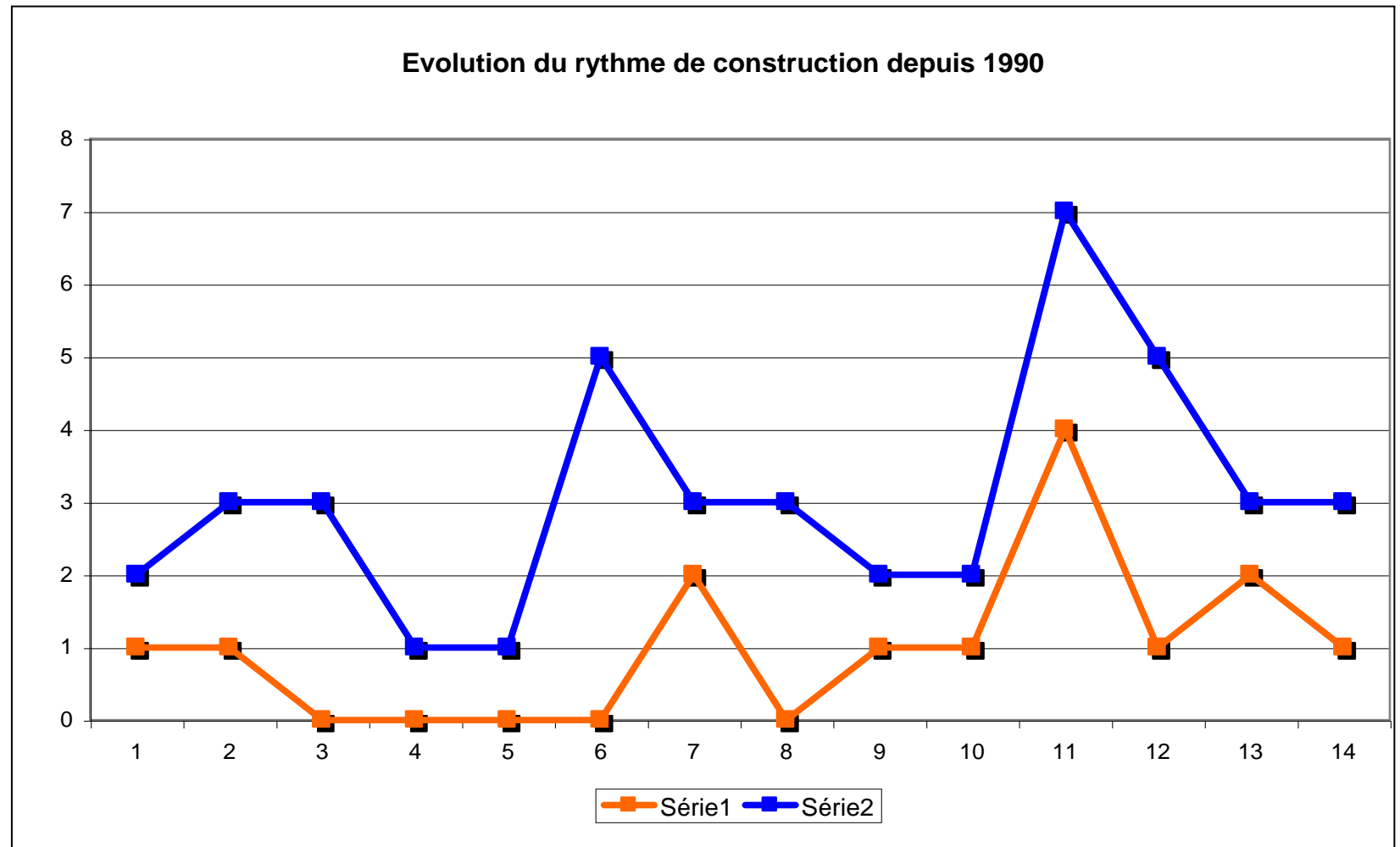
Sur un total de 100 logements que comptaient la commune en 1999, plus de 8 sur 10 sont antérieures à 1950.

Depuis 1949 seulement 18 logements ont été construits sur la commune soit une moyenne de 0,36 logement par an.



Cependant après 1990 le rythme de la construction a connu une hausse significative.

En effet depuis cette date 14 maisons individuelles ont été construites sur la commune, dont huit depuis l'année 2000.



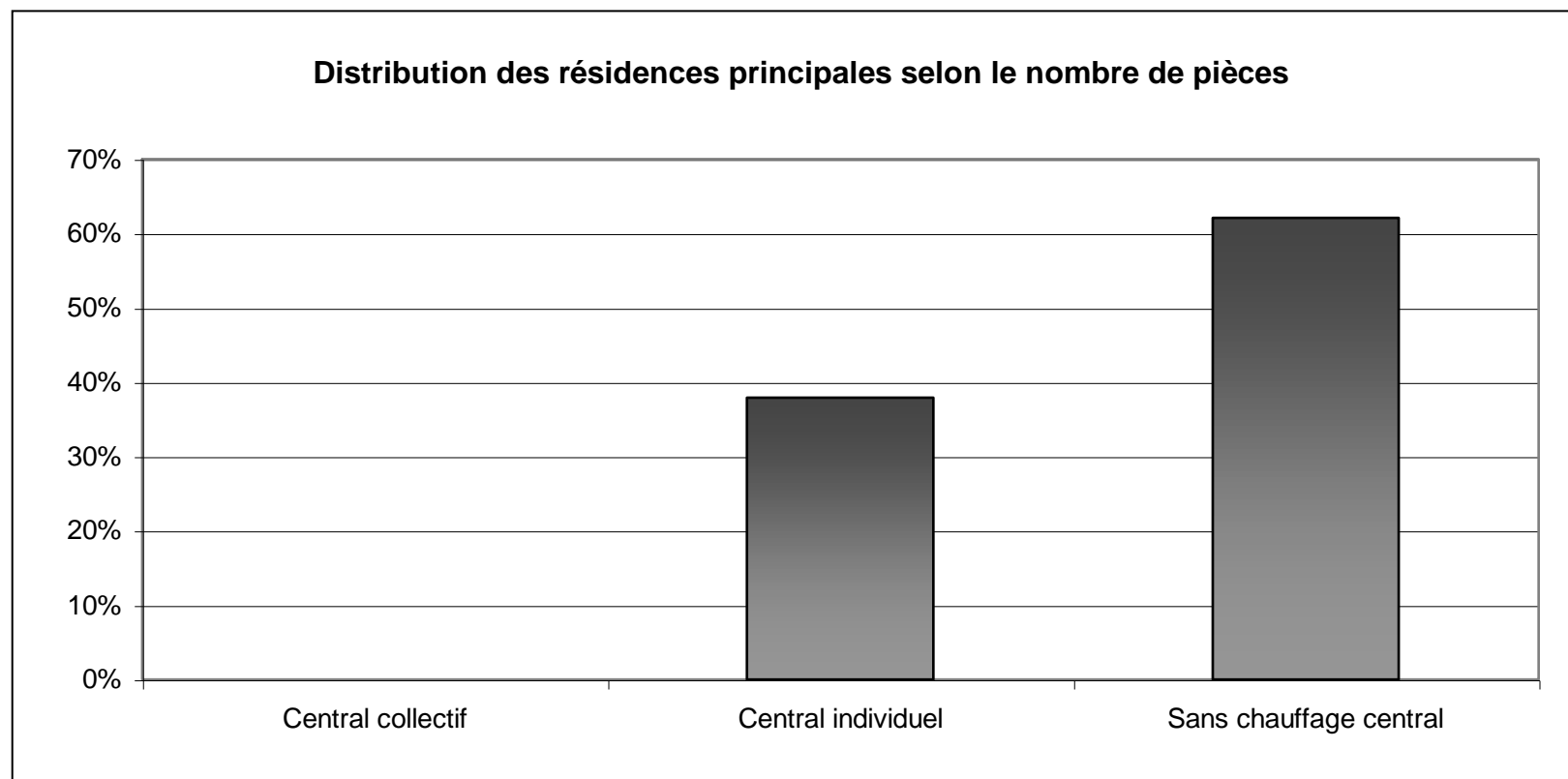
Source : registre d'urbanisme de la commune

En terme de confort, le parc de logement sur la commune de CEZAY est relativement bon pour sa catégorie. En effet, il y a tout de même 14% de logements qui ne disposent pas de WC intérieur et 17% qui ne disposent ni de bain ni de douche.

