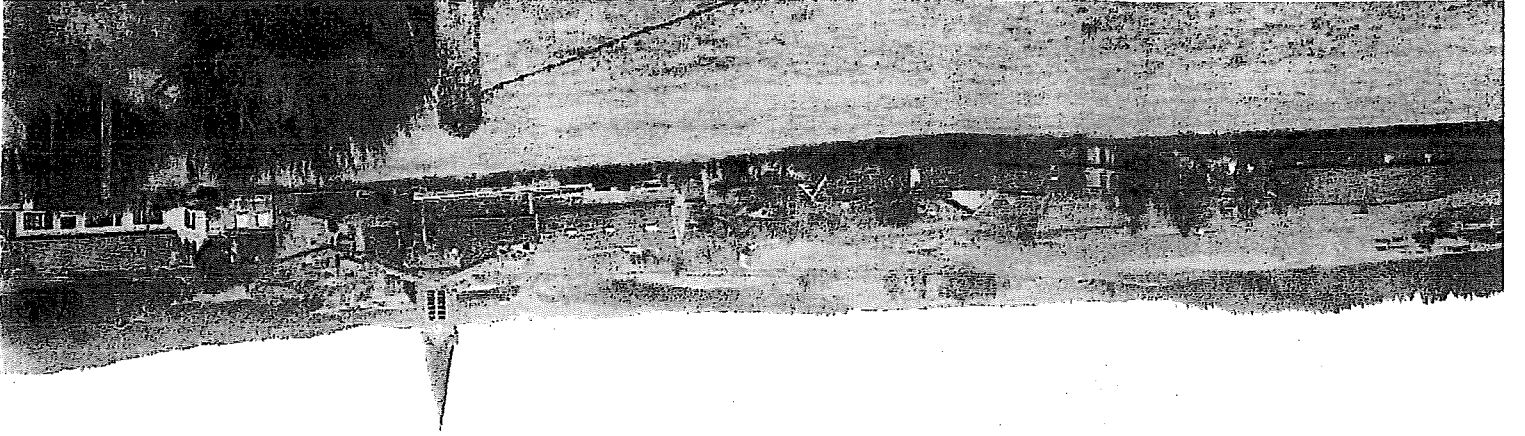
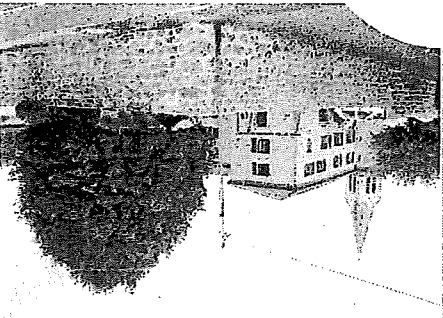




Pièce n° 1 : RAPPORT DE
PRESENTATION



MONTMIRAIL

Plan Local
d'Urbanisme

commune de Estivareilles

DEPARTEMENT DE LA LOIRE
Sous-Préfecture de Montbrison

22 JAN. 2007

RECU LE

SOMMAIRE

PREAMBULE	1
CHAPITRE 1	2
ANALYSE – DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE	
1. Situation	3
2. L'environnement, les sites sensibles et les paysages : état initial	5
3. L'évolution démographique	22
4. Population active – emplois – activités économiques	29
5. Le parc immobilier et l'urbanisation	38
6. Les infrastructures et les équipements publics	46
CHAPITRE 2	50
LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	
1. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	51
2. Les atouts et les faiblesses	52
3. Les enjeux et objectifs d'aménagement	55
CHAPITRE 3	59
LE PARTI D'AMENAGEMENT ET LES DISPOSITIONS DU P.L.U.	
1. Le parti général d'aménagement	60
2. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme	60
CHAPITRE 4	83
MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT, DES SITES, DES PAYSAGES ET DE LEUR MISE EN VALEUR	
1. Les objectifs de la commune	84
2. La définition du zonage	85
3. Sur le plan réglementaire	90
4. Autres dispositions	91
CHAPITRE 5	94
SUPERFICIES DES ZONES	
1. Tableau des superficies	95
2. Les principaux enseignements	96
CONCLUSION	97
ADDENDUM (suite à la phase administrative)	98

La commune de ESTIVAREILLES – 520 habitants au recensement de 1999 et 2.256 hectares – fait partie du Canton de Saint-Bonnet-le-Château, dans les Monts du Forez, au Sud-Ouest du département de la Loire.

Elle bénéficie du passage du tracé de la route départementale n° 498 qui relie la plaine du Forez à Craponne-sur-Arzon dans la Haute-Loire.

Sur le plan urbanistique, la commune de ESTIVAREILLES n'a jamais bénéficié de document d'urbanisme concernant la totalité de son territoire : le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) et la loi *Montagne* s'appliquent donc et notamment la règle de constructibilité limitée.

Toutefois, la zone d'activités artisanales du Generet a été rendue possible par l'étude d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à l'initiative des collectivités locales dans le cadre d'une réflexion d'ensemble multi-sites par la Communauté de Communes du Pays de Saint-Bonnet-le-Château.

Avec l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, décidée par délibération du Conseil Municipal, la commune de ESTIVAREILLES devient tout à fait en phase avec les dispositions d'application des Lois *Solidarité et Renouvellement Urbain* du 13 décembre 2000 et *Urbanisme et Habitat* du 2 juillet 2003.

C'est une démarche exigeante pour une commune rurale mais à la hauteur des enjeux d'aménagement locaux avec un PROJET DE VILLAGE cohérent, recherchant la qualité et avec des possibilités d'évolution dans le temps pour répondre aux besoins futurs, tout en préservant les grands équilibres de ESTIVAREILLES.

Analyse – Diagnostic du territoire

Chapitre I

■ La commune de ESTIVAREILLES est située au Sud-Ouest du département de la Loire sur le plateau du Forez et à proximité des départements du Puy-de-Dôme et de la Haute-Loire qui n'est distant que d'une douzaine de kilomètres :

⇒ Le chef-lieu de Canton Saint-Bonnet-le-Château est à proximité immédiate, 5 kilomètres seulement, avec toutefois le Col de Pichillon à franchir.

⇒ La ville de Firminy est distante de 30 kilomètres.

⇒ Saint-Etienne, le chef-lieu du département de la Loire est à 40 kilomètres environ soit 45 minutes environ en voiture.

⇒ D'autres pôles urbains sont à des distances comparables : Montrison, la Sous-Préfecture, est à 40 kilomètres et le pôle économique de Andrézieux-Bouthéon à 34 kilomètres.

■ Le territoire de ESTIVAREILLES est vaste et s'étend sur 2,256 hectares ; il forme un trapèze allongé vers le Nord et comportant aussi une excroissance vers l'Ouest avec le secteur du Four des Garniers.

Les localités limitrophes sont nombreuses, pas toutes situées dans le département de la Loire :

- au Nord : MONTARCHER et MAROLS,
- à l'Est : LURIECO, SAINT-NIZIER-DE-FORNAS,
- au Sud : MERLE, APINAC
- à l'Ouest : APINAC, USSON-EN-FOREZ, SAILLANT (63), LA CHAPELLE EN LAFAYE et MONTARCHER.

Le territoire communal compte 6,5 kilomètres du Sud au Nord et 7 kilomètres d'Est en Ouest.

■ La desserte est assurée essentiellement par la route départementale n° 498, classée route à grande circulation et faisant partie du réseau structurant première catégorie de Saint-Bonnet-le-Château à Usson-en-Forez ; sa direction est sensiblement Est-Ouest.

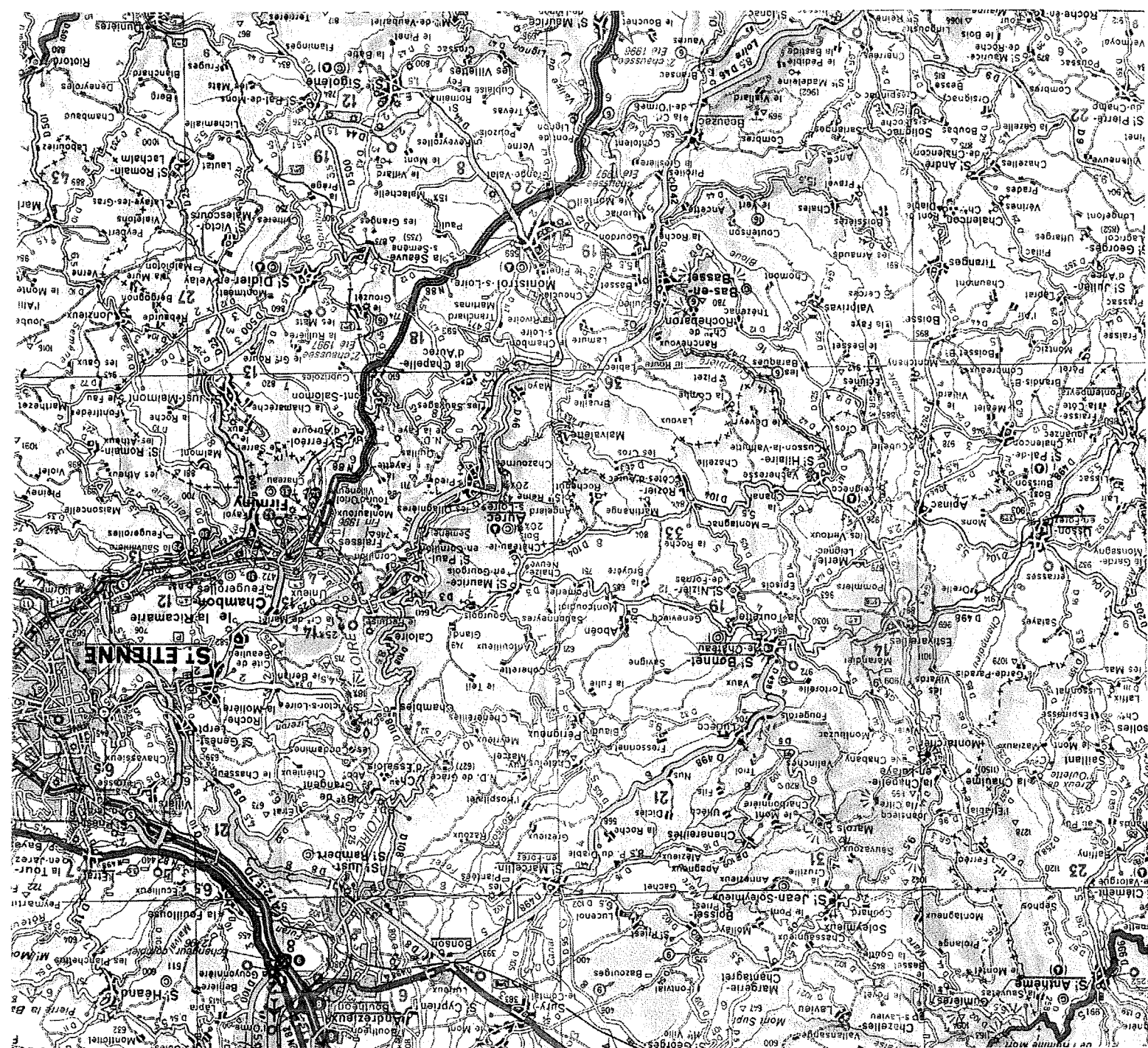
Cinq autres routes départementales, d'intérêt secondaire traversent le territoire de ESTIVAREILLES :

La Commune de ESTIVAREILLES..

...est située à :

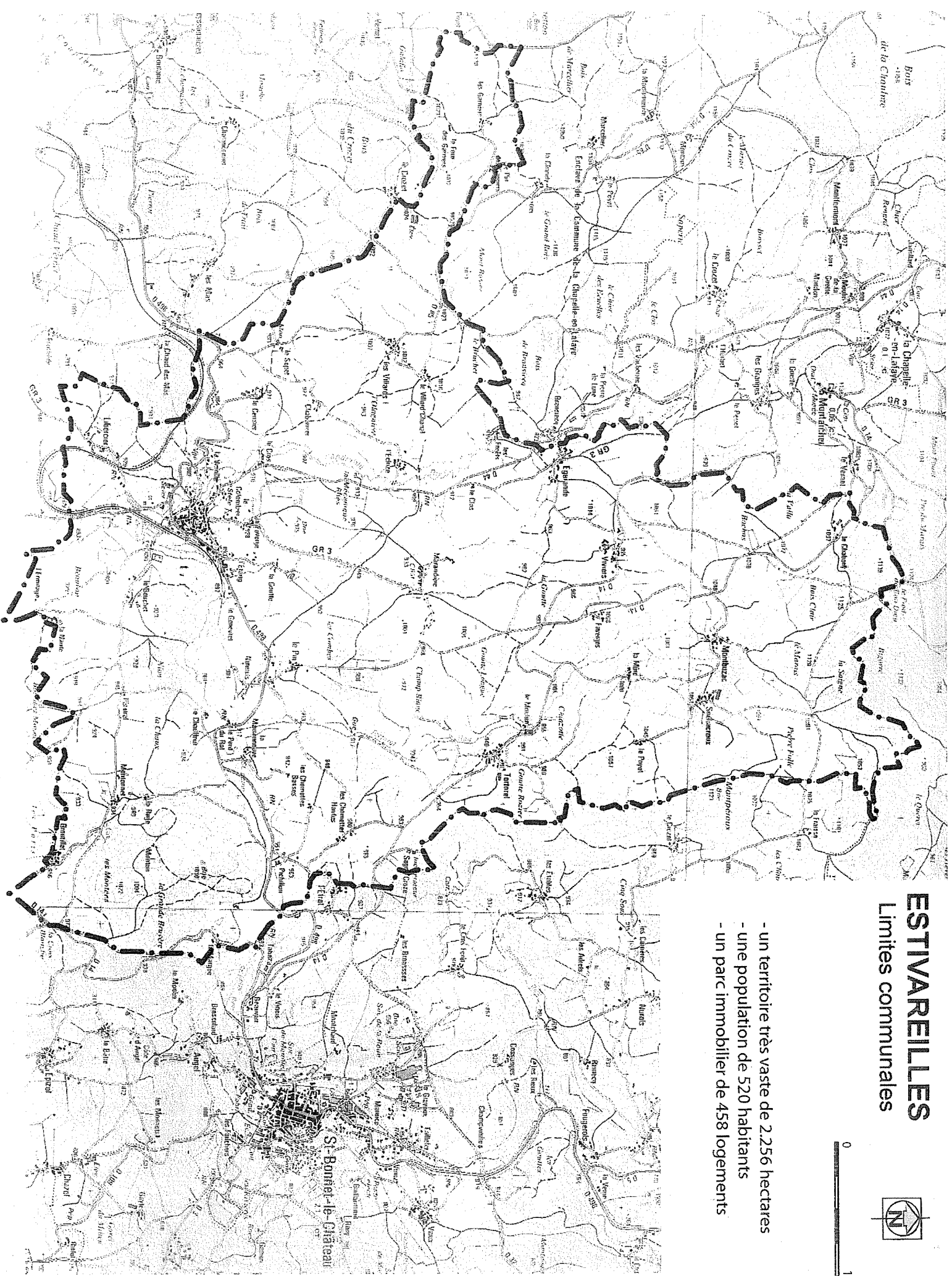
- 5 Kilomètres au Sud-Ouest de St BONNET-le-CHATEAU
- 30 Kilomètres de FIRMINY et 37 de MONTBRISON
- 40 Kilomètres de St ETIENNE par la Vallée de l'ONDINE

Echelle : 1/200.000e



- La RD 14 : classée dans le réseau d'intérêt local, 4^{ème} catégorie de LA CHAPELLE EN LAFAYE à SAINT-HILAIRE CUSSON LA VALMITTE.
- La RD 14-1 : classée dans le réseau d'intérêt local, 4^{ème} catégorie de la RD 14 à MONTARCHER.
- La RD 14-2 : classée dans le réseau d'intérêt local, 4^{ème} catégorie de la RD 14 à APINAC.
- La RD 44 : classée dans le réseau d'intérêt local, 4^{ème} catégorie de LA CHAPELLE EN LAFAYE à APINAC.
- La RD 85 : classée dans le réseau d'intérêt local, 4^{ème} catégorie à la limite du département du Puy-de-Dôme à la RD 498.

- un territoire très vaste de 2.256 hectares
- une population de 520 habitants
- un parc immobilier de 458 logements



2.1 LA GEOLOGIE

D'après les informations de la carte au 1/80.000° de Monistrol, la géologie du territoire de ESTIVAREILLES est relativement homogène avec :

Un substratum constitué de formations du Paléozoïque : granite à biotite à grains moyens et à structure homogène.

Seul un secteur vers le hameau des Chaumettes est occupé par des granites migmatitiques et granites gneissiques.

Quelques filons verticaux intrusifs de granite à muscovite (granulite, granite à grains fins de texture habituellement homogène) rompent l'homogénéité au-dessus du hameau Le Pin.

Les vallées de l'Andrable et du Tortorel sont comblées par des alluvions récentes comme la vaste zone des communaux de La Chaux au Nord-Est du bourg.

Les sols : Sur le territoire de ESTIVAREILLES plusieurs types de sol sont rencontrés :

- des BRUNISOLS qui se développent sur les roches du paléozoïque. Leur texture est généralement limono-sableuse à sablo-limoneuse avec un enrichissement en argile en profondeur. L'altération biochimique et géochimique des roches d'origine crée des zones arénisées plus ou moins sableuses et donc plus ou moins perméables. Plus l'épaisseur de cette zone d'altération est importante, plus le sol sera perméable. On observe également de nombreux Brunisols peu profonds en raison de la présence de la roche sur une grande partie de la commune. Celle-ci affleure surtout sur les buttes.

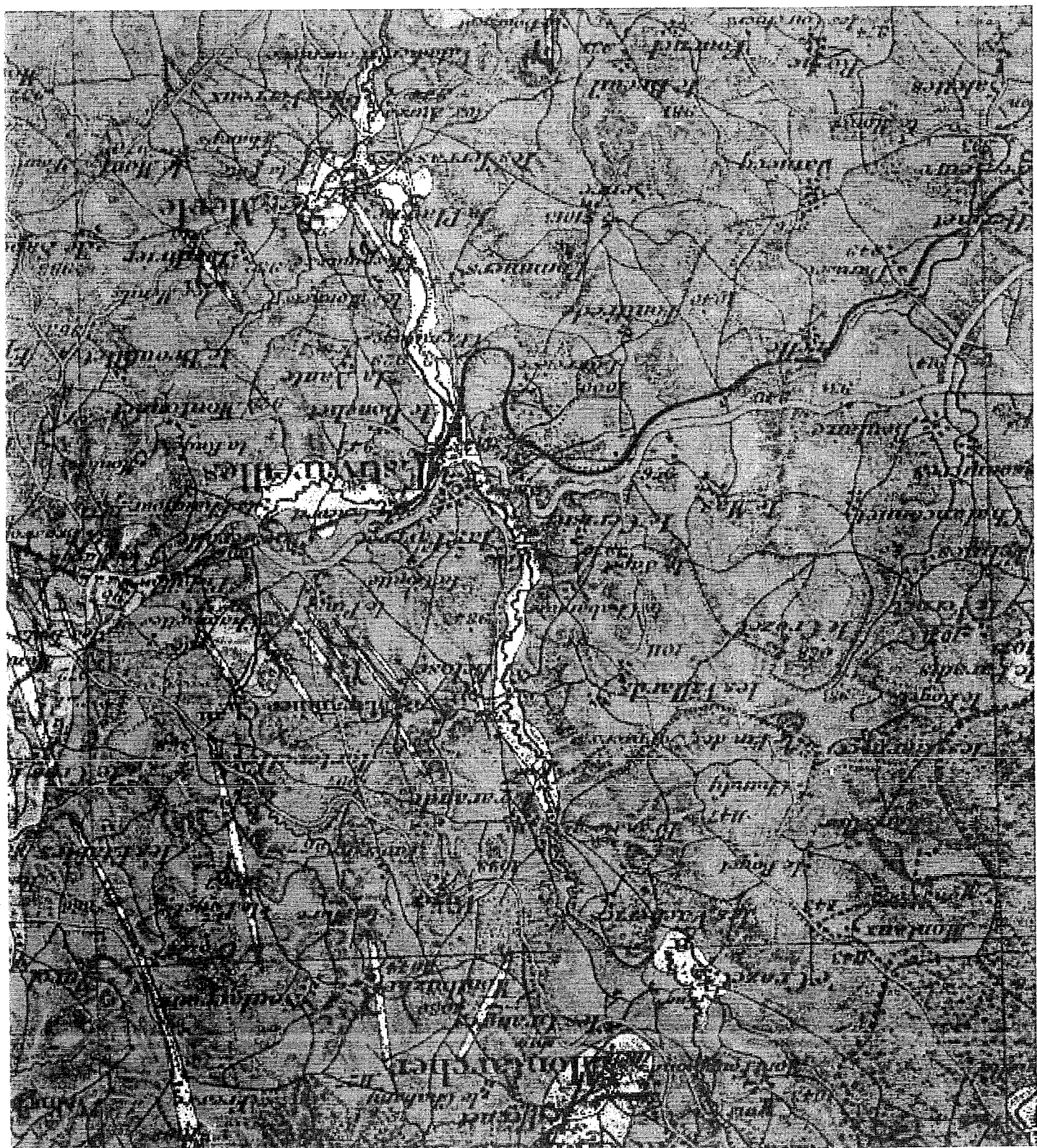
Ces sols sont en général sains.

- des REDUCTISOLS typiques : ils sont localisés ponctuellement sur la commune. Ce sont des sols à caractère hydromorphe, développés en fond de vallée, ce qui favorise un engagement en eau de ces sols.



A

agence hubert thiebaut
13, rue des émeraudes 69006 Lyon
04 37 24 01 26 - f. 04 78 24 09 78
architurba@wanadoo.fr



CARTE GEOLOGIQUE D'ESTIVAREILLES

En surface de ces sols hydromorphes acides, on observe une accumulation de matière organique mélangée à une traction limono-sableuse ; l'ensemble est de couleur noirâtre. Sous cet horizon organo-minéral, se trouve un sable grossier limoneux, grisâtre et rouille, parfois déjà gorgé. A 50 centimètres environ, la couleur devient uniformément gris-bleuté ; elle révèle la présence quasi permanente d'eau. Cet horizon réduit est appelé gey.

Il est à noter que ces différents types de sol présentent pour la plupart une perméabilité médiocre et ne sont guères favorables à un assainissement individuel par épannage direct.

2.2 LA TOPOGRAPHIE

La topographie de ESTIVAREILLES relève des plateaux des Monts du Forez dont l'altitude moyenne est assez élevée, comprise entre 950 et 1000 mètres.

- Le point le plus bas est situé côté Sud à l'extrémité de la vallée de l'Andrable : 879 mètres.

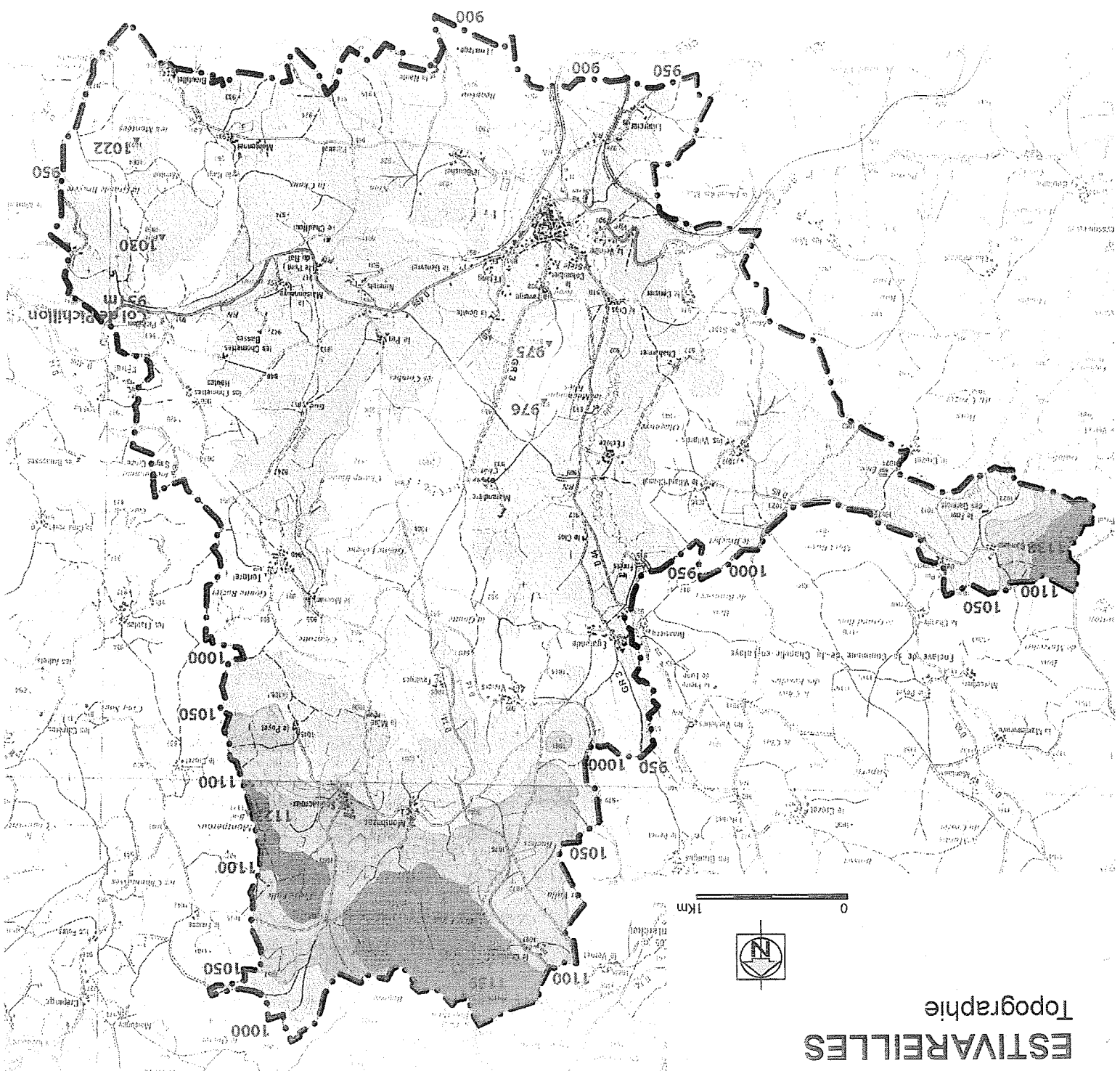
- Les points les plus élevés culminent à 1138 mètres à la pointe Ouest vers Les Garniers, et 1139 mètres au Nord du secteur Le Chabany en limite de Montarcher.

- Le bourg de ESTIVAREILLES est situé entre 890 mètres dans les vallées de l'Andrable et du Tortorel dans la partie Sud et 940 mètres côté Nord vers la Faverge.

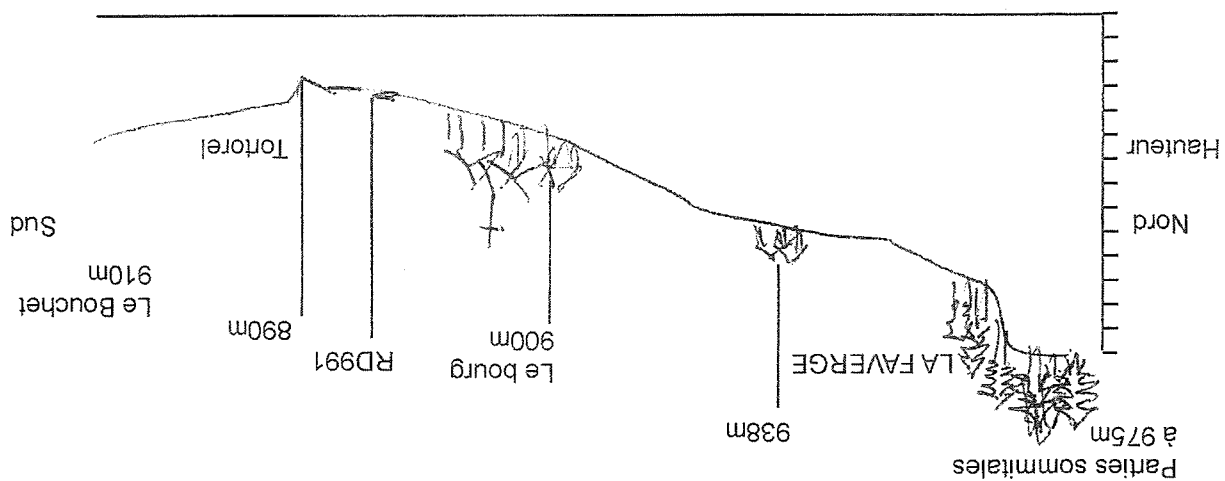
Trois grandes entités topographiques sont à considérer à ESTIVAREILLES :

- Le plateau très vallonné qui occupe la majeure partie du territoire au Nord du bourg et sur la frange Est.
Les altitudes sont très souvent comprises entre 950 et 1000 mètres et l'on remarque la présence de nombreux sommets arrondis culminant à un peu plus de 1000 mètres et jusqu'à 1139 mètres qui contribuent à cloisonner ce plateau. Une ligne de crête est à citer entre Faverges, La Goutte, Goutte Longue et en direction de la Marandière (côté Est) puis des Combes à 1000/1010 mètres. Elle marque la séparation entre les deux sous-bassins versants du Tortorel à l'Est et de l'Andrable à l'Ouest.

- Les vallées de l'Andrable et du Tortorel
De direction Nord-Sud, elles sont sensiblement parallèles dans la partie Nord du territoire, avec des altitudes passant de 915 mètres pour le Tortorel entre



Parties sommitales



Montbuzac au Nord et le site du Chautfour en bordure de la RD 991 côté Est du bourg.
Ces vallées sont relativement étroites, elles offrent de minces bandes de quelques centaines de mètres pour le secteur agricole.
Les flancs de ces vallées, souvent marqués topographiquement sont occupés par des boisements.