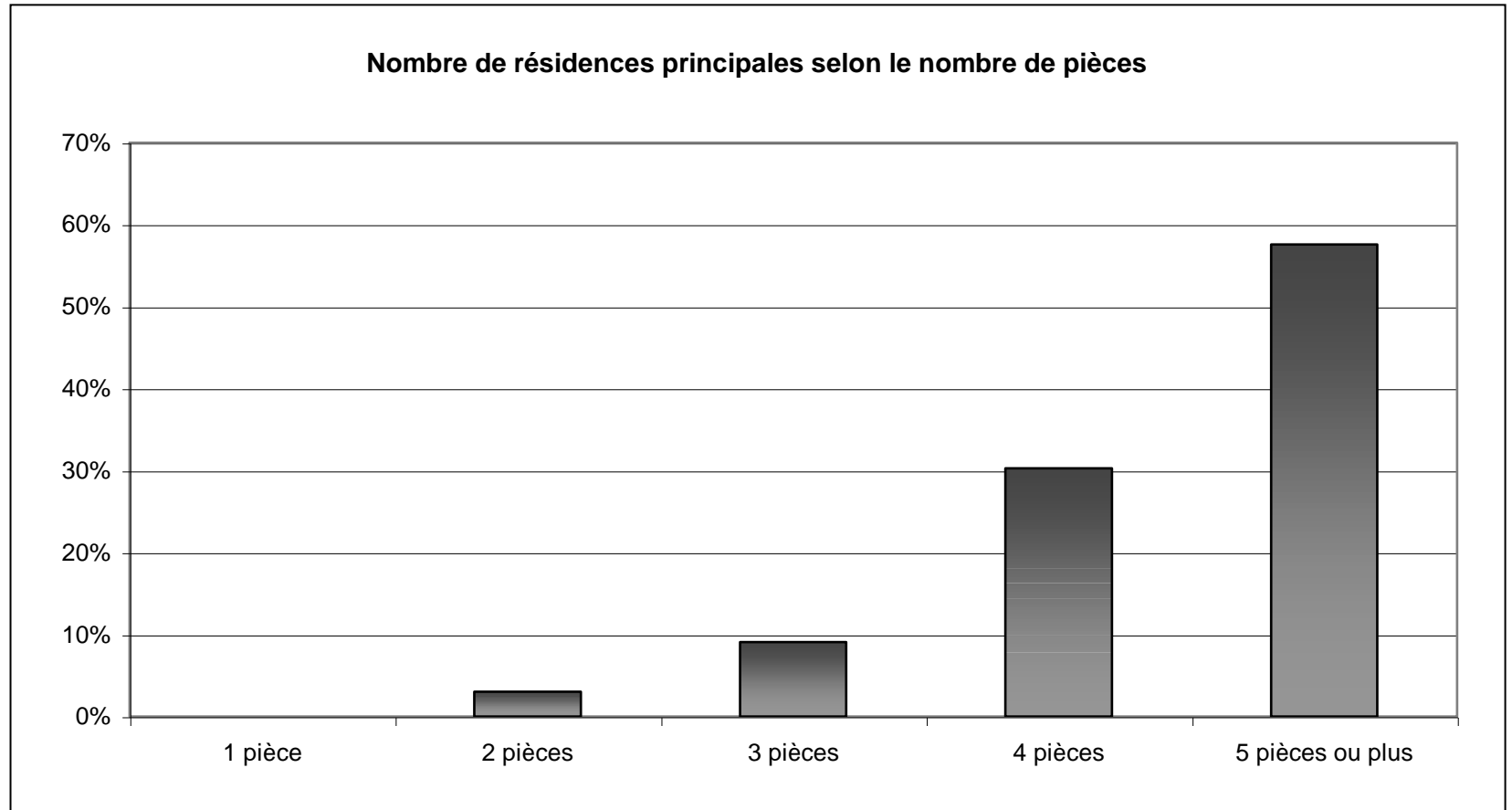
Nombre de résidences principales selon le confort

	Part en %
Résidences principales avec WC intérieur	86,0%
Résidences principales sans bain ni douche	17,0%
Résidences principales avec bains douche	83,0%

Par ailleurs, l'analyse du type de chauffage central des résidences principales révèle que plus de 6 logements sur dix ne disposent pas de chauffage central. Le système de chauffage collectif est absent sur la commune.



Le parc de résidences principales est constitué majoritairement de logements de grande taille. En effet, 88% des logements comptent 4 pièces ou plus. Trois logements seulement ont deux pièces ou moins, les 9% restant comptent 3 pièces.

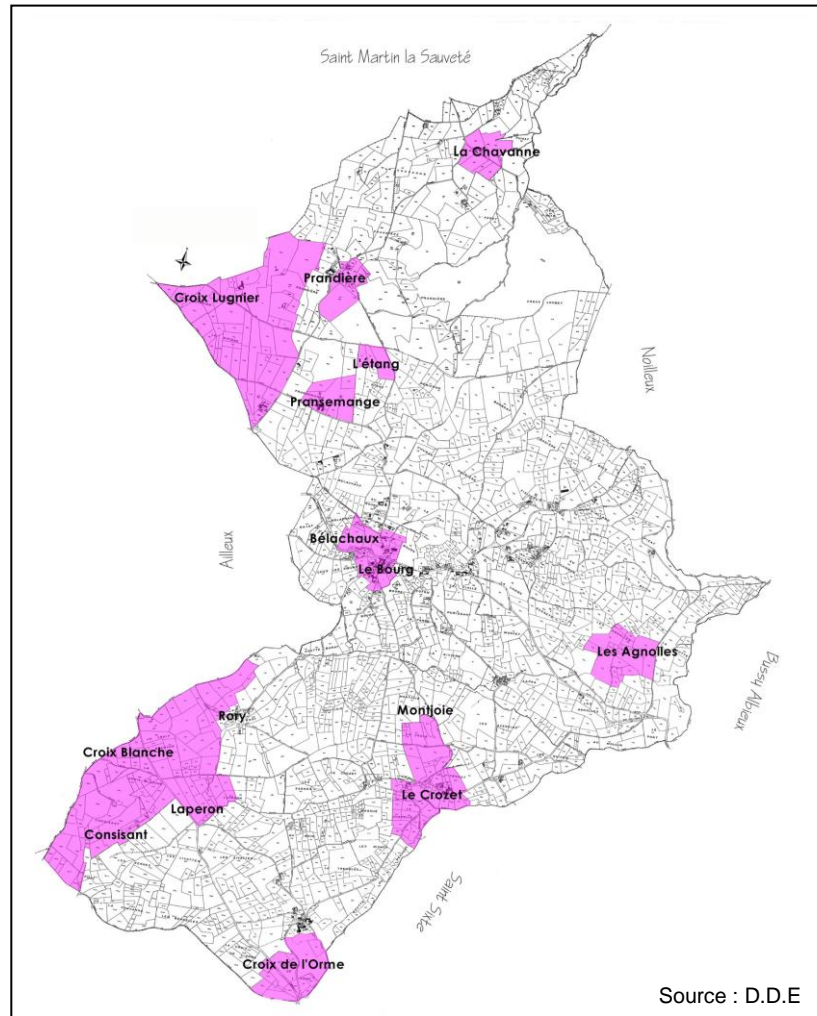


Ainsi, les logements correspondent plus aux besoins de familles comptant des enfants qu'à de jeunes couples ou bien à des personnes seules.

D'ailleurs, sur l'ensemble du parc, 80,3% des logements sont occupés par leurs propriétaires.



Patrimoine culturel :



D'après de nombreuses découvertes archéologiques, l'origine de l'occupation du lieu semble très ancienne.

En effet on a trouvé sur plusieurs hameaux de la commune des traces de sites préhistorique, mais aussi de sites gallo-romain : voie antique.

Ces multiples trouvailles effectuées dans le sous-sol communal ont abouti à la réalisation d'un zonage archéologique par la DRAC Rhône-Alpes (Direction Régionale des Affaires Culturelles).

Dans ces zones toute opération d'urbanisation devra être communiquées au Préfet de région (DRAC) qui pourra prescrire les mesures d'archéologie préventive, c'est à dire la réalisation de sondages archéologiques.



Le clocher de l'église et sa galinière

L'église saint Barthélemy de la fin du XV^{ème} siècle

Cette église, qui s'est appelée successivement Saint-Pierre, Sainte-Marie et Saint-Barthélemy, est composée d'une nef de deux travées, prolongée d'une travée de chœur à chevet carré.

L'imposant clocher, typique du style « gothique forézien » de la fin du XV^{ème} siècle, est une tour carrée, anglée de puissants contreforts.

Un auvent à trois pans précède le portail entouré de bords en pierre.

L'essentiel du mobilier du XVII^{ème} et du XVIII^{ème} siècle a disparu. Il reste quelques statues en bois, des autels du XIX^{ème} siècle en marbre et des vitraux du début du XX^{ème} siècle.

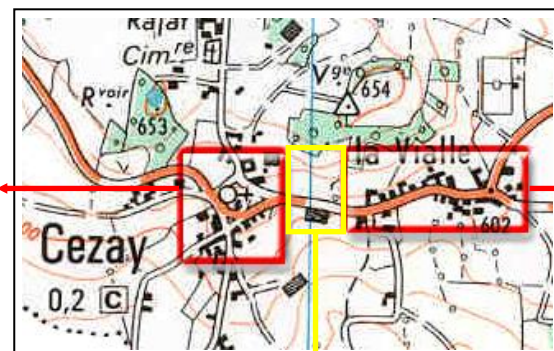
LE BOURG ET LA VIALLE

Ces deux secteurs correspondent aux deux parties les plus urbanisées, les plus agglomérées de la commune.

Le bourg est regroupé autour de l'église, au pied de la butte volcanique du Pay, tandis que La Vialle s'est développée linéairement le long de la D71.



Le centre bourg depuis la D21 en provenance d'Ailleux



Entre ces deux secteurs le bâti est quasiment inexistant, seule le bâtiment de la mairie fait la jonction entre les deux espaces.

La pente, relativement importante de part et d'autre de la voie rend difficile l'accès à ces parcelles non bâties.

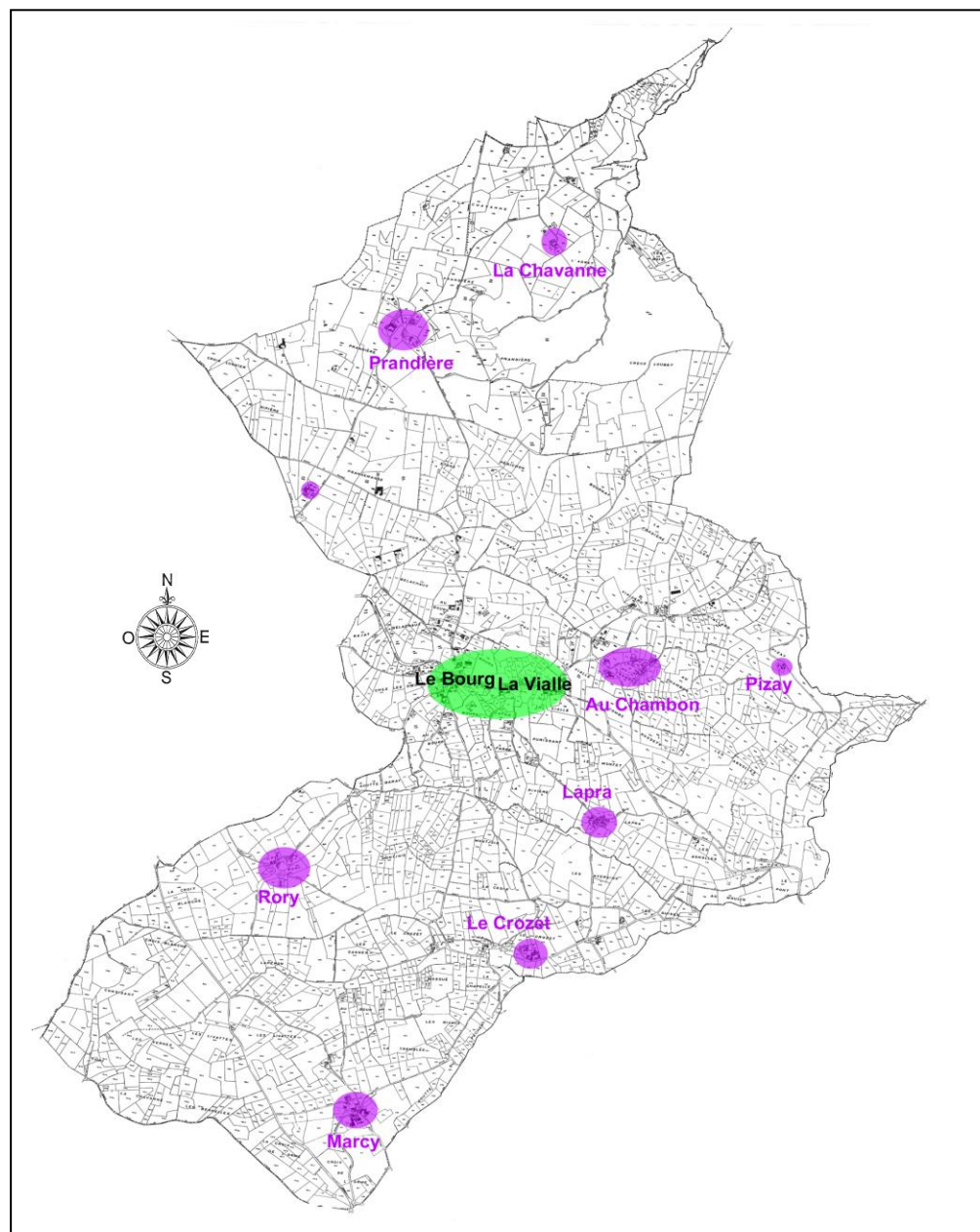


LES HAMEAUX

Avant l'urbanisation agglomérée en centre-bourg, et en dehors des fermes isolées, l'habitat était groupé sous forme de petit hameau. Ce regroupement traditionnel permettait de perdre le moins possible d'espace agricole et de profiter d'équipement commun(puits, fours...)

Parmi les plus importants on peut citer le hameau de Marcy (5habitations), de Rory , de Lapra (4 habitations), Au Chambon (12 habitations), de Le Crozet.

Cette dispersion de l'habitat a une forte incidence sur les réseaux d'assainissement. Ces derniers exigent des niveaux de densité minimum pour que les coûts de réalisation et d'exploitation soient supportables par le budget de la commune.



Le hameau de Marcy

La commune ne présente pas un grand intérêt architectural malgré l'ancienneté de la majorité des constructions. A l'inverse, disséminés sur tout le territoire communal on trouve de nombreux anciens bâtiments en pisé très fortement dégradés voire abandonnés. Pourtant ceux-ci pourraient représenter un patrimoine domestique intéressant. Il en est ainsi du petit manoir de Prandières au lieu dit du même nom mais aussi des fermes à galeries ou « aître », élément caractéristique de l'architecture rurale.



Ce manoir dont les bâtiments entourent sur trois côtés une cour intérieure possède une tourelle hexagonale du XVI^{ème} siècle servant de cage d'escalier. Les murs d'une salle du corps du bâtiment sont ornés de peintures représentant des personnes et des paysages. Aujourd'hui l'ensemble des bâtiments de ce hameau sont délaissés.



Ferme à galeries à Marcy.

Une situation malheureusement générale à l'ensemble de la commune puisque sur quasiment tous les hameaux on peut trouver des bâtiments en ruine ou en voie de le devenir.



Ferme à galeries au bourg

Ceci est d'autant plus regrettable qu'elle altère l'image qu'offre la commune aussi bien à ses habitants qu'aux non résidents.



Les secteurs centraux que ce sont le bourg et la Vialle ne sont pas épargnés par ce phénomène et bon nombre de bâtiment mériteraient d'être réhabilité.





D'autre part, on trouve quelques espaces de transition Public-Privé dégradés.

Ces espaces qui marquent la transition entre la propriété privée et le domaine public sont peu entretenus.

Ils sont malheureusement exposés au regard et tout comme les bâtiments laissés à l'abandon, ils donnent une image dégradée du paysage communal.

Il s'agit d'un laissé aller de la part de quelques personnes. Une situation à laquelle il serait opportun de mettre fin.





Le développement de la construction des dernières années sur la commune de CEZAY s'est réalisé exclusivement sous forme de pavillon individuel.

Plus qu'une simple forme d'habitat, qui traduirait un simple idéal d'accession à la propriété, le pavillon se fait le témoin d'une histoire urbaine autant que d'une évolution des comportements des ménages.

L'impact de ces nouvelles constructions (à l'architecture inadaptée pour une commune rurale comme CEZAY) sur la physionomie et le paysage communal s'avère très fort.

Plusieurs secteurs de la commune ont connu une urbanisation non négligeable. En l'espace de 2 ans 3 maisons ont vu le jour au Viallard, à proximité du stade de foot.

Dans le même temps, au nord du centre-bourg, à proximité du site du Pay 2 autres habitations ont été construites.

En 2000 un pavillon a été réalisé au Coton en contrebas de la D21.

Nouvelles habitations construites après 1999.

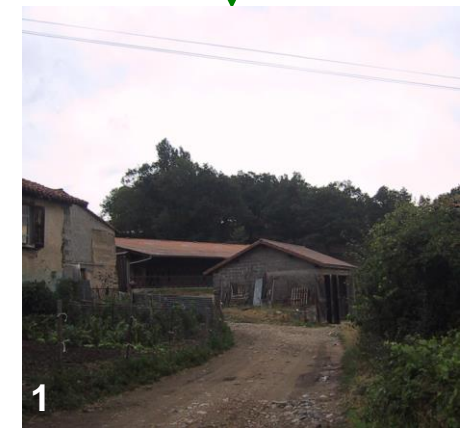
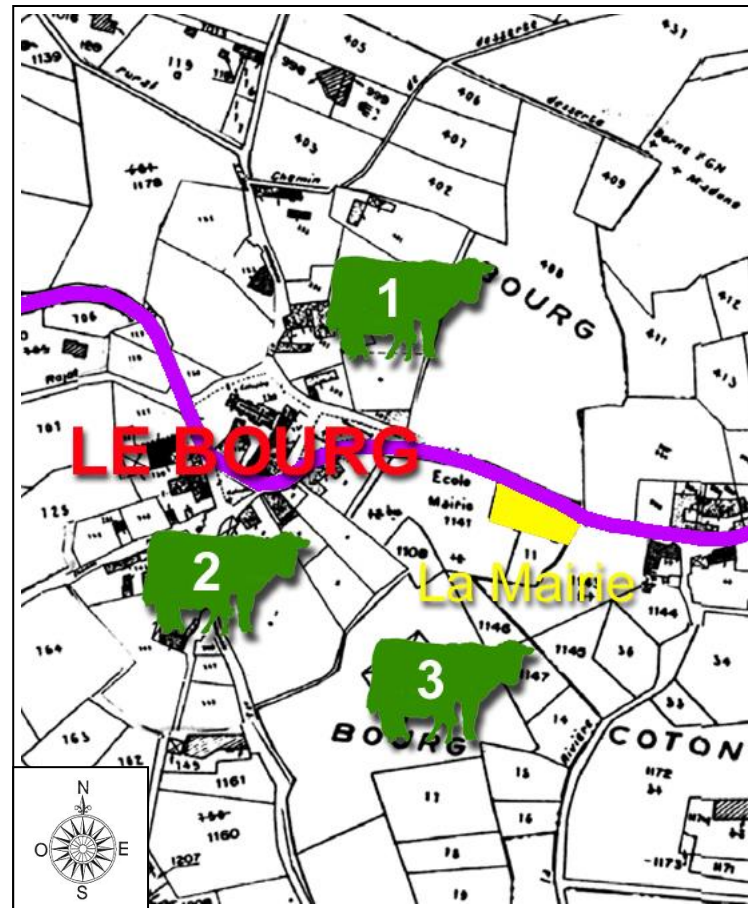
Année	Lieu dit	Nom	Parcelle
2003	Le Bourg	MOLEDO	A1016/1122/1113
2002	Le Chambon	CHARRET Laurent	A574
2002	Le Pay	GAUMONT Vincent	A441
2001	La Vialle	GAUMONT David	A1117
2001	Viallard	GAUTHIER Jean François	A1036
2000	La Vialle	LAURENT Benoît	A616
2000	Le Chambon	GEORGES	A592
2000	Le Coton	THOMAS Jean	B35
2000	Prandière	FOREST Antoine	A6