➤ Le bassin de ESTIVAREILLES

La partie Sud du territoire communal est marquée par le bassin de ESTIVAREILLES c'est une vaste zone à l'Est du bourg avec une topographie plus douce (890 à 930 mètres d'altitude) jusqu'à la confluence du Tortorel et de l'Andrable.
La périphérie de cet amphithéâtre topographique est nettement délimitée par des reliefs plus accentués avec notamment le Col de Pichillon sur le tracé de la RD 991 en venant de Saint-Bonnet-le-Château et le secteur des Montées à 1020/1030 mètres ; les sommets au Nord du bourg et de la Faverge à 975 mètres, le pincement topographique de la vallée de l'Andrable vers Le Cros, et les flancs boisés dominant la vallée de l'Andrable entre La Vernille et Libercier.
Le bourg de ESTIVAREILLES occupe un site de promontoire entre 890 et 940 mètres d'altitude à l'interfluvie de la vallée de l'Andrable côté Ouest et le vallon du Tortorel côtés Sud puis Est.
En arrière de cette confluence, le relief du bourg de ESTIVAREILLES est assez marqué aux lieudits : Gros Terme la Faverge et Ponchon.

Compte tenu de sa géologie plutôt défavorable, les ressources en aquifères du territoire de ESTIVAREILLES ne sont pas très élevées.

En effet, il existe très peu de ressources aquifères au niveau du socle carbonifère. Cependant des circulations profondes dans les réseaux de fissures et de fractures sont possibles.

L'eau traverse le sol pour venir se stocker et circuler dans la partie altérée de la roche (arène) située au-dessus de celle-ci et alimenter des sources à très faible débit et à faible profondeur. La fissuration du socle représente également un potentiel aquifère intéressant bien que l'accès à une telle ressource soit difficile. Les aquifères d'arènes ne forment pas une nappe au sens strict mais sont constituées de petites ressources discontinues. Les aquifères peuvent être très superficiels et donc très vulnérables.

Sept captages d'eau potable servent à alimenter la commune de ESTIVAREILLES :

- 3 sont situés sur la commune de La Chapelle en Lafaye :
 - captage de CANOR,
 - captage du pré de BRANSIECO
 - captages du CLOS
- 4 sont situés sur la commune de ESTIVAREILLES :

- captage de VIVIERS
- captage de MONTOURRET
- captage des GARNIERS
- captage de BRUCHET

Il existe aussi un captage situé en limite des Communes de Saint-Bonnet-le-Château et de ESTIVAREILLES près du hameau de La Margée, au niveau de la sortie de l'ancien tunnel SNCF. Ce captage alimente la commune de Saint-Bonnet-le-Château et possède un périmètre de protection immédiat rapproché.

En résumé, il faut noter aussi que certaines nappes d'eau souterraines et temporaires étant situées à faible profondeur se révèlent très vulnérables à toute pollution accidentelle.

Les zones humides, les ruisseaux, les petits plans d'eau et les abords des rivières permanentes constituent autant de milieux sensibles à préserver.

ESTIVAREILLES

L'hydrographie locale marquée par :

- la rivière l'ANDRABLE
- son affluent le TORTOREL
- et côté ouest, par le ruisseau le CHANDIEU



➤ L'hydrologie

La commune de ESTIVAREILLES appartient au bassin versant de la Loire.

Les écoulements superficiels sont les suivants :

- L'Andrable : elle prend sa source sur la commune de Saint-Clement-de-Valorgue et traverse la commune de ESTIVAREILLES en s'écoulant du Nord au Sud. Elle se jette ensuite dans l'Ancé, un affluent de la Loire.
- Le Tortorel prend sa source au village de Montbuzac dans le Nord de la commune et alimente l'Andrable en aval du bourg de ESTIVAREILLES.
- Le Chandieu prend sa source dans l'enclave de la commune de La Chappelle en Lafaye et traverse la pointe Ouest de la commune de ESTIVAREILLES du Nord au Sud pour alimenter l'Ancé.

➤ La qualité de l'eau

D'après la carte de la qualité générale des cours d'eau (1989) de l'Agence de Bassin de Loire-Bretagne, le niveau de qualité de l'Andrable et du ruisseau de Tortorel est 1A (très bonne qualité - peuplement en salmonidés dominant - truites) dans le Nord de la commune de ESTIVAREILLES puis atteint le niveau 3 (mauvaise qualité) en aval du bourg et retrouve un niveau 2 (en moyenne qualité) en aval de la commune.

D'après ces mêmes références, le Chandieu et de très bonne qualité (1A).

Objectif de qualité : L'objectif de qualité de l'Andrable proposé par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne et Rhône Méditerranée Corse est d'obtenir une eau de qualité moyenne en aval du bourg de ESTIVAREILLES et de bonne qualité en aval de la commune.

Le Tortorel et le Chandieu ont un objectif de très bonne qualité sur la commune.

Le Tortorel est un petit ruisseau qui ne tarit jamais. Il présente de très fortes potentialités pour la reproduction des truites. En amont du lieu dit "Le Tortorel", il est utilisé en ruisseau pépinière et des zones de frai ont été observées à la confluence avec l'Andrable. De plus, des pêches électriques réalisées sur ce cours d'eau ont révélé la présence de l'Ecrevisse à pied blanc ce qui lui confère une protection systématique au titre de l'arrêté du 21 juillet 1983 relatif à la protection des écrevisses autochtones. Ainsi, "//

est interdit d'altérer et de dégrader sciemment les milieux particuliers à cette espèce."

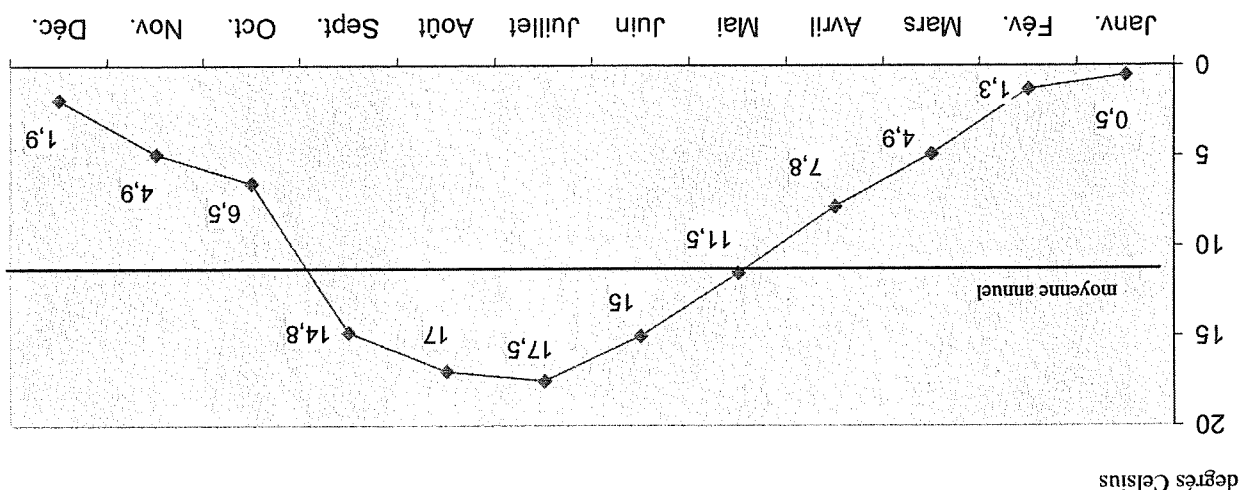
En résumé, la sensibilité hydrologique des cours d'eau – l'Andrable et le Tortorel – est manifeste ; il convient donc de prendre des dispositions pour ne pas dégrader la qualité des eaux et leurs potentialités piscicoles (truites surtout).

2.5 LES PRINCIPALES DONNEES CLIMATIQUES

Le climat du secteur de ESTIVAREILLES est de **type semi-montagnard** qui est caractérisé par :

- une température moyenne annuelle de l'ordre de 9 degrés
- des hivers froids avec près de 80 jours de gel
- des étés chauds avec une moyenne de 17,5 degrés en Juillet
- une amplitude importante des températures (17 degrés) entre le mois le plus froid – Janvier – avec 0,5 degrés seulement et le mois le plus chaud – Juillet – avec 17,5 degrés

Le graphique des températures moyennes mensuelles de la station de Verrières, la plus proche et prise comme référence, est le suivant :



Source : station de Verrières en Forez

Les précipitations : Elles atteignent 820 millimètres sur l'année avec deux périodes où les précipitations sont maximales : mai-juin et août-septembre.

Par ailleurs, l'intensité moyenne des précipitations sur 1 heure d'averse ou d'orage est de l'ordre de 33 millimètres (plus forte pluie horaire sur 10 ans).

Les oiseaux de passage comme les bécasses, les grives, les colombides sont présents à chaque saison.

Ce milieu montagnard et les immensités qu'il offre sont favorables aux mammifères : les renards, les blaireaux, les chevreuils et sangliers bénéficient de vastes espaces tranquilles et des biotopes qui leur conviennent.

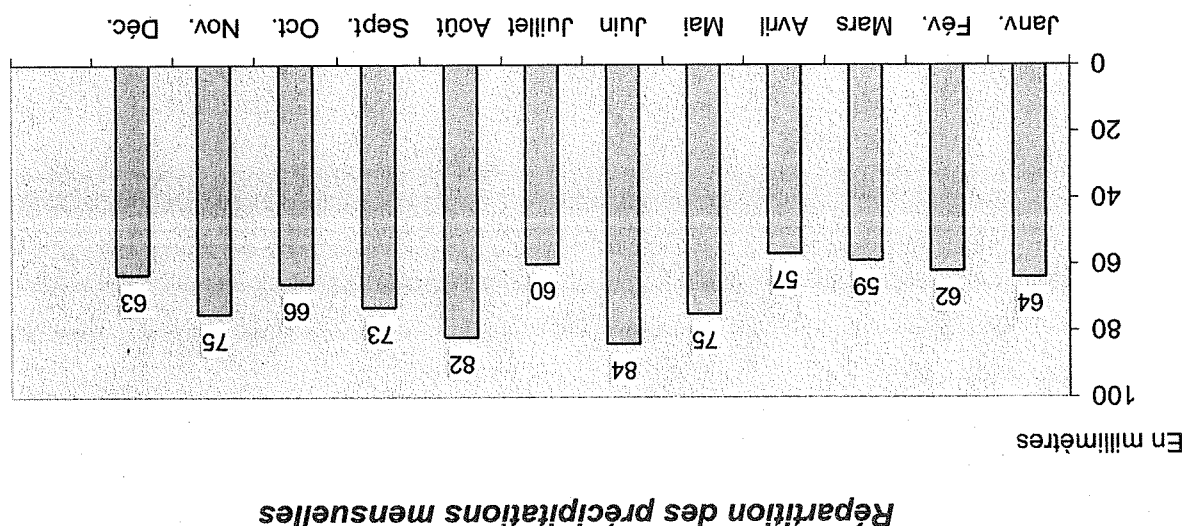
C'est un milieu favorable pour l'avifaune qui est très diversifiée grâce aux différents peuplements feuillus et résineux et aux variétés d'exposition ; on note la présence d'oiseaux de montagne comme le pipit des arbres, les mésanges, le pouillot véloce, les serins cini, les pics noirs ... et aussi plusieurs espèces de rapaces : le circaète Jean le Blanc, la bondrée apivore, les autours et buses variables.

■ La forêt

A ESTIVAREILLES, la faune dispose de vastes milieux naturels avec d'importants contrastes entre les parties agricoles ouvertes et les milieux forestiers assez fermés.

LA FAUNE

2.6 LA FAUNE ET LA FLORE



▪ Les zones agricoles, les haies, boqueteaux

Elles accueillent les passereaux et les colombides (tourterelles, pigeons, ramiers) et les espèces gibiers – faisans – perdrix – lièvres – lapins de garenne – grâce aux efforts de la société de chasse.

▪ Les cours d'eau

Comme cela a été signalé précédemment, l'Andrable et le Tortorel sont favorables aux poissons d'eau courante – truites – et pour le Tortorel aux écrevisses à pied blanc.
Les batraciens sont aussi présents aux abords des cours d'eau, mares ou petits plans d'eau : grenouilles, rainettes, crapauds ...

LA FLORE

▪ Le milieu montagnard

Pour les mêmes raisons développées ci-dessus, l'altitude - l'exposition (adret - ubac et positions intermédiaires) et la nature des sols superficiels – les groupements végétaux forestiers évoluent significativement sachant aussi qu'ils concernent près de 45 % du territoire communal.

- De façon générale, les pins, les sapins, les épicéas et les hêtres sont très présents sur le territoire de ESTIVAREILLES.
- Les futaies de pins sont les plus représentées avec 570 hectares, les épicéas et les sapins concernent au total 140 hectares.

▪ Les landes

A ESTIVAREILLES elles concernent plus de 110 hectares dans des secteurs plus arides : lande à sarothamme, à genêt purgatif.

▪ Les espèces rares

Deux espèces rares sur le plan régional sont à signaler : "*Carex Limosa* et *Carex Pauciflora*".

2.7 LES ENTITES PAYSAGERES

L'importance du territoire communal, le relief contrasté, la couverture végétale, le cadre bâti du bourg notamment et la présence d'infrastructures (routes départementales) doivent être bien présents à l'esprit lors de leur définition.

Six grandes entités paysagères sont à considérer à ESTIVAREILLES :

➤ Le vaste amphithéâtre du bourg

Après le franchissement du Col de Pichillon, se développe en direction du bourg de ESTIVAREILLES un paysage ouvert qui est resté encore très largement agreste. L'importance des activités agricoles et le remodelage parcellaire liés aux échanges fonciers entre les agriculteurs a contribué à élargir la maille du damier paysager.