Source : registre d'urbanisme de la commune.

La confrontation habitat/agriculture au sein du bourg

En effet trois exploitations agricoles cernent le centre bourg et occupent d'importantes surfaces susceptibles d'accueillir des habitations.

Les nuisances engendrées font que des distances minimales sont à respecter lors de l'implantation de nouveaux logements, d'autant que certaines de ces exploitations sont des installations classées. Cette confrontation aboutit à un blocage mutuel : ni les habitations ni les exploitations ne peuvent se développer.



Dès lors la densification du bourg semble actuellement difficilement envisageable, et celui-ci risque de perdre sa place centrale dans la commune.

DES RISQUES A PRENDRE EN CONSIDERATION : LES INSTALLATIONS CLASSEES

Une installation classée est une usine, atelier, dépôt, carrière, exploitation agricole qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, pour la protection de la nature et de l'environnement, pour la conservation de sites et des monuments.

Ces installations sont soumises à la loi du 19 juillet 1976 relative aux "installations classées pour la protection de l'environnement".

Cette loi distingue deux types d'installations classées :

- les installations soumises à déclaration
- les installations soumises à autorisation : ce sont celles qui présentent des risques importants.

Pour les exploitations agricoles cette distinction se fait selon le nombre d'animaux :

	INSTALLATIONS CLASSEES		
	R.S.D	Déclaration	Autorisation
Porcins	0-50 ¹	50-450 ¹	450 et plus
Bovins à l'engrais Veaux de Boucheries	0-50	50-200	200 et plus
Vaches laitières et mixtes	0-40	40-80	80 et plus
Vaches allaitantes	0-40	40 et plus	
Volailles	0-5000 ¹	5000-20 000 ¹	20 000 et plus
Lapins	0-2000	2000-6000	6000 et plus
Chevaux-Ovins	Quel que soit le nombre		

L'article L.111-3 du Code Rural a instauré le principe de **réciprocité** de des règles de recul.

Pour les installations **agricoles** classées, l'implantation des bâtiments d'élevage et de leurs annexes est interdite à moins de :

- 100 mètres de toute habitation ou local habituellement habité par des tiers : stades, campings agréés (pour les élevages bovins soumis à déclaration, cette distance peut être réduite à 50 mètres si la stabulation est prévue sur litière.
- 35 mètres des berges de cours d'eau, des puits, forages et sources destinés à l'alimentation en eau potable ou à l'arrosage des cultures maraîchères.
- 200 mètres des lieux de baignades.

Liste des établissements classés

GAEC COUDOUR	Le Bourg	Déclaration
LEBLANC Mireille	La Chavanne	Déclaration
SIMON Maryse	La Chavanne	Déclaration
THOMAS (GAEC)	Le Bourg	Déclaration

¹ Animaux-équivalents



L'assainissement communal est régi par un arsenal juridique très important.

Il en est ainsi de la loi sur l'eau de 1992 qui exige des communes de se doter d'un schéma directeur d'assainissement. Elle impose ainsi aux communes de :

- définir le zonage des techniques d'assainissement (collectif ou individuel),
- prendre en charge les dépenses liées au collectif (investissement et fonctionnement),
- prendre en charge les dépenses liées au contrôle des assainissements non collectifs.

L'ensemble de ces prestations doit être assuré sur tout le territoire communal pour le 31 décembre 2005.

Article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :

- 1 Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- 2 Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien;
- 3 Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- 4 Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Article L.33 du Code de la Santé Publique :

Les immeubles non raccordés doivent être dotés d'un assainissement autonome dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement...

Désormais, l'assainissement est une obligation, qu'il soit collectif ou autonome.

Réseau d'eaux usées domestiques :



Bassin de lagunage en contre bas du bourg

La responsabilité en matière d'assainissement, non seulement collectif mais individuel, doit amener la commune à contrôler davantage les constructions plus particulièrement dans les zones équipées.

Actuellement, le réseau collectif communal aboutit à une station d'épuration de type lagunage naturel, composée de trois bassins, d'une capacité de 120 E.H.

(E.H. : Equivalent Habitant. Unité de mesure qui correspond à la quantité d'effluents rejetée par un individu par jour.)

Réseau d'eaux pluviales et usées

La nécessité affirmée par la loi sur l'eau de gérer les écoulements d'eaux pluviales et de limiter l'imperméabilité des sols conditionne dorénavant l'occupation et l'utilisation du sol à la réalisation de dispositifs adaptés à l'opération et qui visent à limiter les débits évacués.

Les habitations du bourg et du hameau du Coton disposent d'un réseau de collecte des eaux usées et pluviales. Cependant 66 habitations, soit une grande majorité, générant des eaux usées ne sont pas reliées à un réseau de collecte des effluents domestiques. De plus le réseau d'eaux pluviales sur les lieux-dits de Rory et Lapra ne transportent pas que des eaux d'origine atmosphérique.

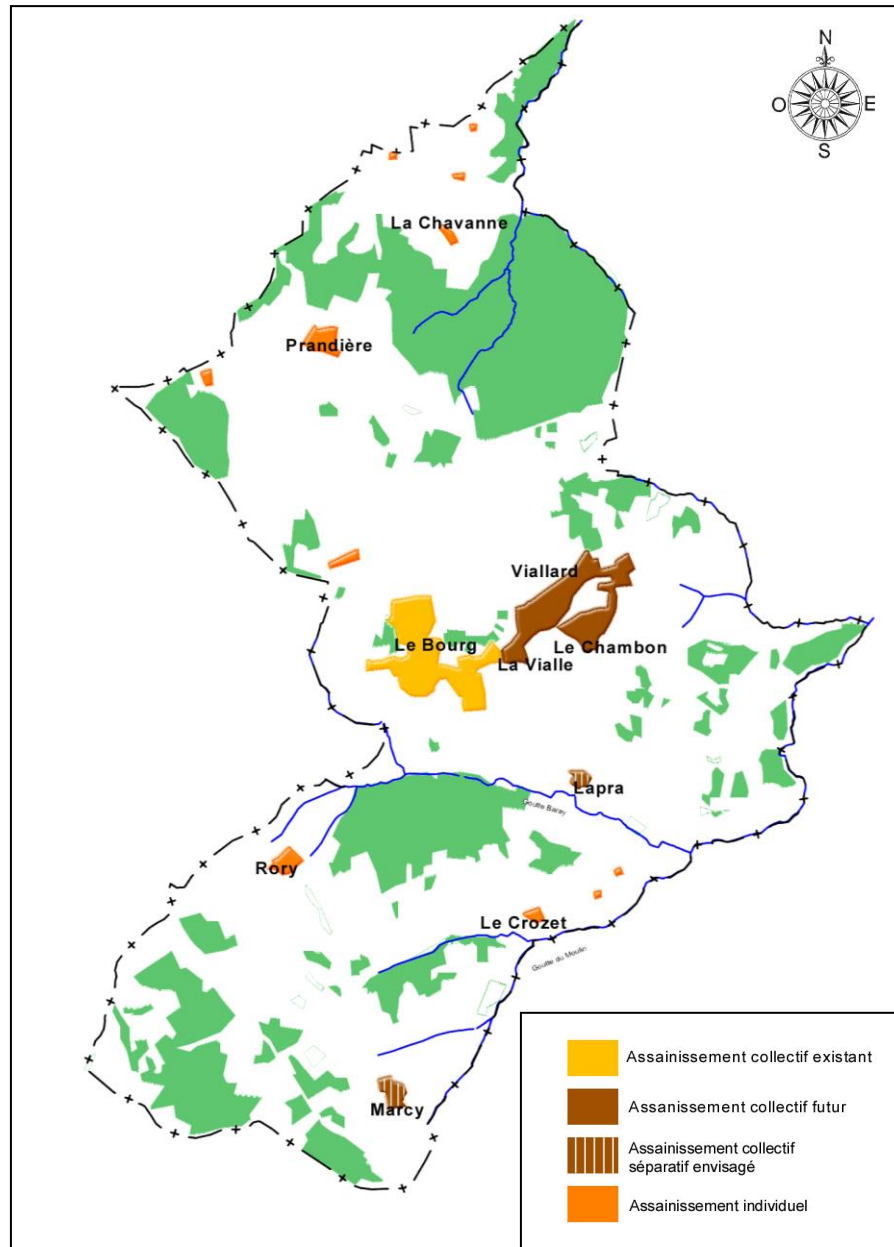
Effluents autres que domestiques :

La loi sur l'eau prévoit le contrôle non seulement des eaux usées et des eaux pluviales, mais aussi des effluents autres que domestiques. Les effluents d'origine agricole sont sur Cezay une source de pollution assez importante.

Article L.37 de la Loi sur l'eau :

"Les immeubles et installations existants destinés à un usage autre que l'habitat (...) doivent, dans un délai de cinq ans à compter de la date de publication de la présente loi, être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

Les conditions dans lesquelles l'épandage des effluents agricoles pourra être autorisé sont fixées par décret."



L'étude préalable à l'élaboration du Schéma de Zonage d'Assainissement, réalisée par le bureau d'études SESAER, préconise quelques solutions de collecte selon les secteurs d'habitat :

- Un réseau collectif séparatif avec refoulement sur le réseau existant, pour :
 - LA VIALLE (Traitement dimensionnée pour 15 E.H)

- Un réseau collectif séparatif avec traitement séparé ou avec raccordement sur l'existant pour :
 - LE VIALARD (Traitement dimensionné pour 30 E.H)
 - AU CHAMBON (Traitement dimensionné pour 30 E.H)

- Un réseau collectif séparatif avec traitement à proximité, pour les secteurs MARCY et LAPRA.

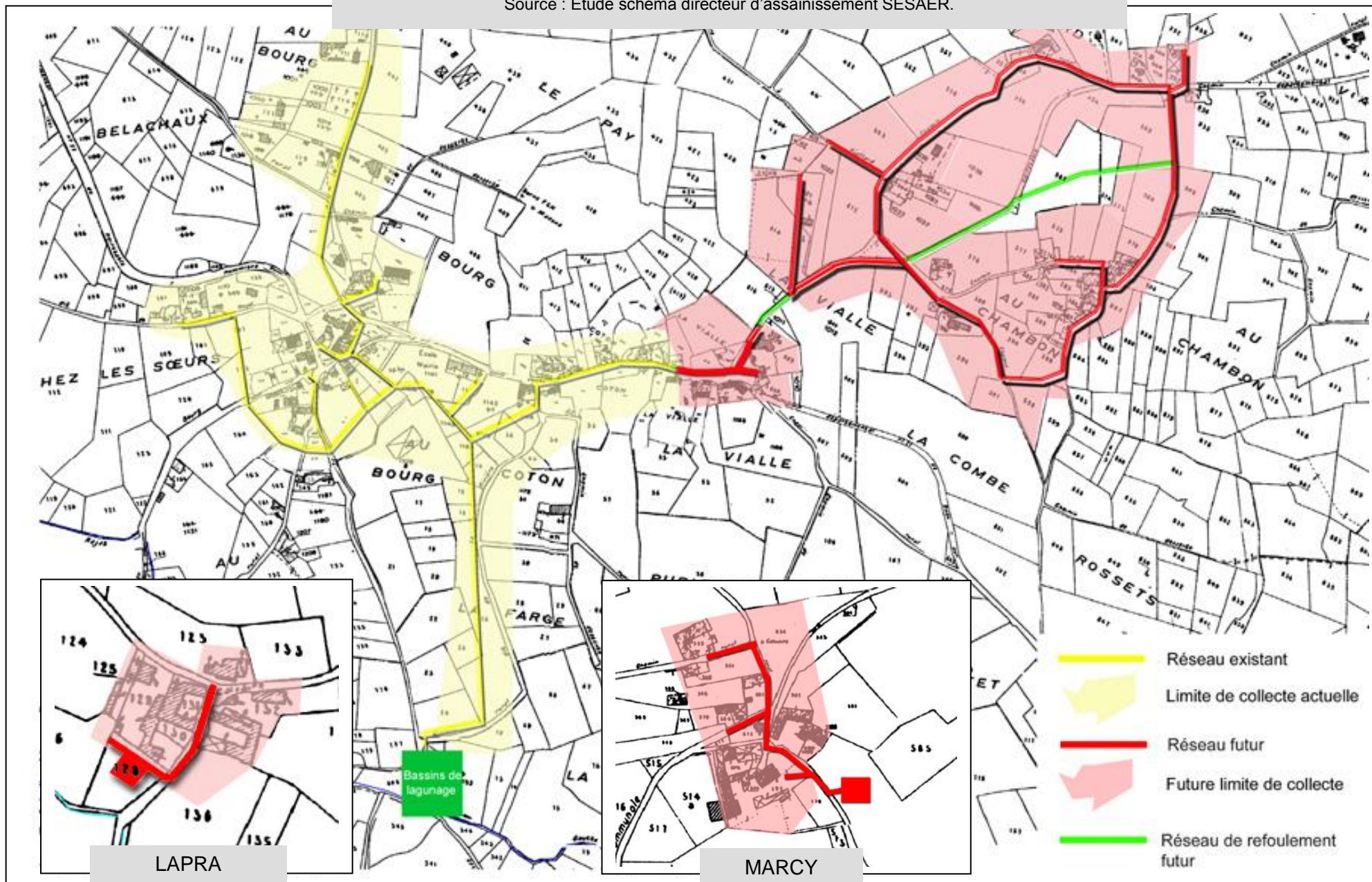
Il s'avère impératif pour la commune de veiller à :

- adapter la localisation et le dimensionnement des zones urbanisables aux possibilités de desserte en assainissement collectif,

- adapter les différentes techniques d'assainissement autonome à la typologie de l'habitat et aux caractéristiques topographiques locales.

Réseau d'assainissement actuel et futur sur la commune de CEZAY

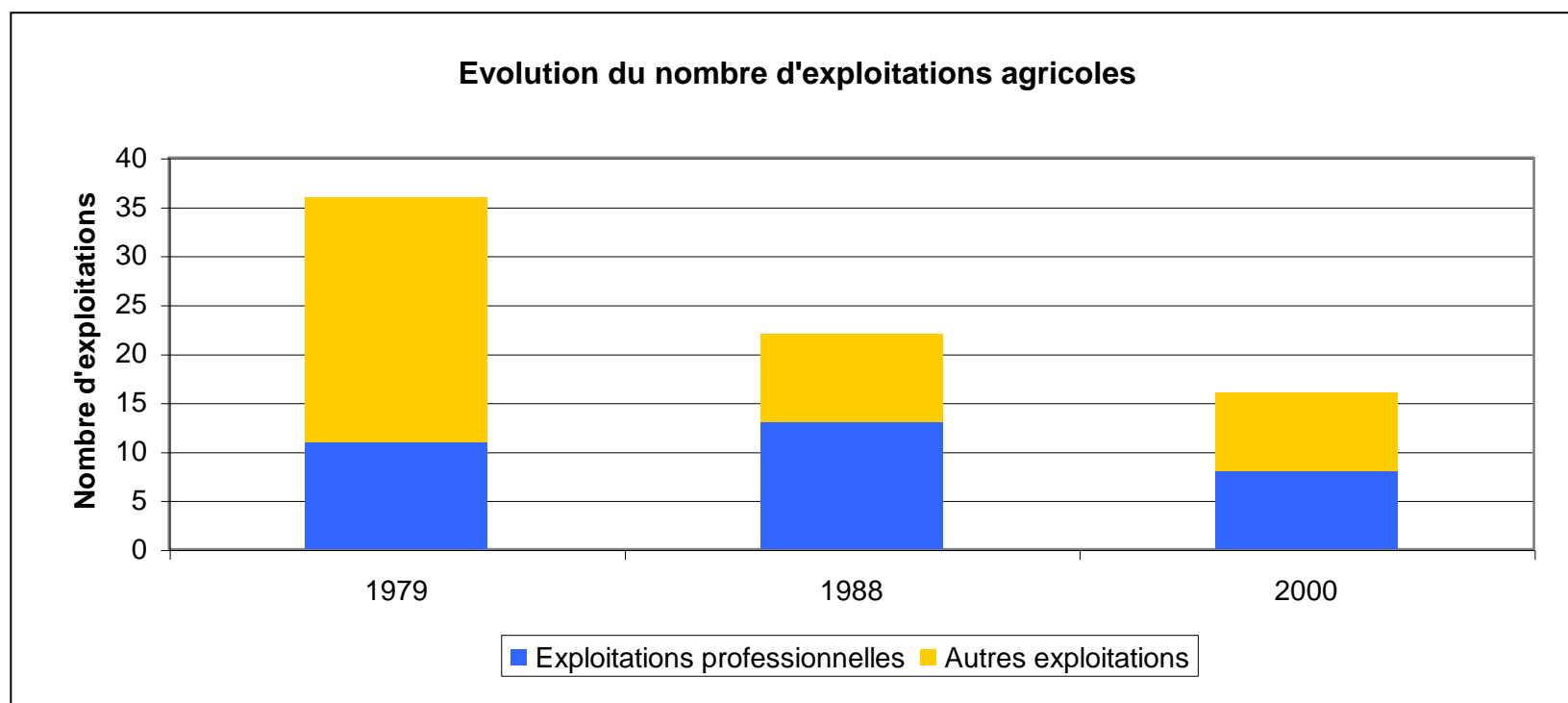
Source : Etude schéma directeur d'assainissement SESAER.