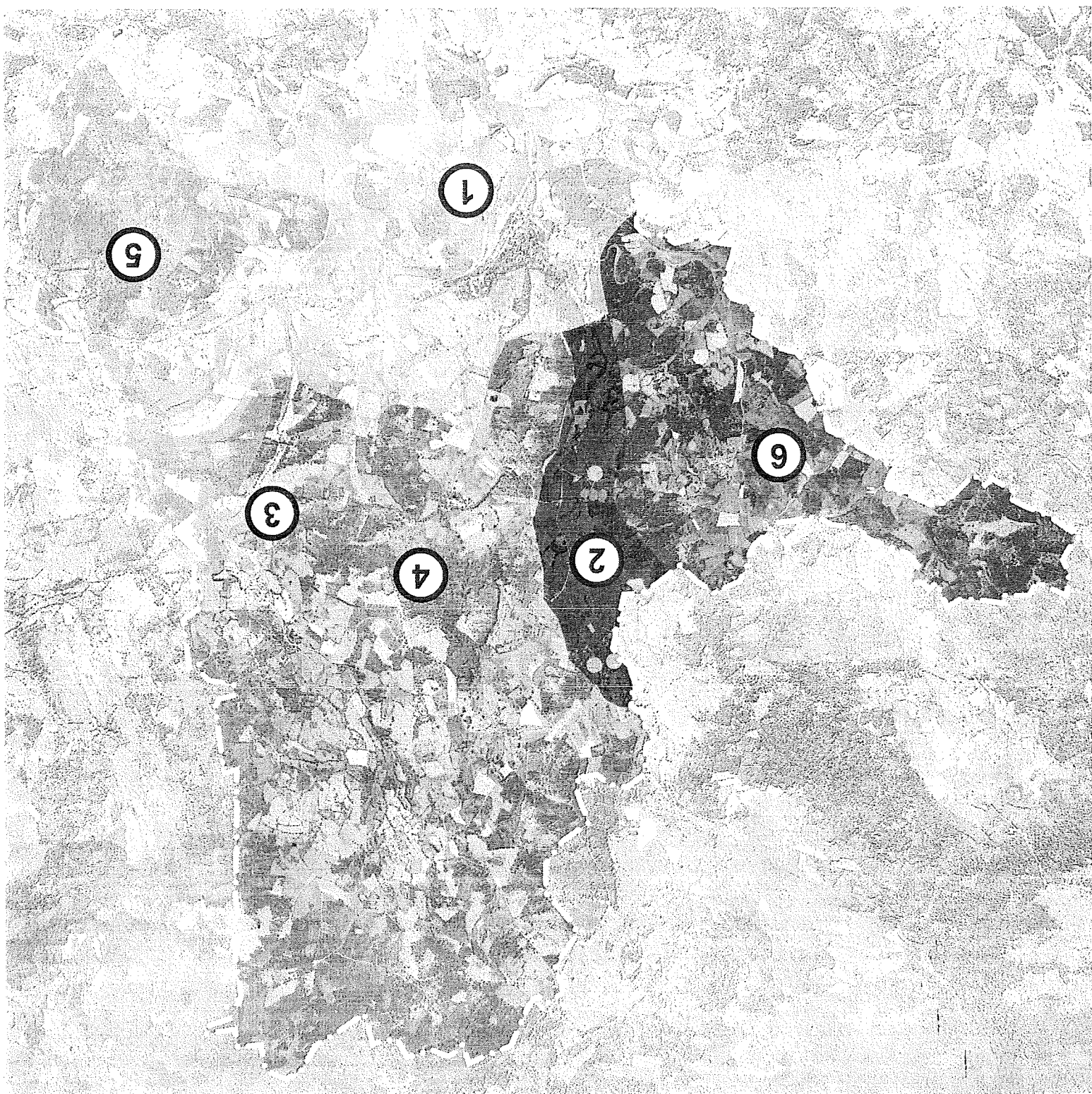
Le tracé de la RD 498 constitue l'épine dorsale de cette entité paysagère et permet d'avoir à la fois une bonne perception d'ensemble avec des cônes de vision dégagés sur les ondulations morphologiques qui délimitent cette entité et aussi une approche progressive du paysage villageois avec parfois des effets de seuils réduisant les perspectives (franchissement du Pont du Rat).

Quelques hameaux intermédiaires - Le Pin - Ninerols - jalonent la perception de ce vaste amphithéâtre qui comprend aussi une zone humide : les Communaux au Sud de Ninerols.

Les paysages villageois de ESTIVAREILLES sont principalement marqués par :

- Le clocher de l'église qui constitue un point d'appel visuel et un point de repère, même loin.
- L'homogénéité d'ensemble et surtout la composition affirmée du tissu villageois ancien ; les constructions sont denses, implantées à l'alignement des voies et des espaces publics, l'usage de la pierre est omniprésent et les couvertures en tuiles rouges contribuent aussi à l'homogénéité du cadre bâti.
- A signaler également une croix datée de 1741 sur la place de l'église, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques.
- L'importance des équipements publics dans la lecture des paysages villageois, la Mairie, les écoles, la poste, la bibliothèque et le musée notamment se remarquent par leur homogénéité architecturale et leur situation en figure de proue en bordure de la RD 498.
- Les perspectives offertes sur la vallée de l'Andrable et son affluent le Tortorel.

LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES DE ESTIVAREILLES



①

Le vaste amphithéâtre du bourg

②

La vallée de l'ANDRABLE

③

Le vallon du TORTOREL

④

Les plateaux au nord du bourg

⑤

Le secteur de la Grande Bruyère
Les Montées et MONTON

⑥

Le flanc OUEST entre LES VILLARDS
et LES GARNIERS



0 1 km

Là encore, les paysages agrestes sont à mettre en évidence avec des alternances de clairières agricoles ouvertes, laissant quelques perspectives et des parties

Cette entité paysagère concerne les plateaux hérissés de nombreuses coupes boisées qui se développent au Nord du bourg de ESTIVAREILLES et de part et d'autre du vallon du Tortorel.

➤ Les plateaux au Nord du bourg

C'est une entité paysagère qui est un peu la réplique de celle de l'Andrable : même orientation générale, même aspect agreste, complémentarités entre les parties agricoles et les bordures forestières et présence de plusieurs hameaux *Tortorel*, *Le Moulin*, *Montbuzac* qui jalonnent l'itinéraire du cours d'eau qui prend sa source toutfois à Montbuzac alors que l'Andrable remonte jusqu'à Saint-Clément-de-Valorgue.

➤ Le vallon du Tortorel

Les hameaux qui jalonnent le cours de l'Andrable sont bien intégrés dans leur environnement et les constructions anciennes sont très discrètes dans la perception du paysage.

L'itinéraire de la RD 44 qui serpente rive gauche de la rivière permet une bonne découverte de ces paysages marqués par un fort contraste entre le cordon agricole ouvert et les flancs boisés assez austères.

Cette entité paysagère est constituée d'un couloir de faible largeur, bordée par des reliefs de 100 à 150 mètres de dénivellé qui contribue à lui donner un aspect assez confidentiel.

➤ La vallée de l'Andrable en amont du bourg

- Quelques points moins gratifiants sont aussi à noter dans la perception de cette vaste entité paysagère : les bâtiments vacants du centre-bourg qui se dégradent et constituent des points noirs dans le tissu villageois, certaines activités économiques dont les locaux et surtout l'entretien des abords laissent à désirer pour un secteur à vocation touristique, le site de la Gare, en phase intermédiaire ne se révèle pas encore flatteur malgré les efforts déjà réalisés (salle des fêtes) ...

- L'urbanisation récente avec en particulier les nouvelles constructions d'ateliers dans le secteur du Genereet sachant que les dispositions prises dans le cadre du dossier de Zone d'Aménagement Concerté ont contribué à atténuer les impacts visuels : les reculs pour les implantations, la hauteur limitée des constructions, les volumes et l'adaptation au sol, les matériaux et couleurs mis en œuvre sans oublier le traitement végétal des parties privatives qui est à compléter.

boisées où des mamelons à 1000 et 1100 mètres d'altitude qui cloisonnent le champ visuel.

Cette entité est aussi marquée par le hameau de la Marandière et surtout par le site de son château inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques avec des secteurs en co-visibilité de grande qualité.

Au-dessus de Montbuzac, se développe un arc de cercle boisé qui ferme les perspectives vers le Nord et sur la frange Est de ESTIVAREILLES nous retrouvons ces alternances : parties agricoles ouvertes plus riantes au fil des saisons et parties boisées souvent austères.

➤ L'entité paysage de la Grande Bruyère – Les Montées – Monton

Dans l'angle Sud-Est du territoire autour de Monton se développe une entité paysagère très homogène : il s'agit d'un massif circulaire, boisé comprenant deux mamelons d'altitude voisine (1022 mètres pour Les Montées et 1030 mètres pour Les Bruasses) pratiquement sans construction, les hameaux composés de constructions anciennes et de fermes étant en périphérie – La Rage, Montonnet et Brouillet que l'on peut rattacher à cette entité.

Depuis la tempête de décembre 1999, les qualités paysagères de ces parties forestières ont beaucoup souffert ; les lignes de crête ont été décimées par la violence des rafales et leur recomposition exigera du temps.

Par ailleurs, sauf acte de malveillance, les risques de feux de forêt qui peuvent en découler sont très mineurs.

Cette entité offre par ailleurs des vues de grande qualité en direction du Canton de Saint-Bonnet-le-Château et bien au-delà jusqu'à la chaîne des Alpes lorsque le temps et les conditions de visibilité sont favorables.

➤ Le flanc Ouest entre Les Villards et Les Garniers

C'est une entité paysagère particulièrement marquée par l'omniprésence de massifs forestiers, en particulier à l'Ouest du ruisseau le Chaudieu où les activités agricoles disparaissent.

Les clairières agricoles correspondent à quelques hameaux plus proches de la vallée de l'Andrable : *Le Cerisier, Le Sapet, Les Villards et Le Villard* dont les constructions anciennes et en pierre s'intègrent à l'environnement.

Parfois d'importants bâtiments agricoles à usage de stabulation marquent la perception du paysage qui reste dans l'ensemble assez austère.

Le relatif isolement par rapport aux voies de communication, le cloisonnement du relief et de la forêt contribuent encore à donner une impression "bout du monde" à cette entité paysagère.

2.8 LES ELEMENTS PATRIMONIAUX

➤ Monuments historiques

La commune de ESTIVAREILLES compte deux monuments qui sont inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques :

- ✧ La croix datée de 1741, installée place de l'église dont l'inscription remonte au 16.12.1949.
- ✧ Le château de la Marandière dont l'inscription est beaucoup plus récente : le 18.11.1997.

➤ Sites archéologiques

Le territoire communal fait aussi l'objet de plusieurs sites archéologiques dont la localisation figure au plan de zonage sous la forme d'une trame informative marquant ainsi la vigilance à avoir dans ces sites sensibles avant tout changement.

➤ L'architecture traditionnelle au bourg de ESTIVAREILLES et à Marandière

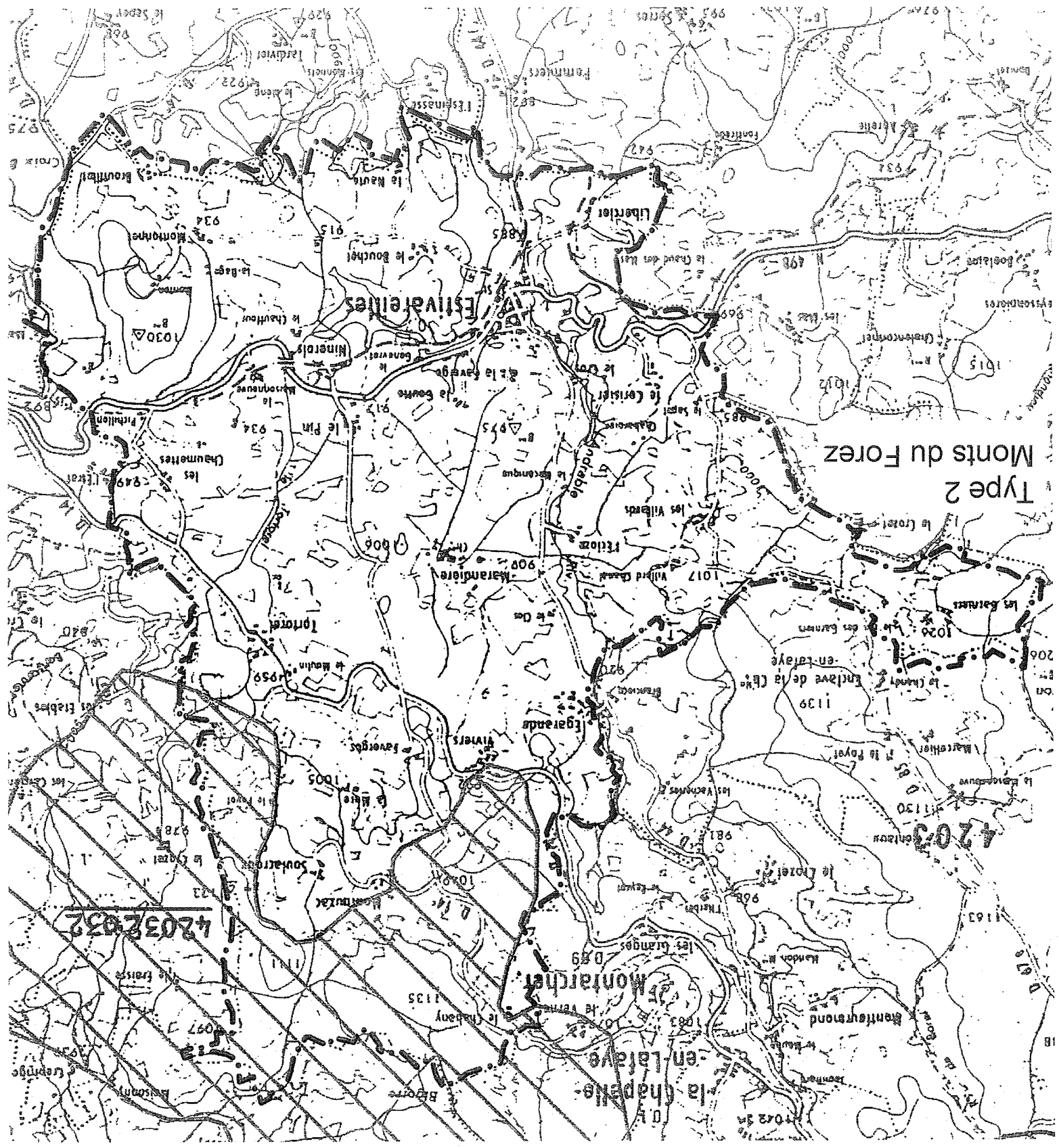
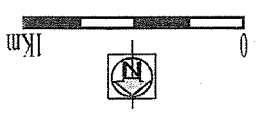
L'architecture traditionnelle locale compte également plusieurs édifices ou bâtiments en pierre de taille absolument superbes, on peut citer l'église du 14^e siècle, la tour du Prieuré du 15^e siècle, une très belle façade du 15^e siècle à Marandière et le château du 15^e siècle.

2.9 LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)

Le territoire de ESTIVAREILLES est concerné par l'existence de deux périmètres de ZNIEFF : l'une de type 2 – Les Monts du Forez, l'autre plus local de type 1 dénommée Les Bois de Soleymieux.

ESTIVAREILLES

Type 1
Bois de SOLEYMIEUX



a) ZNIEFF de type 2 (plus générale)

MONTS DU FOREZ

Zone n°: 4203

Type : 2

Distict : Monts-du-Foréz

Communes : ABOEN, APINAC, BARD, BOEN, BOISSET-SAINT-PIERRE, CHALMAZEL,

CHATELNEUF, CHAZELLES-SUR-LA-VIEU, CHENÈREUILLES,

DEBATS-RIVIERE-D'ORPRA, ESSERTINES-EN-CHATELNEUF, ESTIVAREUILLES,

GUMIÈRES, JEANSAIGNIÈRE, L'HOPITAL-SOUS-ROCHEFORT, LA CHAMBA,

LA CHAPELLE-EN-LAFAYE, LA COTE-EN-COUZAN, LA TOURETTE, LA VIEU,

LEIGNÈUX, LERIGNÈUX, LURIECO, MARCOUX, MARGERIE-CHÂNTAGRET,

MAROLS, MERLE, MONTARCHER, MONTBRISON, NOIRETABLE, PALOGNEUX,

PERIGNÈUX, ROCHE, SAIL-SOUS-COUZAN, SAINT-BONNET-LE-CHATEAU,

SAINT-BONNET-LE-COURREAU, SAINT-GEORGES-EN-COUZAN,

SAINT-JEAN-LA-VEITRE, SAINT-JEAN-SOLEYMIÈUX, SAINT-JULIEN-LA-VEITRE,

SAINT-MARCELLIN-EN-FORÉZ, SAINT-NIZIER-DE-FORNAS,

SAINT-PIERRE-LA-VEITRE, SAINT-THURIN, SAVAIN, SOLEYMIÈUX,

ST-DIDIER-SUR-ROCHEFORT, ST-HILAIRE-CUSSON, TRELINS,

USSON-EN-FORÉZ, VERRIÈRES-EN-FORÉZ

Typologie : lande, garrigue, maquis, friche

Superficie (en ha) : 131576

Altitude inférieure : 400

Altitude supérieure : 1632

Départements : Loire

Cette zone très vaste regroupe des milieux très originaux :

- Dans la partie sommitale, les Hautes-Chaumes et des milieux de tourbière,

- Les forêts de l'éclaircie montagnarde, qui sont aussi parfois parsemées de tourbières

(tourbières de la Morte...)

- Les zones agricoles montagnardes, surtout vouées à l'élevage, elles sont composées de

prairies abritant parfois une flore intéressante

- Pinèdes et forêts des pentes sèches, ces milieux font parfois place à la lande dans les

secteurs les plus arides (Lande à sarothame, à genêt purgatif, ou parfois à callune...?)

- Les pointements basaltiques secs, au pied du massif présentent souvent un très grand

intérêt botanique (Mont Claret, Purchon, Mont Sémol, Montaubourg...)

L'intérêt des hautes-Chaumes et des tourbières sera particulièrement présenté dans cette introduction.

Les Hautes-Chaumes :

Intérêt floristique et faunistique:

- Présence d'espèces protégées :

- *Allium victorialis*,

- *Lycopodium inundatum*,

- Présence de nombreuses espèces rares :

- *Pinguicula grandiflora* (seule localité connue dans le Massif Central)

- *Leuchorchis albida*,

- *Hypericum prenanthoides*,

- *Pinguicula vulgaris*,

- *Cicerbita alpina*,

- *Rubus saxatilis*,

- *Sorbus chamaemespilus*,

- *Streptopus amplexifolius*,

- *Laserpilum latifolium*,

- *Rosa alpina*,

- *Epilobium durieri*,

- *Athyrium alpestre*,

- *Aconitum napellum*,

- *Dianthus monspessulanum*,

- *Andromeda polifolia*,

- *Juncus filiformis*,

- *Unganthes trifoliata*.

- *Vaccinium vitis-idaea*,

- *Potentilla aurea*,

- *Hypericella selago*,

- *Luzula glabrata*,

- *Vaccinium oxycoccum*,

- *Valeriana tripteris*,

- *Lilium maritagon*,

- *Ribes petraeum*,

- *Cardamine amara*,

- *Knaulia foetida*,

- *Alchemilla alpina*,

- *Daphne mezereum*,

- *Trifolium alpinum*,

- *Drosera rotundifolia*,

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonanthe*.

- *Gentiana pneumonan*

Deux espèces rares sur le plan régional : *Carex limosa* et *Carex pauciflora*.

D'un point de vue entomologique, diverses espèces rares sont signalées : Dufay mentionne par exemple, la présence de *Dasyptilia lempli* Thunbg. espèce de noctuidée rare dans la région.

Intérêt écologique et paysager : Etage subalpin net, lisière forestière supérieure naturelle sur tout le pourtour du plateau. Beau point de vue de la jasserie des Granges sur la vallée encaissée du Chorsin et de la Morie. Grande variété de milieux et de groupements végétaux haut-marais : groupement à *Sphagnum magellanicum* et *Andromeda polifolia*, groupement asséché à *Eriophorum vaginatum* dominante et *Sphagnum acutifolium*.
Présence de milieu et de groupements végétaux originaux : adenosyliaie, calamagrostidaie, landes subalpines, lisière forestière supérieure.

Intérêt géologique et géomorphologique : Présence de zones rocheuses sommitales ou "Chirats", résultant probablement de l'action gel-dégel à la période postglaciaire.

Dégénérescences réalisées et menaces : Le surpâturage ovin dans la zone de Garnier-la Richarde, provoque une banalisation accélérée des milieux particulièrement originaux et riches en espèces rares (calamagrostidion, adenosylion, nardion), et une baisse de la valeur fourragère des estives et de la potentialité des sols.

Les travaux de la base militaire de Pierre sur Haute, les passages fréquents de véhicules accentuent l'érosion des sols et rendent impraticables certains chemins.

Certains captages d'eau effectués dans des bombements à *Eriophorum vaginatum* et *Sphagnum acutifolium* se traduisent par un assèchement localisé de ces milieux. En zone périphérique, une érosion très importante est provoquée par les défrichements pour la plantation de résineux.

Des mesures de protection seraient souhaitables:

Classement du site avec limitation du pâturage ovin dans les zones particulièrement sensibles. Limiter l'extension de la base militaire...

b) ZNIEFF de type 1 : Bois de Soleymieux

BOIS DE SOLEYMIEUX

Zone n° : 4203-2032
Type : 1
District : Monts-du-Forêt
Communes : ESTIVAREILLES, GUMIERES, LA CHAPELLE-EN-LAFAYE, LURIECO, MAROLS, SAINT-BONNET-LE-CHATEAU, SAINT-JEAN-SOLEYMIEUX, SOLEYMIEUX et MONTARCHER
Superficie (en ha) : 3694
Altitude inférieure : 800
Altitude supérieure : 1100
Départements : Loire
Intérêt : Ce vaste massif de forêts de montagne est composé de sapinières parsemées de quelques hêtraies. Les hêtres font une place plus importante aux pins qui se retrouvent parfois en peuplements uniformes.
Quelques clairières subsistent, elles favorisent les espèces d'oiseaux caractéristiques des forêts de montagne :
- pipit des arbres,
- mésange huppée,
- bec croisé,
- merle noir,
- grive musicienne,
- venturon,
- pouillot véloce,
- autours,
- buse variable
- roitelet huppé
On remarque l'abondance de la bécasse des bois.
- mésange noire
- mésange charbonnière
- rouge gorge
- grive draine
- rouge queue à front blanc
- serin cini
- pic noir
- épervier
- grimperceau des jardins
- roitelet triple bandeau

2.10 L'ETAT INITIAL DES CONTRAINTES ET DES NUISANCES

En résumé les principales contraintes et nuisances qui concernent le territoire de ESTIVAREILLES sont les suivantes :

a) Les risques naturels

Ils sont très limités et liés aux risques d'inondation du bassin-versant de l'Andrable. Actuellement il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques (PPR) à ce sujet à ESTIVAREILLES.

Pour ce qui concerne les instabilités des sols, il n'y a pas de contraintes dans le dossier d'informations à PORTER A LA CONNAISSANCE des Elus de ESTIVAREILLES.

b) La conservation des eaux

La phase administrative de la protection des différents périmètres (immédiat, rapproché, éloigné) des sources d'eau potable de ESTIVAREILLES doit être conduite à son terme.

Il en résultera de nouvelles servitudes d'utilité publique qui s'ajouteront à celles figurant ci-dessous.

En 2002 le rappel suivant avait été fait par les Services de l'Etat :

"Sur le territoire de la commune se situent les sources des Bruchets, de Montonnet, de Viviers et de Garniers utilisées pour son alimentation en eau (rapport hydrogéologique établi le 1^{er} juillet 2000 et procédure de périmètre de protection en cours), la source des Garniers utilisée pour l'alimentation en eau de la commune d'Usson-en-Forez (rapport hydrogéologique établi le 3 septembre 1998 et procédure de périmètre de protection en cours) et la source du Tunnel et celle de la Margée utilisées pour l'alimentation en eau de la commune de Saint-Bonnet-le-Château (rapports hydrogéologiques respectivement établis le 26 avril 1999 et 10 mai 2001 avec procédures de périmètre de protection en cours."

c) Les infrastructures

Le tracé de la RD 498 fait l'objet d'une intégration au réseau routier structurant du département de la Loire.

A ce titre, s'applique l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme et notamment l'interdiction de construire dans une frange de 75 mètres de l'axe de la route en dehors des zones déjà urbanisées (sauf à étudier éventuellement un PROJET URBAIN pour une opération précise).

d) Les vigilances liées aux sites sensibles et paysages de qualité

La carte ci-dessous fait mention de ces vigilances à respecter permettant de préserver les qualités environnementales au sens large qui contribuent – elles aussi – à l'attraction de la commune de ESTIVAREILLES.

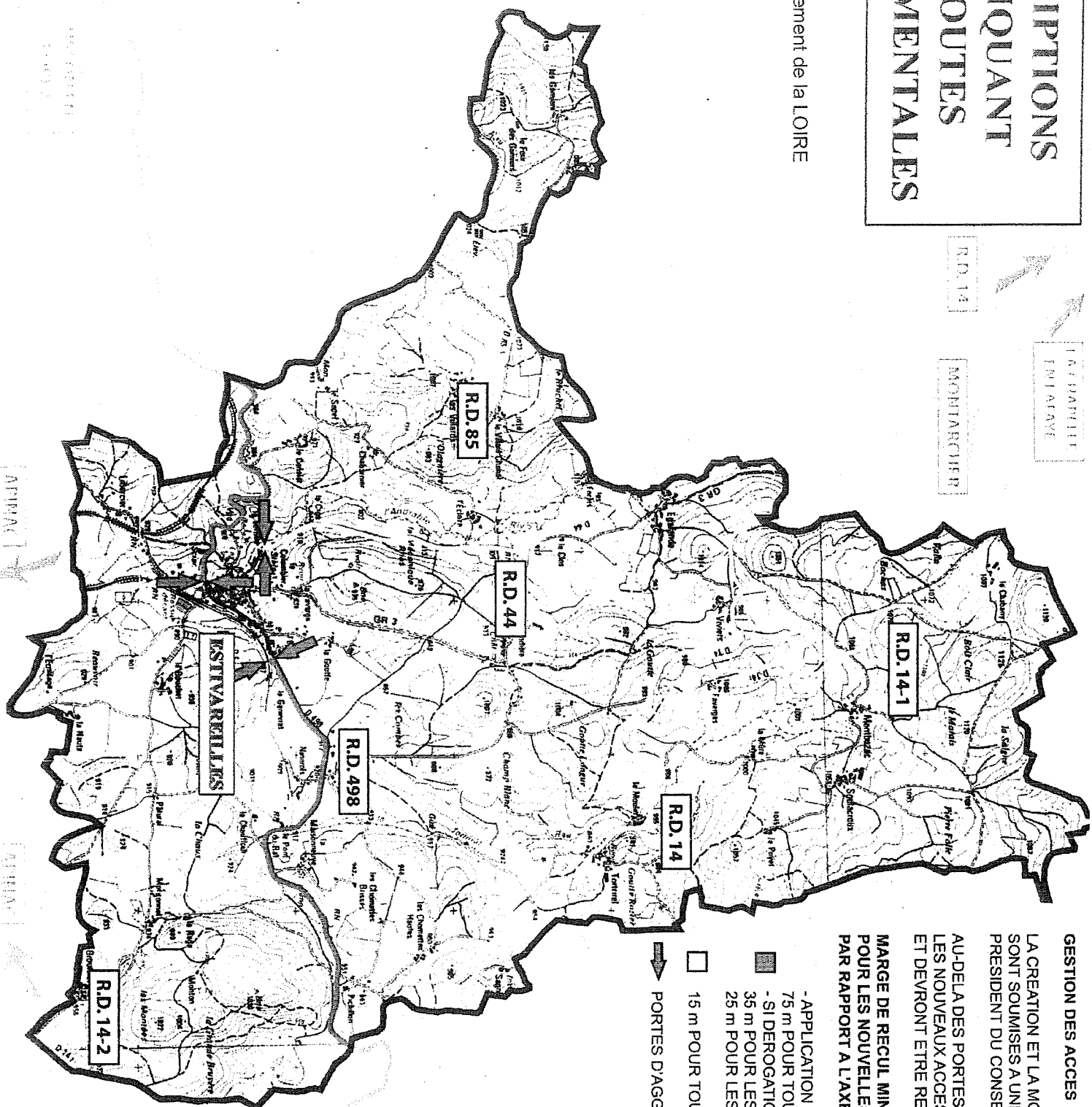
Par ailleurs, le territoire communal est entièrement concerné par la loi Montagne et les restrictions de l'urbanisation en dehors des pôles urbanisés.

e) Les servitudes d'utilité publique

La commune de ESTIVAREILLES est affectée des servitudes d'utilité publique suivantes :

PRESRIPTIONS S'APPLIQUANT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Source :
service du Département de la LOIRE



GESTION DES ACCES

LA CREATION ET LA MODIFICATION D'ACCES SONT SOUMISES A UNE AUTORISATION DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL

AU-DELA DES PORTES D'AGGLOMERATION LES NOUVEAUX ACCES SERONT LIMITES ET DEVONT ETRE REGROUPEES

MARGE DE RECU MINIMUM
POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT A L'AXE DE LA ROUTE

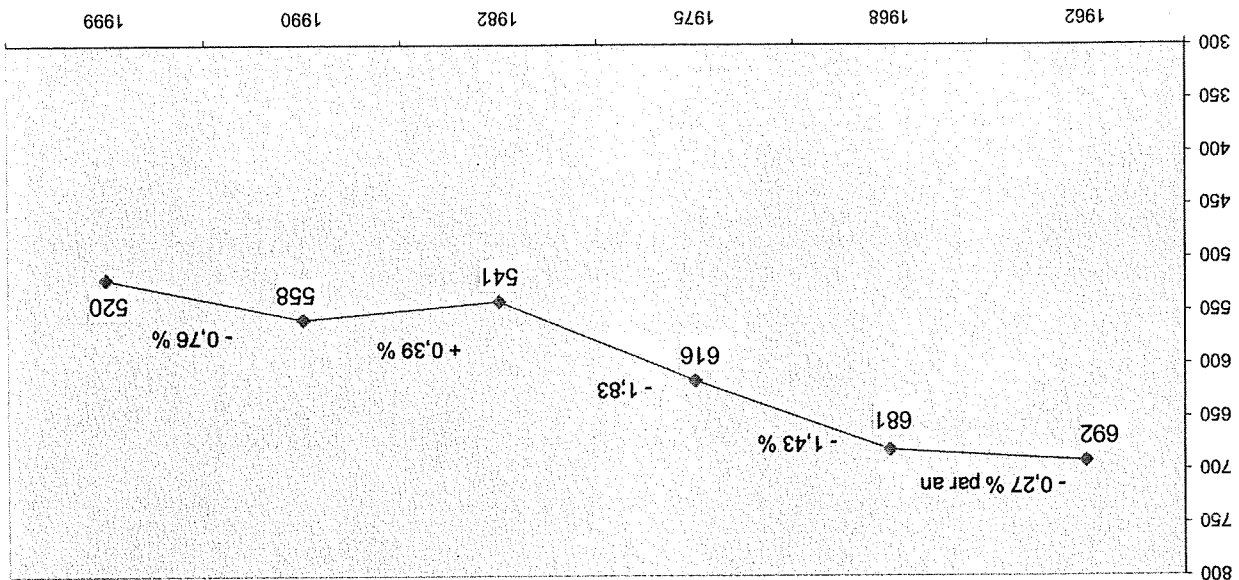
NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	AC1	Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits		AS1	Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales
REFERENCES DES TEXTES LEGISLATIFS QUI PERMETTENT DE L'INSTITUER	Loi du 31 décembre 1913 des Articles 13 bis et ter.	Croix de 1741 de l'Eglise Château de la Marandière	Inscription à l'inven- taire des Monu- ments Historiques le 16.12.1949 Et le 18.11.1997	DUP du 15.12.1995	Instituées en vertu des articles L.20 et 736 du Code de la Santé Publique et du décret n° 61.359 du 1 ^{er} août 1961 modifié par les décrets n° 67.1093 du 15 décembre 1967 et n° 89.3 du 3 janvier 1989 modifié le 10 avril 1990
NATURE DE LA SERVITUDE					Sources de Sagne Longue
ACTE QUI L'A INSTITUEE SUR LE TERRITOIRE CONCERNE PAR LE POS					
SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE			Direction Régionale des Affaires Cultu- relles Service régional de l'archéologie Service départe- mental de l'architec- ture	Direction Départe- mentale des Affaires Sanitaires et socia- les	

3. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La commune de ESTIVAREILLES comptait au recensement de Mars 1999 : 520 habitants d'où une densité de 23 habitants au km² qui n'est pas très élevée (Canton : 35 ; département de la Loire : 152) mais qui s'explique par l'importance du territoire communal (22,56 km²).