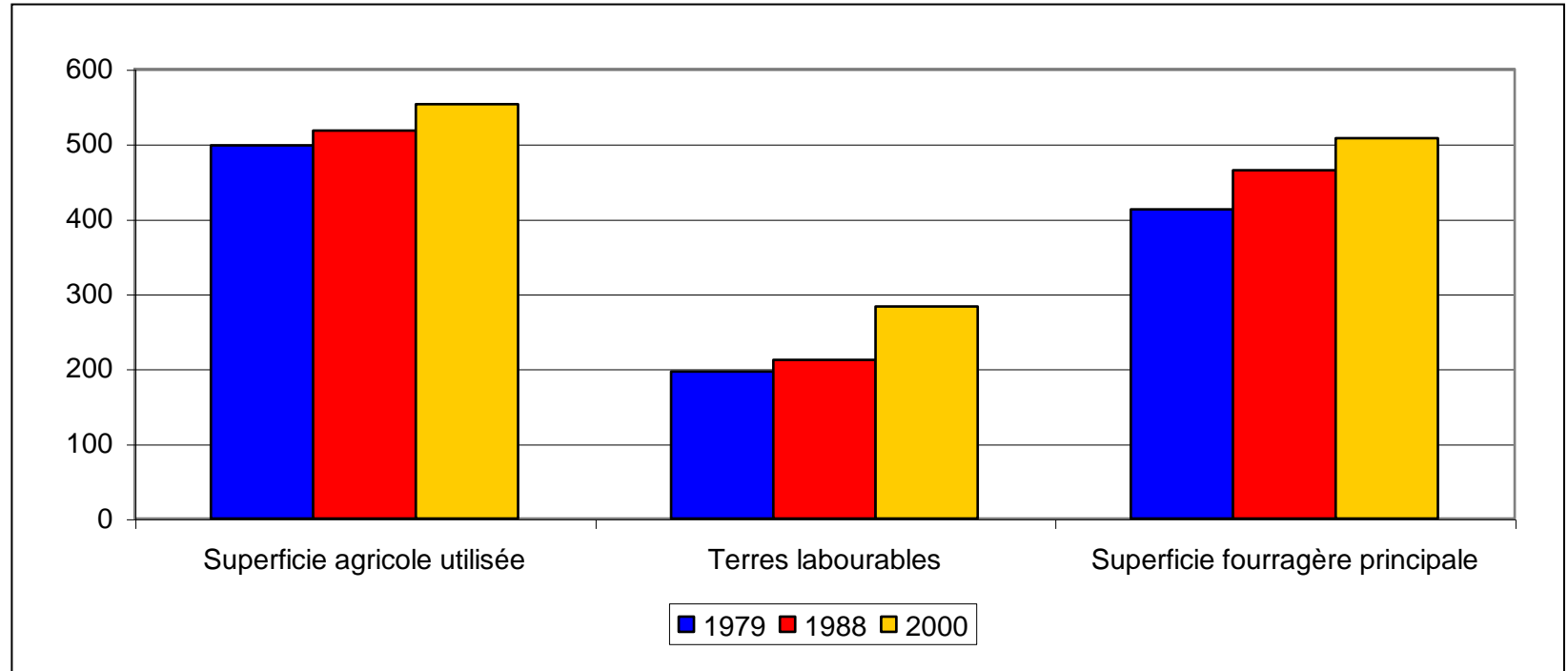
L'activité économique de la commune est très largement dominée par l'activité agricole.

Cette dernière connaît au niveau communal, à l'instar de ce qui se passe à l'échelle nationale, une profonde mutation et doit faire face régulièrement à des crises conjoncturelles de grande ampleur.



Sur la commune de CEZAY, la mutation de l'activité agricole s'est traduite ces dernières années par une forte baisse du nombre d'exploitations. En effet, en l'espace de vingt ans, entre 1979 et 2000, le nombre d'exploitations est passé de 36 à 16, soit une baisse de 55,6%. Dans le même temps, la part des exploitations professionnelles est restée à largement augmenté en passant de 30,5% à 50% entre 1979 et 2000.

La baisse du nombre total d'exploitations s'est principalement traduite par un agrandissement des exploitations existantes. Ainsi, la taille moyenne des exploitations est passée de 14 à 35 hectares en 20 ans soit une augmentation de 147%.



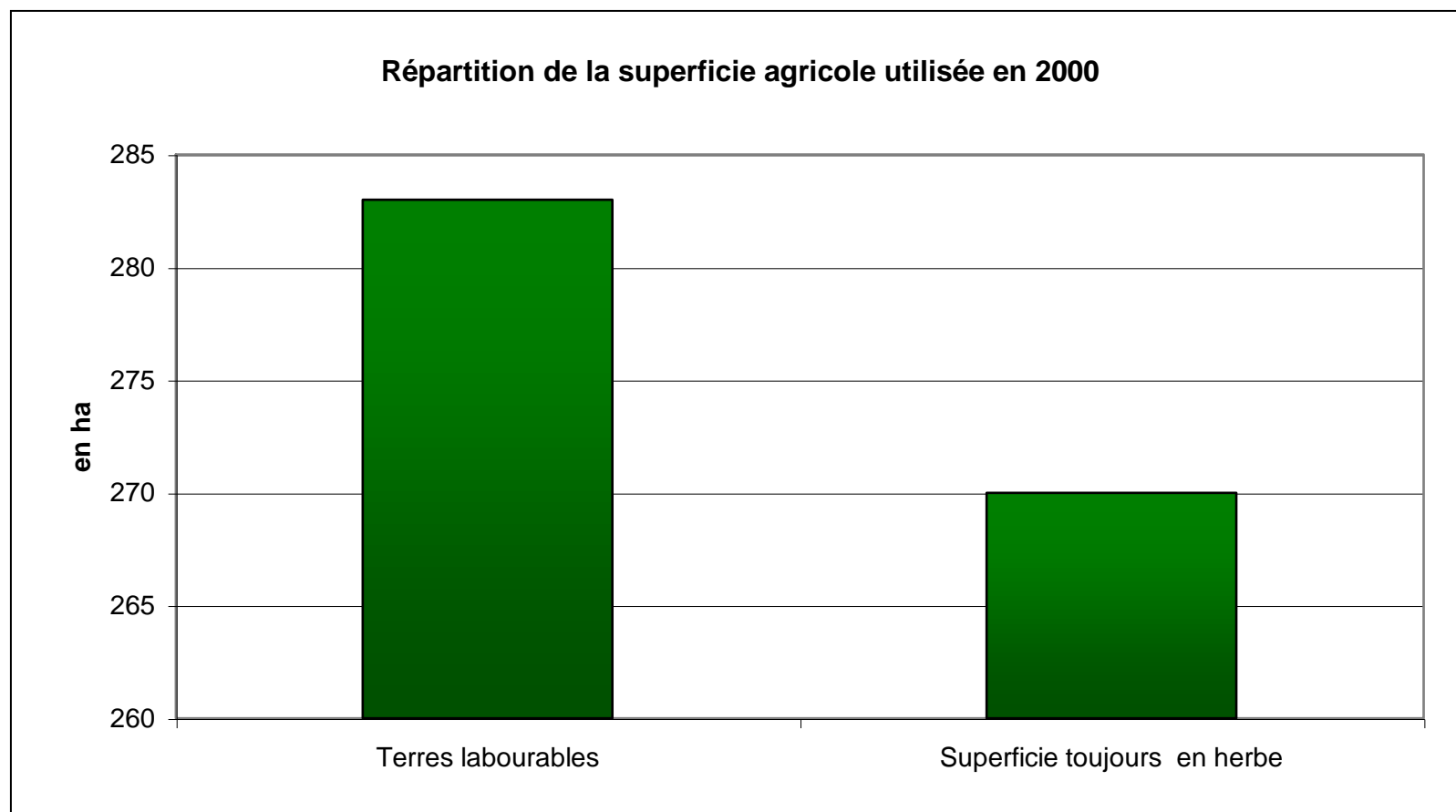
Evolution de la Superficie Agricole Utilisée moyenne (en ha)

	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	27	35	57
Exploitations de 50 ha et plus	0	-	73
Ensemble des exploitations	14	24	35

En terme de main d'œuvre, l'activité agricole offre de moins en moins d'activité sur la commune. Quelque soit l'indicateur considéré, on relève une forte baisse qui marque une crise certaine de l'activité agricole sur la commune.