3.1 L'EVOLUTION GENERALE

Entre 1962 et 1999, la commune de ESTIVAREILLES n'a pratiquement pas arrêté de perdre de la population comme l'illustre le graphique ci-dessous :



L'évolution démographique de ESTIVAREILLES entre 1962 et 1999

Entre 1962 et 1982 la commune a perdu 151 habitants soit plus de 1 résident sur 5 ce qui est tout à fait considérable et très négatif d'autant que ce sont les tranches les plus jeunes et les plus actives qui sont concernées par cet exode rural vers les pôles urbains.

Les pertes annuelles ont souvent dépassé le rythme de 1 % notamment entre 1968 et 1982 soit pendant 14 ans consécutivement.

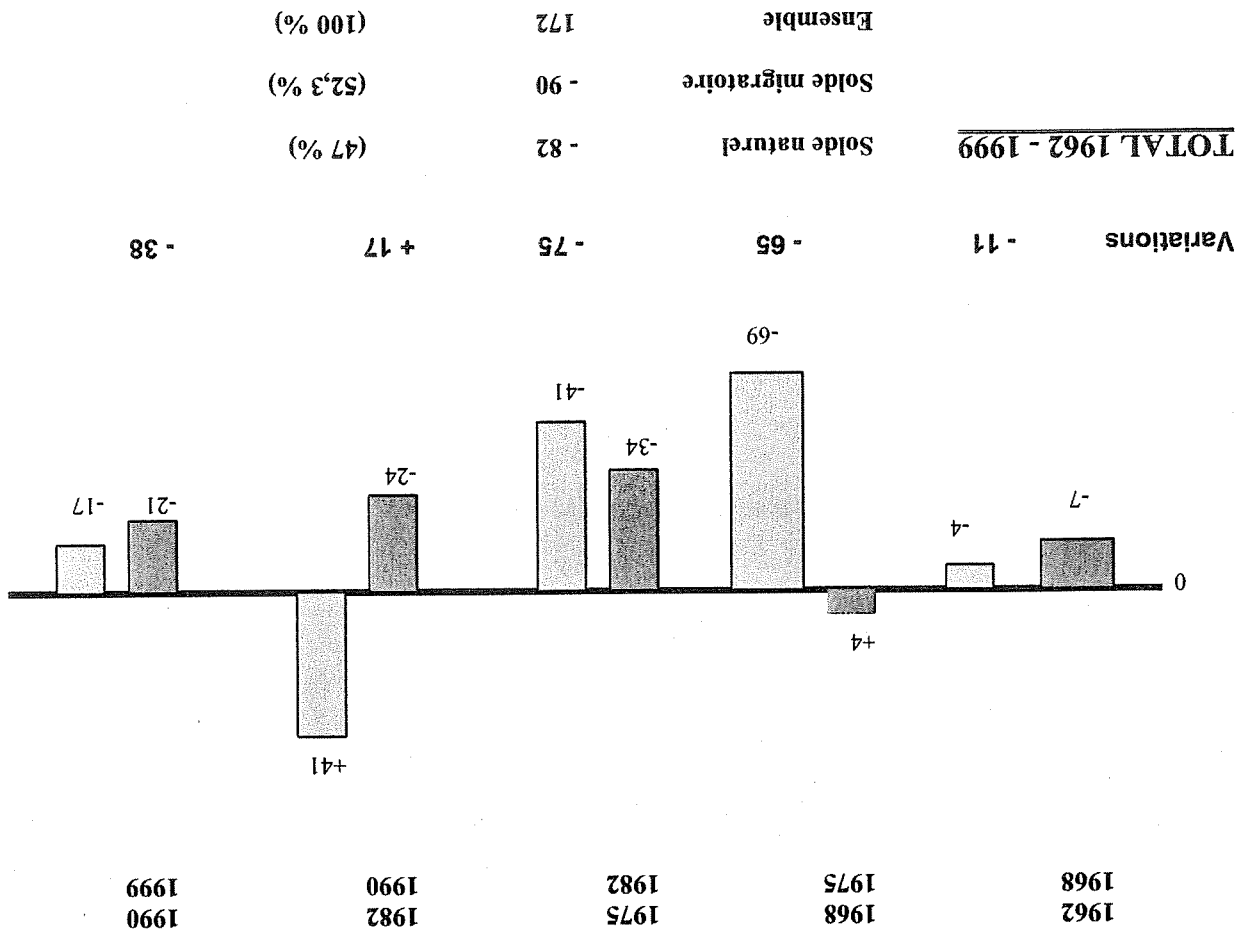
Entre 1982 et 1990, on enregistre une "accalmie" démographique avec même une légère reprise de 541 habitants à 558 soit + 17.

Mais au cours de la décennie 1990 - 1999, nouvelle baisse, la population passant de 558 à 520 habitants soit une perte de 38 habitants au rythme de -0,76 % par an.

3.2 LE MOUVEMENT NATUREL ET LE SOLDE MIGRATOIRE

Dans l'évolution démographique de ESTIVAREILLES les mouvements naturels et les soldes migratoires (excèdent des départs sur les arrivées, ou l'inverse), ont fluctué de manière radicalement différente selon les décennies.

Le graphique et le tableau ci-dessous illustrent bien ces évolutions.



■ Un solde naturel quasiment toujours négatif

Entre 1962 et 1999, le solde naturel est dont déficitaire de 82 personnes, le nombre des décès l'emportant nettement sur celui des naissances.

La seule séquence faiblement positive date de 1968-75 avec + 4.

Au cours de la période de référence, la dégradation des soldes naturels entre pour 47 % de la baisse démographique.

Les taux de natalité ont baissé considérablement passant de 12,4 pour mille en 1962 à 8,40 seulement en 1999, et dans le même temps les taux de mortalité se maintenaient entre 13 et 14 pour mille.

■ Un solde migratoire toujours négatif sauf entre 1982 et 1990

Entre 1962 et 1999 le déficit des entrées par rapport aux départs de ESTIVAREILLES est considérable : - 90 habitant soit 52,3 % de la baisse démographique totale.

Là encore, il y a eu une exception : entre 1982 et 1990 avec un solde favorable de 41 habitants s'expliquant par des retours au pays et l'aménagement de logements locaux.

Il convient toutefois d'observer qu'au cours de la dernière décennie ESTIVAREILLES n'a connu un déficit dans son solde migratoire que de 17 habitants ce qui peut préfigurer d'un renversement de tendance au début de ce 21^e siècle.

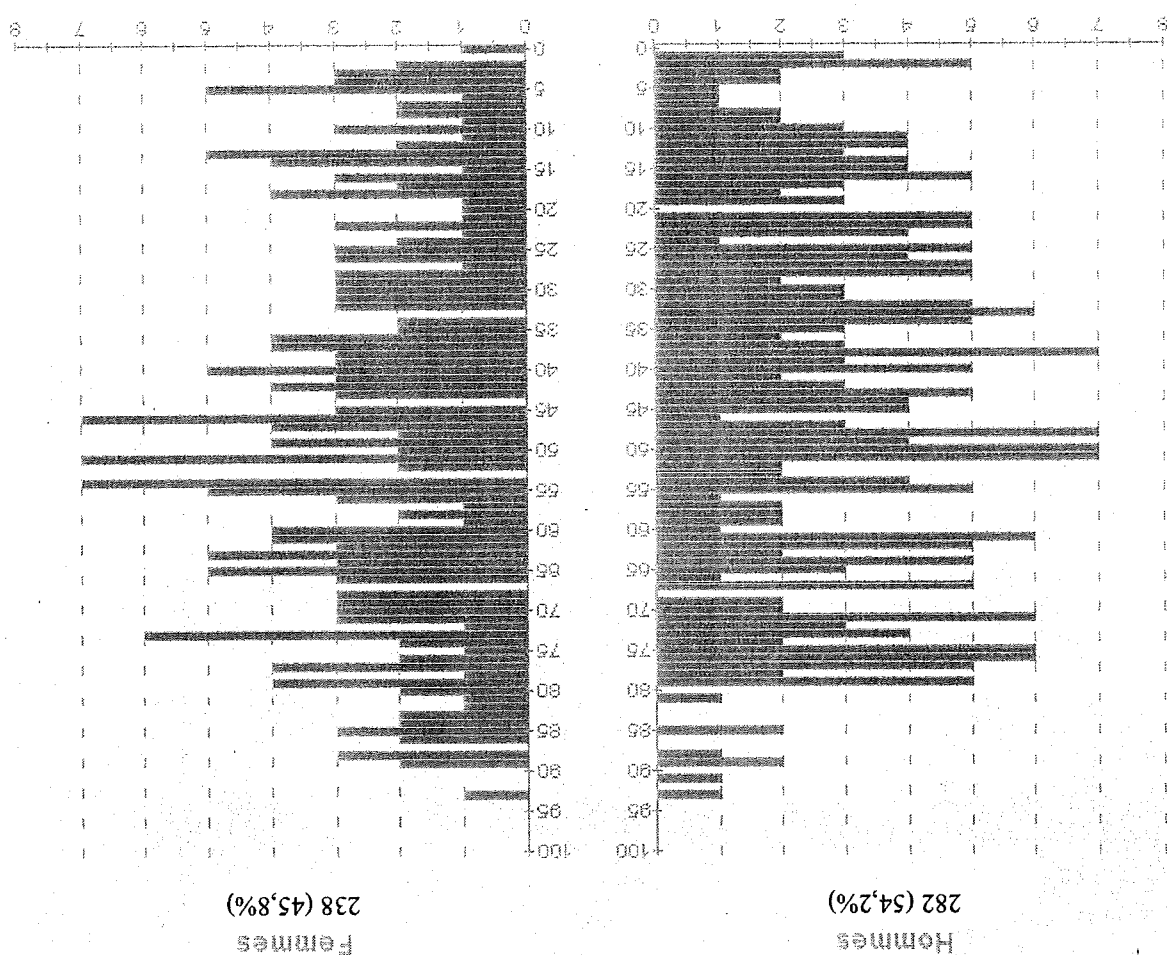
3.3 LA STRUCTURE DE LA POPULATION

1 - LA PYRAMIDE DES AGES

En 1999, la répartition de la population par strates d'âge était l'illustration d'une structure en cours de vieillissement.

- 19,2 % seulement de moins de 20 ans (24 % en 1990 et même 27,4 % en 1975)
- 50,4 % de personnes entre 20 et 59 ans (47,5 % en 1990 et 44,8 % en 1975)
- 30,4 % de personnes ayant 60 ans et plus (28,5 % en 1990 et 27,8 % en 1975)

Les principales caractéristiques étaient les suivantes :



La pyramide des âges de ESTIVAREILLES en 1999
Une structure en cours de vieillissement accentuée

Le nombre moyen de personne par ménage a donc significativement baissé entre 1962 et 1999 passant :

- l'égalité des ménages composés de 2 et de 1 personnes : 72 chacun soit 32 %,
- très loin devant les familles plus nombreuses de 3 personnes (37 soit 16,4 %), de 4 personnes (31 soit 13,8 %) et à fortiori 5,6 personnes ou plus (13 soit 5,8 %).

En 1999 la répartition de la population selon le nombre de personnes des 225 ménages de ESTIVAREILLES montrait les enseignements suivants :

2 – LA POPULATION SELON LA COMPOSITION DES MENAGES

Cela signifie clairement que la population ne se renouvelle plus suffisamment à ESTIVAREILLES et qu'un redressement démographique ne peut venir que d'une restauration de ses facultés d'attraction avec une politique de l'emploi et du logement très volontariste.

- 1975 indice de jeunesse voisin de 1.0
- 1990 " " = 0.84
- 1999 " " - 0.63

L'indice de jeunesse est le ratio obtenu :

population de – de 20 ans

population de 60 ans et +

L'indice de jeunesse qui était encore équilibré en 1975 (malgré les pertes antérieures) se trouve en 1990 et à fortiori en 1999 dans une situation défavorable :

69 jeunes soit - 40,8 % en valeur relative, c'est considérable et même inquiétant pour le renouvellement démographique.

Entre 1975 et 1999 il y a donc eu un glissement général de la pyramide des âges vers les strates les plus élevées : le déficit est particulièrement net pour la tranche des moins de 20 ans.

	1975		1990		1999		Evolution 1999/1975	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Absolute	%
Moins de 20 ans	169	27.1	134	24.0	100	19.2	- 69	- 40.8
20-59 ans	276	44.8	265	47.5	262	50.4	- 14	- 5.1
60 ans et +	171	27.8	159	28.5	158	30.4	- 13	- 7.6
TOTAL	616	100	558	100	520	100	- 96	- 15.6

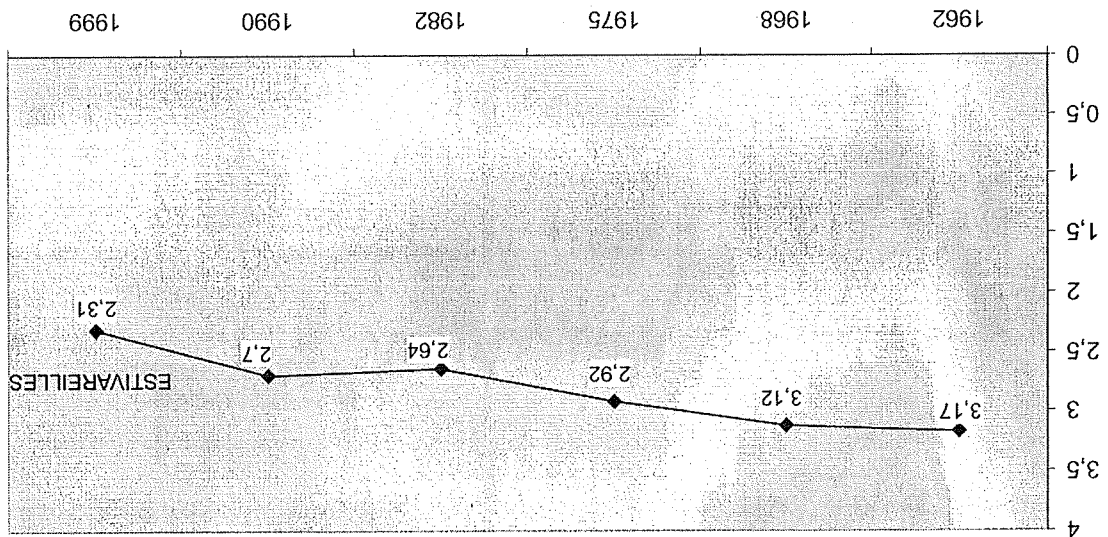
C'est un déséquilibre dans la structure démographique avec tout ce qui en découle sur les plans sociologiques et socio-économiques.