	1979	1988	2000
Chefs et co-exploitants à temps complet	12	11	10
Population familiale active sur les exploitations	63	36	23
Unité de Travail Annuel ¹ Familiales	30	24	15
Unité de Travail Annuel Salariés	0	0	0
Unité de Travail Annuel Totales	30	24	15

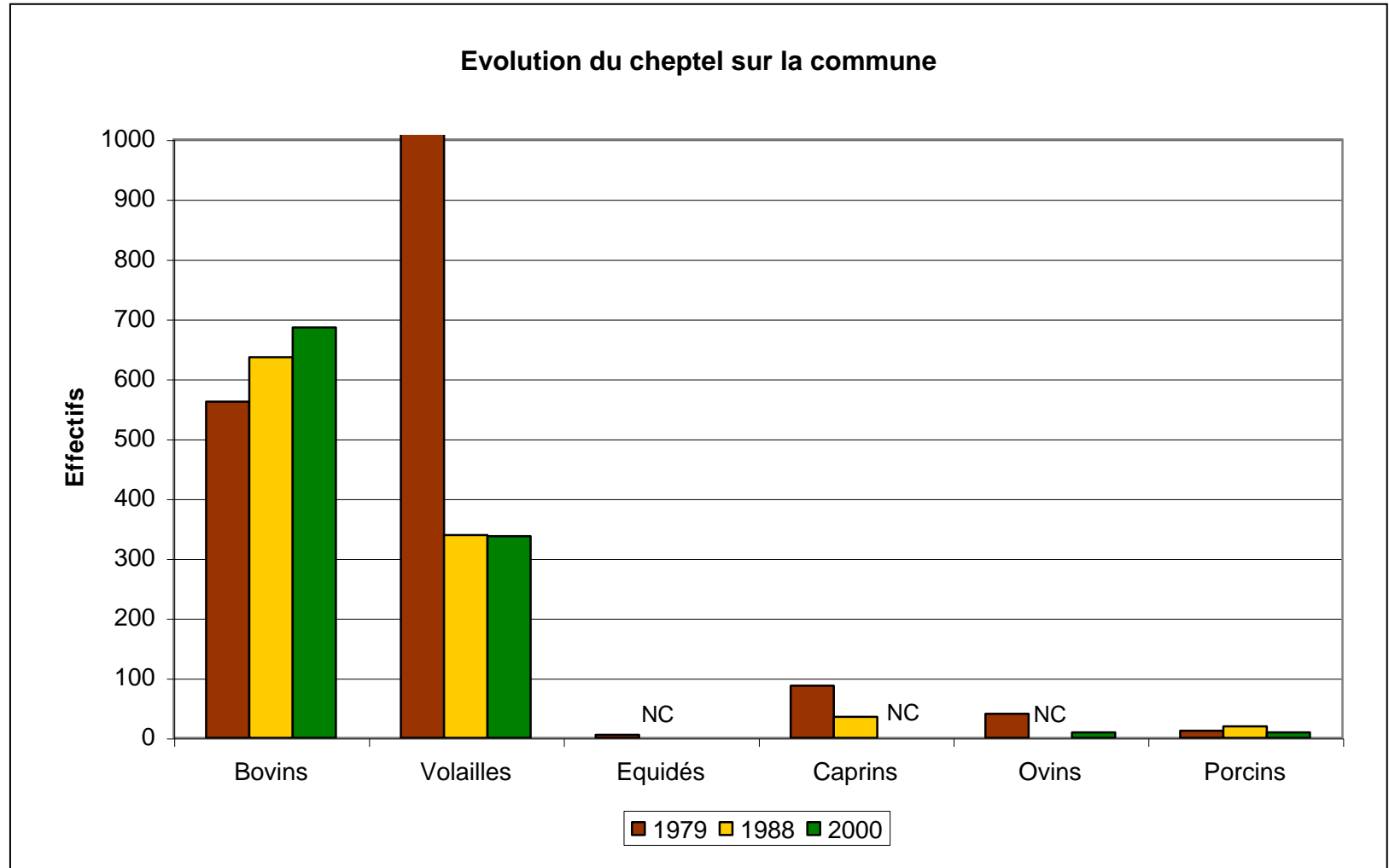
Des terres peu fertiles ainsi qu'un relief accidenté font que la vocation dominante de l'agriculture communale est la polyculture-élevage, avec des bovins à viande et à lait.



¹ Unité de travail Annuel : Quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année

L'évolution du Cheptel révèle que les différents types de cheptels n'ont pas connu la même évolution.
Ainsi le nombre de bovins augmentent régulièrement depuis 1979. A cette date on dénombrait pas moins de 15067 volailles contre seulement 124 aujourd'hui.

Le nombre d'ovins a baissé tout comme celui des caprins.



NC : Statistiques non communiquées par l'AGRESTE



La commune de CEZAY est concernée par les servitudes d'utilité publiques suivantes :

➤ **I3 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz** : L'Hôpital sous Rochefort – Roanne. Les canalisations entraînent en domaine privé une zone non aedificandi (de 2m de chaque côté de l'axe de la canalisation) où les constructions en dur, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres de plus 2,70m de haut, et toutes façons culturales descendant à plus de 0,60 m sont interdites.

En dehors de cette bande de 4m une demande de renseignement doit être adressé à l'exploitant de l'ouvrage, avant toute construction à proximité des ouvrages.

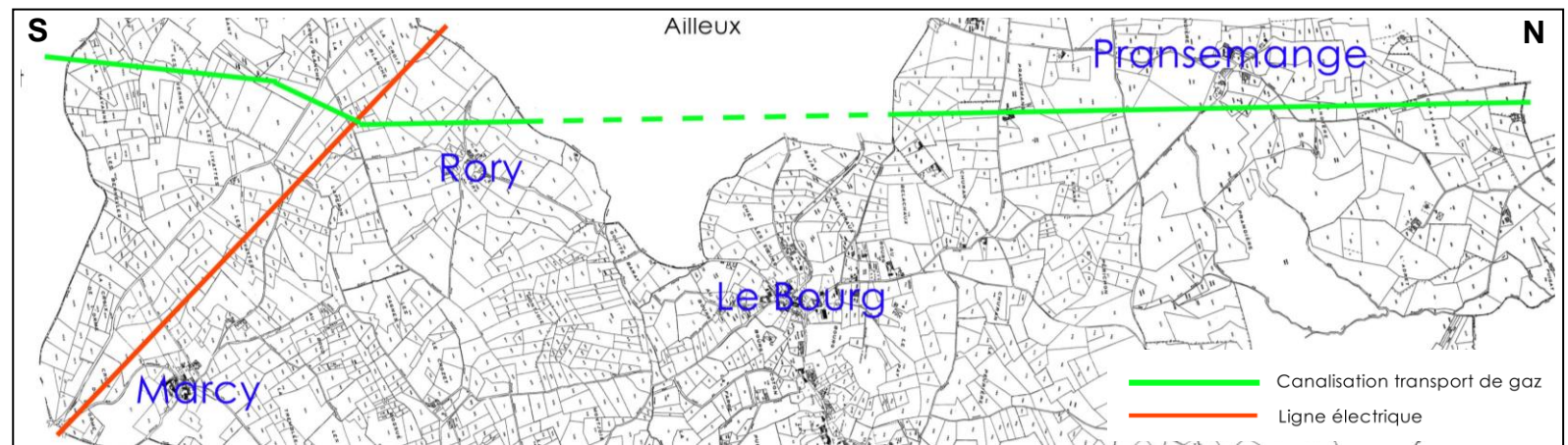
Au total 86 parcelles sont traversées par cette canalisation. Soit une superficie de 79 ha.

➤ **I4 : servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques** : ligne d'énergie électrique Les Places – Champoly.

➤ Cette servitude oblige aux propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents et aux préposés du bénéficiaire pour la pose, l'entretien, la réparation et la surveillance des installations.

Les propriétaires, dont les terrains sont touchés par la servitude d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou de construire. Toutefois ils doivent prévenir par courrier l'exploitant de l'ouvrage un mois avant les travaux. Les propriétaires touchés par la servitude d'appui sur les toits ou terrasses gardent le droit de démolir, réparer ou surélever.

La zone de servitude de surplomb s'étend à 10m de chaque côtés de l'axe de la ligne sauf dans les secteurs boisés où cette distance peut être supérieure.



JUSTIFICATIONS DES

DISPOSITIONS DE LA



Le souci principal qui a guidé l'élaboration de ce nouveau zonage est que celui-ci soit cohérent avec les besoins réels de la commune et ne souffre pas d'arbitraire dans les délimitations des zones constructibles.

Pour y parvenir, plusieurs points ont servi à la séparation entre zone urbaine et zone naturelle, avec comme objectif le développement harmonieux du territoire communal en conciliant les besoins de développement urbain de la commune aux exigences de préservation du milieu naturel, des terrains agricoles et des prescriptions du législateur notamment avec la loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain).

Les principes essentiels du zonage :

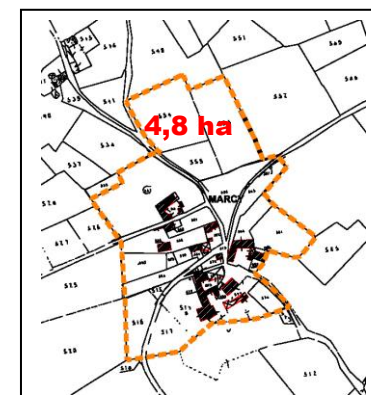
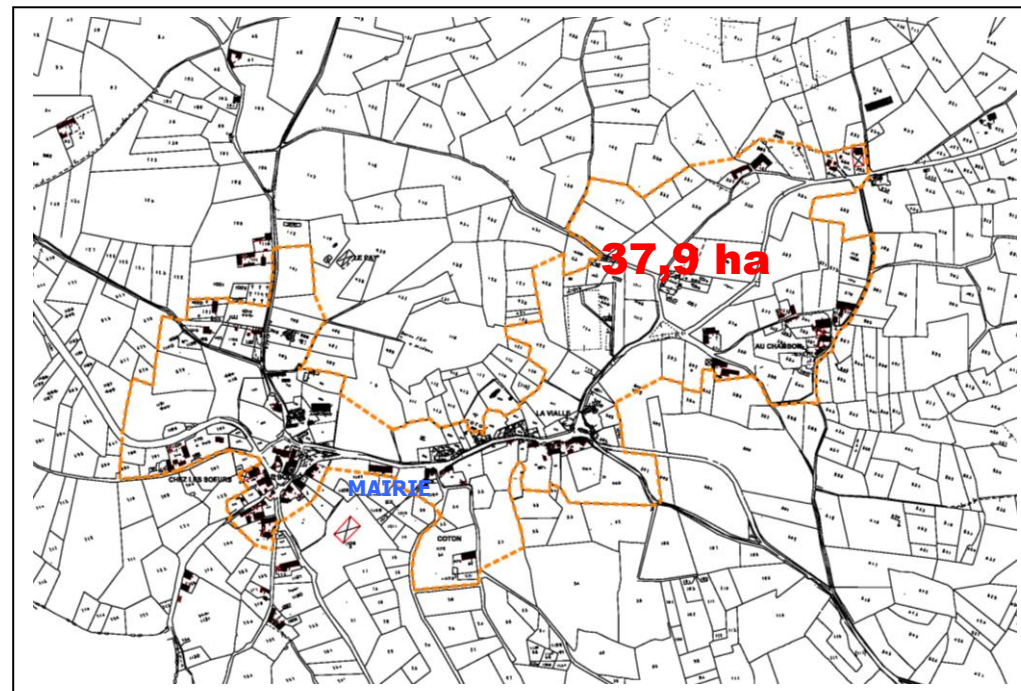
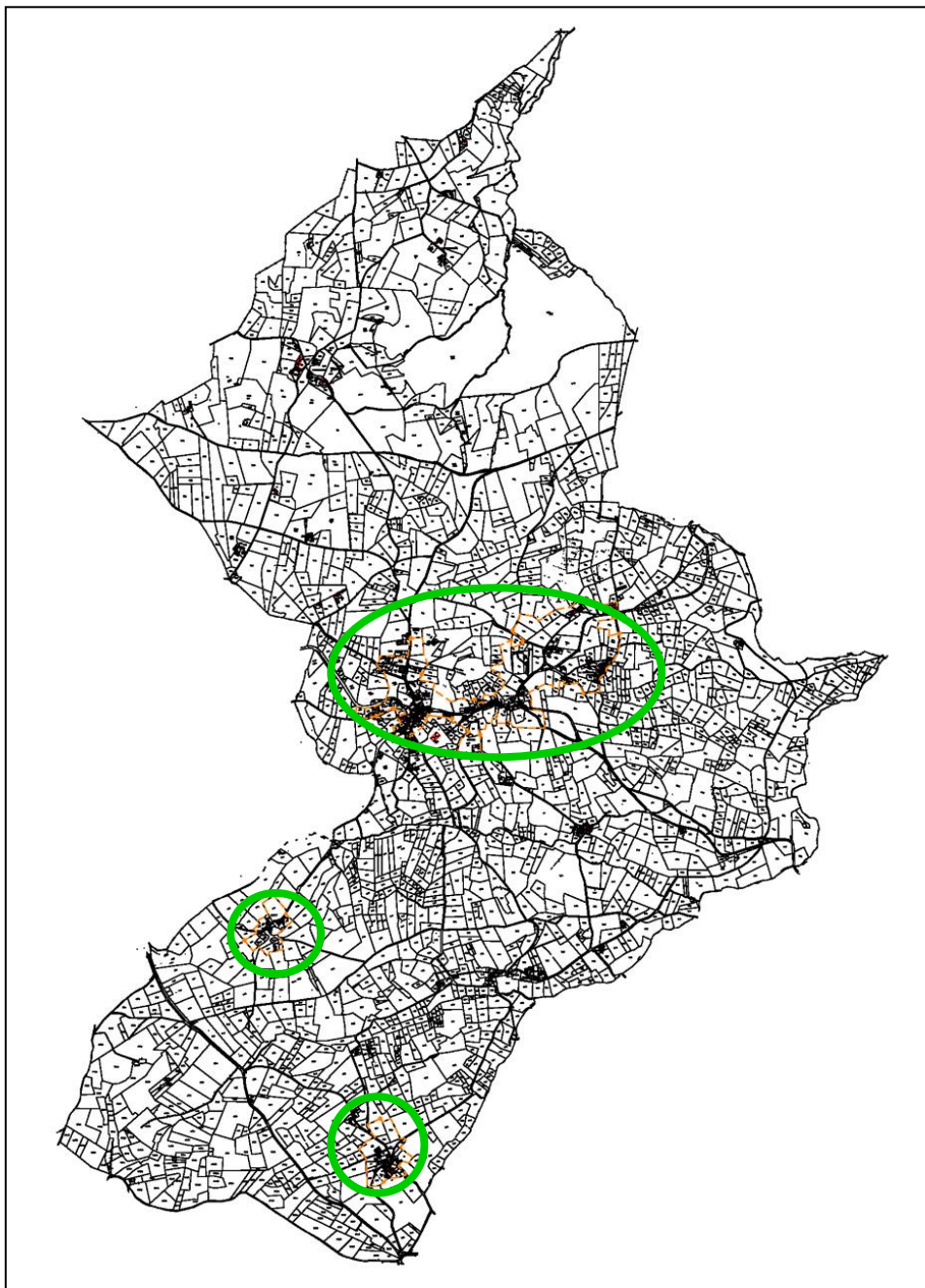
Parmi les indicateurs retenus pour le zonage :

- Appui dans la mesure du possible sur le parcellaire. En effet, une attention particulière a été accordée au zonage, en évitant qu'une même parcelle soit concernée par plusieurs zones (urbaine et naturelle). Mis à part quelques exceptions, les parcelles ne sont pas coupées par le zonage.
- Appui sur les limites naturelles (Haies, cours d'eau, bandes boisées). Ces limites confortent dans la plupart des cas les limites parcellaires et ajoutent à la cohérence et la compréhension du zonage de la nouvelle carte communale.
- Eviter les nuisances réciproques entre les habitations et les exploitations agricoles. Ainsi, les prescriptions réglementaires nées de la loi du 19 juillet 1976 relative aux « installations classées pour la protection de l'environnement » ont été renforcées.
- Eviter d'ouvrir de nouveaux fronts d'urbanisation notamment le long des voies. Il s'agit de freiner le développement linéaire de l'urbanisation au profit d'une meilleure densification des zones en cours d'urbanisation. Le souci urbanistique se couple là d'un souci d'économie des finances locales en évitant de nouveaux investissements en infrastructure.

- Tenir compte des besoins en infrastructure et réseaux nécessaires aux nouvelles constructions. Parmi les plus importants, figure le réseau d'assainissement collectif avec l'objectif que le zonage soit cohérent vis à vis des prescriptions émises par le schéma d'assainissement.

La loi Urbanisme et Habitat (UH) du 3 juillet 2003 a remplacé la PVNR (Participation pour Voie Nouvelle et Réseaux), instaurée par la loi SRU, par la PVR (Participation pour voirie et réseaux). Cette participation permet à la commune de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement une contribution correspondant à tout ou partie du financement des travaux nécessaires. Contrairement à la PVNR, la PVR peut être utilisée pour financer des réseaux le long d'une voie existante sur laquelle aucun aménagement n'est réalisé.

- Préserver le patrimoine environnemental et paysager de la commune. Ainsi aucun espace boisé n'est concerné par une zone constructible. D'autre part une attention toute particulière a été apportée concernant l'extension des constructions en ligne de crête. Ainsi ces secteurs ont été exclus de la zone constructible.
- Eviter que le zonage n'aboutisse à la création de parcelles "naturelles" de petites tailles trop proches des zones constructibles qui pourraient être laissées à l'abandon, faute d'entretien par leurs propriétaires.



Au total 45,8 ha ont été classé en zone constructible, soit environ 4% (4,3%) des 1051 ha que compte le territoire communal. Sur ces 41,2 ha, 37,9 ha sont situées au niveau ou à proximité du centre bourg et correspondent à des secteurs déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation. D'autre part les deux plus importants hameaux de la commune (Marcy et Rory) bénéficient aussi d'une zone constructible et pourront être confortés.