Le déficit de la part des femmes se retrouve dans presque toutes les strates d'âge (sauf celle de 60 à 74 ans où il y a un quasi équilibre à 47/48) ; le taux de population masculine est particulièrement accentué dans les tranches actives de 20 à 39 ans : 60,4 %.

L'examen attentif de la pyramide des âges par sexe montre à ESTIVAREILLES un taux de masculinité sensiblement supérieur à celui des femmes : 54,2 % pour 45,8 % ; en valeur absolue, nous comptons donc 282 hommes et 238 femmes.

3 - UN DESEQUILIBRE ENTRE LES HOMMES ET LES FEMMES

En 1999, la baisse est donc considérable, proche de 1 personne, soit 27 % par rapport à la situation de 1962.



Fluctuation du nombre moyen de personnes par ménage

- de 3,17 personnes en 1962
- à 2,64 personnes en 1982
- et à 2,31 personnes seulement en 1999.

La commune de ESTIVAREILLES a procédé à un recensement officieux, les services communaux arriveraient à 625 habitants soit 105 habitants de plus qu'en mars 1999.

En 2007, un recensement officiel devrait préciser les données démographiques exactes de ESTIVAREILLES.

5 – LES EVOLUTION DEPUIS 1999

A titre de comparaison, la région Rhône-Alpes comptait en 1999, 8 % d'étrangers et la France entière 6,5 %, les écarts sont donc considérables et s'expliquent par l'éloignement du marché du travail et des pôles urbains qui fixent la population étrangère.

En 1999, la population étrangère s'est réduite à 2 habitants seulement soit 0,38 % de la population totale (520 habitants).

En 1975 on comptait 27 étrangers dont 20 hommes et 7 femmes, ce qui ne représentait toutefois à l'époque 4,4 % de la population totale (616 habitants).

En 1999, la population étrangère a beaucoup fluctué entre 1975 et 1999 à ESTIVAREILLES.

4 – LA POPULATION ETRANGERE

En 1999		Taux de masculinité	
Moins de 20 ans	H	54	+ 17.39 %
	F	46	
de 20 à 39 ans	H	77	+ 60.4 %
	F	48	
de 40 à 59 ans	H	72	+ 10.76 %
	F	65	
de 60 à 74 ans	H	47	- 2.08 %
	F	48	
75 ans et +	H	32	+ 3.22 %
	F	31	
Total		282	54.2 %
		238	45.8 %
		Homme	
		Femme	

4.1 LA POPULATION ACTIVE

En 1999, la population active de ESTIVAREILLES était de 236 personnes pour une population de 520 habitants, d'où un taux global d'activité de 45,38 % ce qui reste honorable compte tenu de la structure par âge.

Commune de ESTIVAREILLES	1975	1990	1999
Population active totale	214	233	236
dont :			
- hommes	167	137	139
- femmes	47	96	97
Taux global d'activité	34,74 %	41,76 %	45,38 %

L'évolution de la population à ESTIVAREILLES

Si l'on fait des comparaisons avec les années 1975 et 1990 on constate d'importantes fluctuations du taux global d'activité qui est passé de 34,7 % en 1975 à plus de 43,3 % en 1999 grâce au taux d'activité féminin qui a plus que doublé (2,65 fois).

Dans le même temps, le taux d'activité des hommes a légèrement baissé passant de 53,87 % en 1975 à 49,29 % en 1999 soit une contraction de l'ordre de 8,5 %.

En une génération les données socio-économiques de ESTIVAREILLES ont beaucoup changé avec la diminution sensible de la part de l'économie agricole et la montée en puissance des doubles salaires dans les familles, le taux d'activité féminin est très révélateur à ce sujet.

4.2 LE CHOMAGE

En 1999 il y avait 18 chômeurs à ESTIVAREILLES dont 8 hommes et 10 femmes.

Par rapport à l'ensemble de la population active, le taux de chômeurs atteignait 7,6 % ce qui était une situation assez favorable pour ESTIVAREILLES comparativement aux taux du département de la Loire (12,8 %) ou de la région Rhône Alpes (10 %).

Situation en 1999			
Commune de ESTIVAREILLES	Population active		236
	- hommes	139	97
Arrondissement	Population active		72.706
	- hommes	40.422	32.284
Département de la Loire	Population ayant 1 emploi		278.187
	- salariés	168	54.982
Chômeurs	Population ayant 1 emploi		218
	- non salariés	50	10.420
Taux de chômage en %		7.6	9.7
			12.8

Comparaison des populations actives et des taux de chômage

En 1999, les actifs travaillant et résidant à ESTIVAREILLES représentaient 27,1 % des actifs ayant un emploi soit 59 personnes.

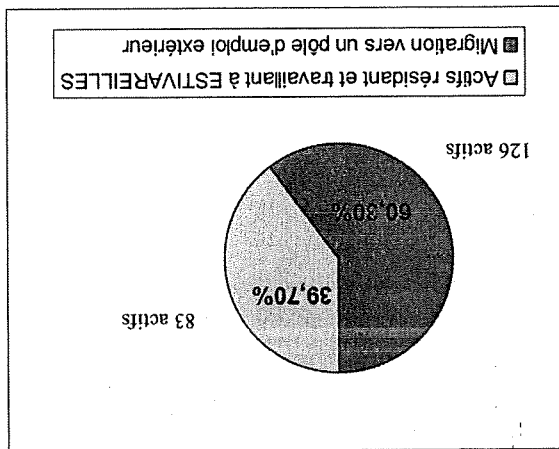
Les autres actifs soit 159 personnes exerçaient leurs activités professionnelles à l'extérieur tout en restant dans le département de la Loire pour 143 d'entre elles (65,6 %) ou effectuant des migrations pendulaires hors du département (en Haute Loire et Puy de Dôme notamment) : 16 actifs soit 7,3 % de la population active totale.

Comparativement à la situation de ESTIVAREILLES en 1975 – soit une génération avant – les mutations sont considérables avec le passage d'une économie à dominante agricole avec une majorité d'actifs exerçant sur place : 60,3 % soit 126 actifs à une population active majoritairement tournée vers l'extérieur en 1999 pour près de 73 % soit 159 actifs.

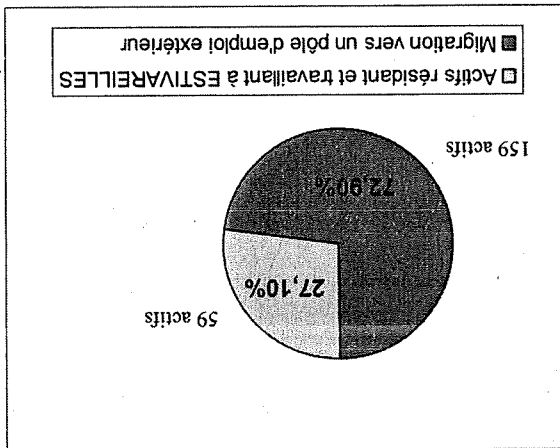
Il convient aussi de nuancer cette évolution par le fait que les migrations domicile/travail, à partir de ESTIVAREILLES s'effectuent dans la majorité des cas en moins de 30 minutes en voiture (plaine du Forez) voire 10 pour Saint-Bonnet-le-Château.

Comparaison de la mobilité de la population active entre 1975 et 1999

En 1995



En 1999



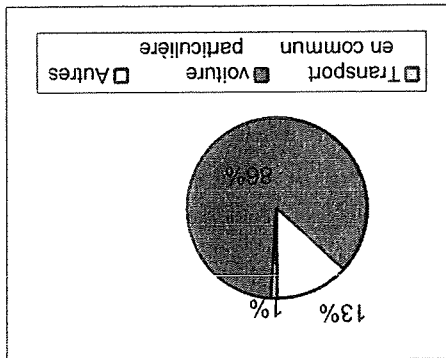
Depuis 1999, les efforts pour la mise en œuvre de la Zone d'Aménagement Concertée du Genetret devraient améliorer le nombre d'emplois permanents sur ESTIVAREILLES.

Les déplacements

A ESTIVAREILLES près de 80 % des déplacements s'effectuent en voiture particulière, les 2 roues comptent pour 2,3 % et les transports collectifs pour 0,9 % seulement ; la marche à pied concerne 11 actifs soit 5 % du total.

Les modes de transport des actifs à ESTIVAREILLES

Modes de transport domicile-travail
(actif ayant un emploi)



Modes de transport		
Actifs ayant un emploi	Nombre	Part
Ensemble	218	100.0 %
Pas de transport	17	7.8 %
Marche à pied	11	5.0 %
Un seul mode de transport :	180	82.6 %
- deux roues	5	2.3 %
- voiture particulière	173	79.4 %
- transport en commun	2	0.9 %
Plusieurs modes de transport	10	4.6 %

4.4 LE STATUT DE LA POPULATION ACTIVE ET LES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

➤ Le statut de la population active

En 1999, la part des salariés dans la population active s'est affirmée au point de représenter 168 actifs soit 77,1 % des actifs ayant un emploi (hommes 71 %, femme 86,2 %).

Les autres actifs – 50 – (soit 22,9 %) correspondent aux travailleurs indépendants dont les agriculteurs, les commerçants, les professions libérales...

En 1975, les statuts étaient plus équilibrés avec 58,4 % de salariés et 41,6 % de travailleurs indépendants sachant aussi qu'à cette époque la proportion des femmes salariées était déjà très élevée 81,8 % soit 36 femmes actives sur 44.

➤ Les catégories socio-professionnelles

La répartition des actifs ayant un emploi par sexe et catégorie professionnelle montre :

- la prépondérance des ouvriers : 96 actifs soit 45,3 % du total,
- les professions intermédiaires et les employés arrivent ensuite avec 36 actifs dans les deux catégories soit 17 %,
- les artisans, commerçants et chefs d'entreprise : 24 actifs et 11,3 %,
- les agriculteurs : 16 actifs soit 7,5 %.

Par ailleurs, il convient de noter la présence de 136 retraités au recensement de 1999 à ESTIVAREILLES.

Population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par catégorie socio-professionnelle			
	1999		Part des femmes en 1999
	Nombre	%	
Ensemble	212	100.0 %	34.0 %
Agriculteurs exploitants	16	7.5 %	0.0 %
Artisans, commerçants et chefs d'entreprises	24	11.3 %	16.7 %
Cadres et professions intellectuelles sup.	4	1.9 %	0.0 %
Professions intermédiaires	36	17.0 %	33.3 %
Employés	36	17.0 %	100.0 %
Ouvriers	96	45.3 %	20.8 %

Les catégories socio-professionnelles à ESTIVAREILLES en 1999

a) *Le nombre de sièges d'exploitation agricole*

En 2002, la commune de ESTIVAREILLES comptait 15 sièges d'exploitation, dont 14 où le chef exerce à temps plein et un autre en double activité (avec une exploitation forestière).

Comparativement aux décennies antérieures, le nombre de sièges d'exploitations agricoles a significativement baissé :

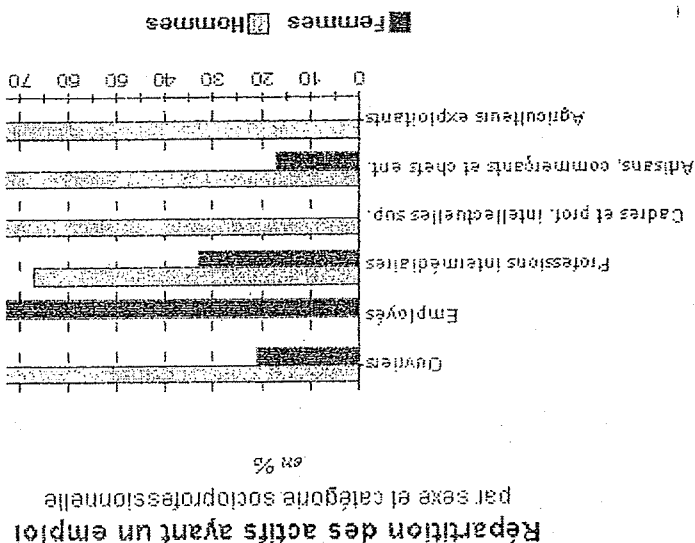
- de 14 unités entre 1979 et 2002, soit 48 % en une génération

La zone agricole de ESTIVAREILLES concerne au total 1.042 hectares sur 2.177 hectares cadastrés, soit 47,9 % du territoire avec une répartition préférentielle sur la moitié Sud de la commune et la présence de nombreux boisements qui cloisonnent la partie agricole et la font apparaître comme des clairières ou des couloirs d'exploitation.

1 – LE SECTEUR AGRICOLE

A ESTIVAREILLES nous retrouvons plusieurs secteurs d'activités assez bien représentés – agriculture, artisanat, commerces – ils contribuent à la dynamique d'ensemble, à l'emploi local et au niveau de service à la population.

4.5 LES ACTIVITES ECONOMIQUES



Superficie moyenne 1979 = 25
Superficie moyenne 1988 = 28
Superficie moyenne 2002 = 46

Superficie moyenne 1979 = 31
Superficie moyenne 1988 = 34
Superficie moyenne 2000 = 48

ESTIVAREILLES

Département de la Loire

→ Dans le département de la Loire, en l'an 2000, la taille moyenne des exploitations professionnelles n'était que très légèrement supérieure : 48 hectares, soit un écart de 2 hectares seulement avec ESTIVAREILLES (ou 4 %). Il convient aussi de souligner les évolutions vraiment marquées depuis plus de 20 ans, avec un mouvement de restructuration foncière ininterrompue, aussi bien à ESTIVAREILLES que dans le département de la Loire :

→ A ESTIVAREILLES, la taille moyenne des exploitations était de 46 hectares, avec toutefois d'assez grands contrastes entre la plus grande, 104 hectares et les plus petites, entre 13 et 20 hectares.

En 2002, les 15 sièges d'exploitation de ESTIVAREILLES faisaient valoir au total 694 hectares, incluant une petite partie sur les localités voisines (17 % en moyenne). Sur la commune même de ESTIVAREILLES, la superficie exploitée par les agriculteurs locaux est voisine de 576 hectares.

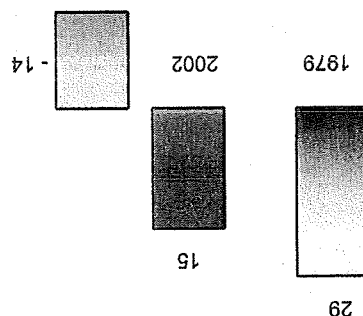
b) Les superficies exploitées

soit une perte de 2.029 unités et - 31,3 % en valeur relative, un rythme moins soutenu qu'à ESTIVAREILLES, où les conditions d'exploitation sont plus difficiles en moyenne montagne.

- de 6.478 en 1979
- à 4.449 en l'an 2000

A ce titre de comparaison, le département de la Loire, entre les recensements agricoles de 1979 et 2000 a vu diminuer le nombre d'exploitations professionnelles :

Evolution entre 1979 et 2002 - Perte de 14 sièges



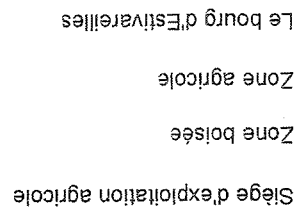
Localisation des sièges d'exploitation agricole,

- des parties agricoles
- des parties de forêt

- des parties agricoles

- des parties agricoles

- des parties agricoles



c) La carte des ilots d'exploitation

Dans le cadre des études d'élaboration du PLU de ESTIVAREILLES, pour chaque siège, le recensement des ilots d'exploitation agricole a été établi, que ce soit en propriété, fermage ou autres statuts (échanges, ventes d'herbe...).

Cet inventaire a permis d'avoir une bonne appréciation des secteurs agricoles homogènes de ceux qui le sont moins, sachant qu'il n'y a pas eu de remembrement à ESTIVAREILLES, mais la restructuration a été effectuée par les professionnels eux-mêmes, en fonction des éléments de souplesse lors des successions notamment.

Cet inventaire a permis aussi une localisation des sièges d'exploitation, comprenant des élevages qui doivent faire l'objet d'une vigilance dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, pour éviter les aléas d'une urbanisation trop proche avec risques d'enclavement.

d) Les productions

Elles sont essentiellement tournées vers l'élevage bovins pour le lait et la viande ; les quotas laitiers varient selon les exploitations de 80.000 litres, à près de 240.000 litres par an, les troupeaux étant compris entre 10/15 laitières à plus de 50.

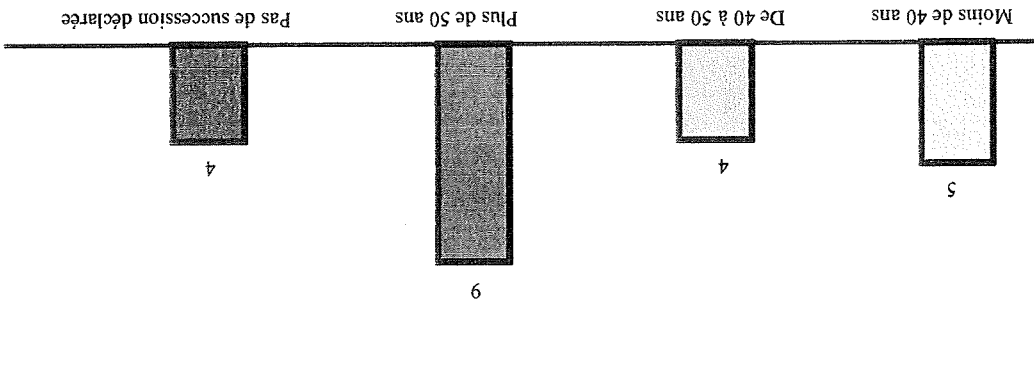
Il convient aussi de souligner l'existence d'élevages de moutons et de chèvres et de productions plus spécialisées (pomme de terre...)

e) La structure par âge des chefs d'exploitation

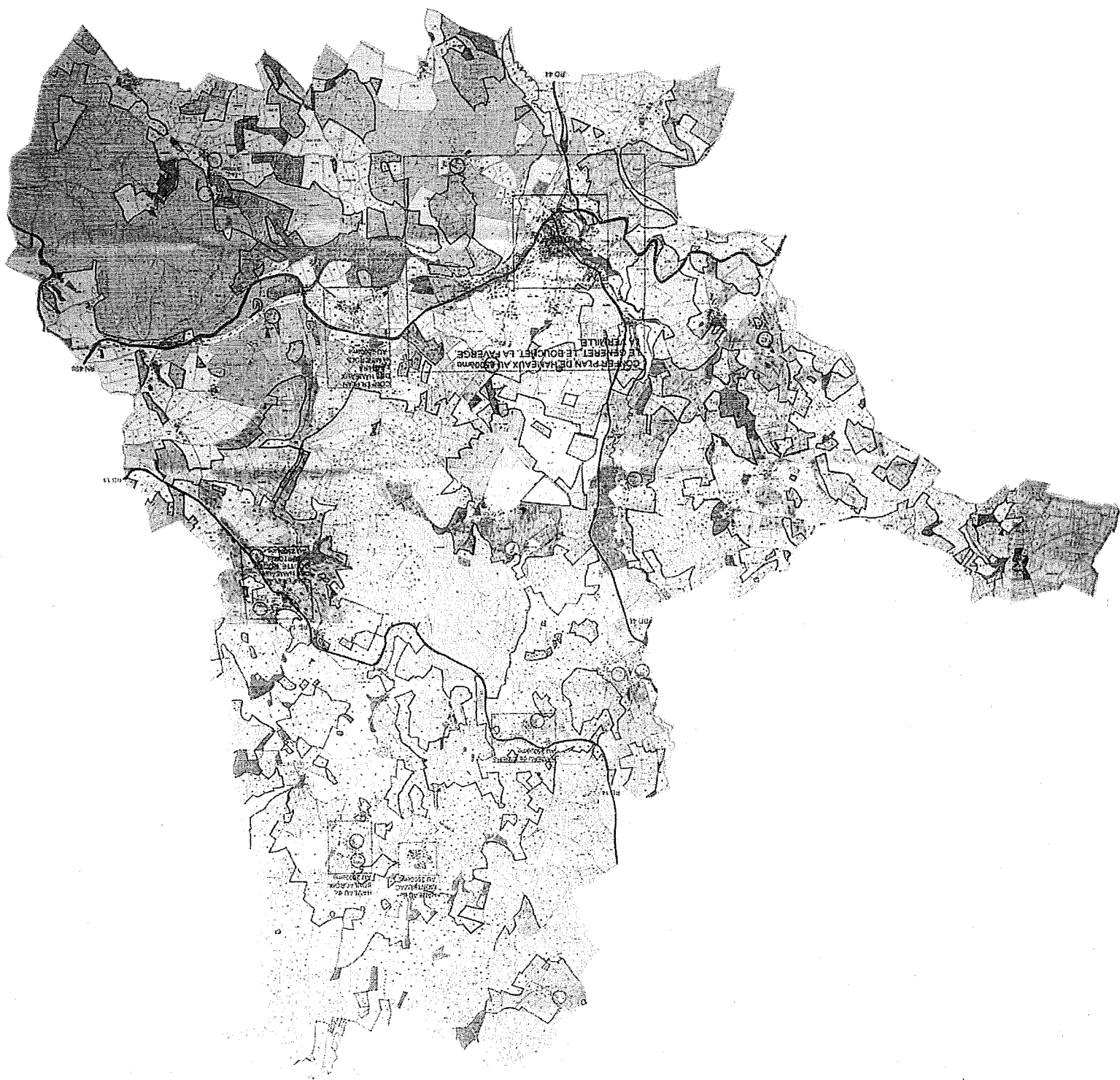
La pyramide des âges des chefs d'exploitation de ESTIVAREILLES montrait une structure qui subit les effets du vieillissement, sachant que l'âge moyen était de 46 ans (en 2002).

En 2002, les tranches d'âges supérieures à 50 ans comptaient les mêmes effectifs que les moins de 40 ans et les 40/50 ans réunis.

Par ailleurs, au cours des prochaines années, quatre sièges vont être concernés par le problème de succession qui n'est pas assurée à ce jour.



LE SECTEUR AGRICOLE ET LES PARTIES FORESTIERES D'ESTIVAREILLES



f) *Le secteur agricole et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme*

Les enjeux majeurs à prendre en considération dans l'élaboration du PLU de ESTIVAREILLES concernent les points suivants :

- ⇒ **La définition des objectifs d'aménagement**, avec la reconnaissance du secteur agricole, car sur le plan économique et de la gestion d'une part notable - la moitié environ - du territoire de ESTIVAREILLES, avec en complément la préservation de la qualité des paysages locaux.
- ⇒ **La destination générale des sols**, avec une grande vigilance aux abords des sièges d'exploitation avec élevage, pour éviter les difficultés de voisinage et les risques d'enclavement du siège lui-même pour l'urbanisation (habitat) d'autant qu'il existe plusieurs projets d'extension (hangar, stabulation) à court ou à moyen terme.
- ⇒ **Le périmètre du bourg** - La même vigilance devra prévaloir aux abords du bourg de ESTIVAREILLES, de manière à avoir des limites nettes, faciles à identifier et faisant l'objet d'un large consensus.
- ⇒ **Les friches et landes** - C'est une difficulté dans la gestion du territoire qui concerne tout de même plus d'une centaine d'hectares à ESTIVAREILLES, soit 5 % du territoire.
- ⇒ **Les améliorations de voirie-sécurité** ponctuellement, des améliorations pourront faire l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune de ESTIVAREILLES pour l'amélioration des conditions de circulation, de sécurité ou éventuellement la maîtrise des eaux de ruissellement sur versant.

2 - LE SECTEUR FORESTIER

La commune de ESTIVAREILLES compte 975 hectares en boisements, soit quasiment autant que la partie agricole (1.042) et 44,8 % de l'ensemble du territoire cadastre (2.177 hectares).

Les principales essences forestières sont constituées par :

- des futaies résineuses de sapin : 47 hectares,
- des futaies résineuses de pins, les plus nombreuses : 566 hectares,
- des futaies feuillues, hêtres : 7 hectares,
- des futaies résineuses d'épicéas : 88 hectares.

Ces peuplements représentent 708 hectares auxquels il faut ajouter les 267 hectares boisés, touchés par la tempête de décembre 1999, dont une partie a été exploitée, puis régénérée, sachant que sur le plan paysager, des stigmates subsistent encore.

Il est bon de rappeler qu'il existe aussi à ESTIVAREILLES une réglementation des boisements – déjà ancienne – pour réguler les plantations, notamment de résineux, aux abords de la zone agricole afin de limiter les difficultés de voisinage.

3 – LES ACTIVITES COMPLEMENTAIRES ET ARTISANALE

Les activités commerciales et artisanales sont assez bien représentées à ESTIVAREILLES et se sont récemment développées avec la mise en œuvre de la Zone d'Aménagement Concerté du Genetret qui a relancé la dynamique.

➤ Les commerces – services

Ils sont logiquement regroupés au bourg et offre au total 25 et 30 emplois avec :

- une épicerie
- une boulangerie-bar
- deux cafés
- une brocante
- un établissement de produits pour le jardinage et l'agriculture
- une discothèque
- un restaurant
- un négocce de matériaux de construction

➤ L'artisanat

Les entreprises de ESTIVAREILLES concernent principalement :

- le travail du bois : scierie, Rona-Bois-Service, une entreprise de charpente couverte,
- les métiers du bâtiment : plâtriers-peintres (3 entreprises), électricien, une fabrique d'enduit,
- et d'autres activités : garage, milerie ...

au total ce secteur compte entre 45 et 50 emplois.

➤ Les projets

La commune de ESTIVAREILLES est à l'origine de plusieurs projets avec d'autres partenaires pour diversifier et améliorer encore les activités économiques locales :

- l'extension de la ZAC du Genetret avec la Communauté de Communes du Pays de Saint Bonnet qui a la responsabilité de la compétence économique,

- le projet d'un train touristique avec une association spécialisée dans ce domaine, l'idée est de remettre en service une partie de la voie ferrée et ainsi de créer un nouveau pôle touristique en complément de celui de Saint-Bonnet-le-Château.

La proximité du bourg de ESTIVAREILLES avec ses commerces, services, qui tangentent le site de la gare devraient bénéficier de retombées de ces futurs apports de visiteurs.

En résumé à ESTIVAREILLES les différentes activités, commerciales, de services et artisanales incluant des petites et moyennes entreprises représentent donc au total entre 70 et 80 emplois.

C'est un atout considérable pour affirmer la relance et surtout le maintien d'une dynamique locale dans la durée.

5. LE PARC IMMOBILIER ET L'URBANISATION

5.1 LE PARC IMMOBILIER EN 1999

Le parc immobilier de ESTIVAREILLES comptait 458 logements lors du dernier recensement de Mars 1999 dont la répartition montrait :

- ⇒ la proportion relativement modeste des habitations principales 49,1 % seulement soit 225 logements,
- ⇒ la part élevée de résidences secondaires : 38 % soit 174 résidences
- ⇒ l'importance pour une localité comme ESTIVAREILLES du nombre de logements vacants : 59 et de la proportion, près de 13 % du parc immobilier total.

Evolution du nombre de logements

1968

1975

1982

1990

1999

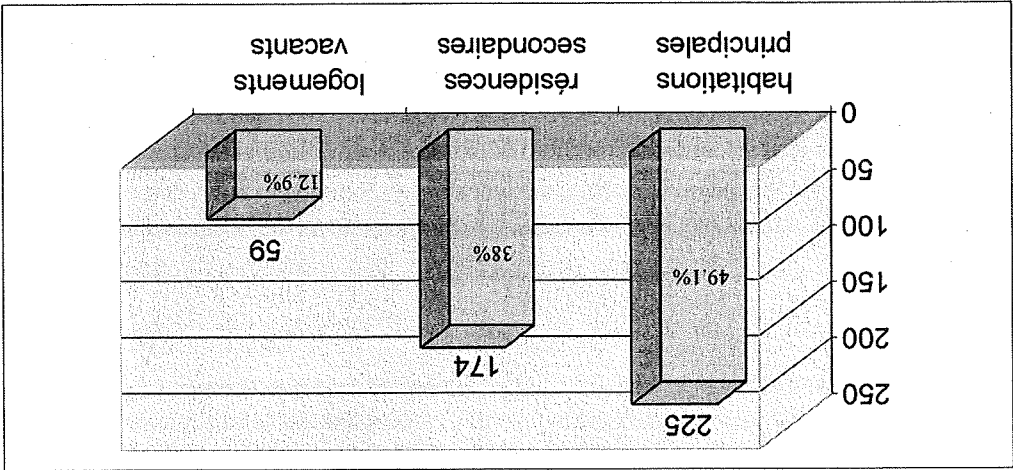
Ensemble des logements	417	461	444	447	458
Résidences principales	218	211	205	207	225
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3.1	2.9	2.6	2.7	2.3
Résidences secondaires	172	209	216	203	175
Logements vacants	27	41	23	37	59

Les fluctuations du parc immobilier entre 1968 et 1999

- 209 en 1975 soit 45.3 % du parc immobilier
 - 216 en 1982 soit 48.6 %
 - 203 en 1990 soit 45.4 %
- Les résidences secondaires : entre 1962 et 1999 les résidences secondaires – à 3 unités près – de 172 à 175, sont restées au même niveau. Cette première appréciation ne doit tout de même pas occulter l'ampleur prise par les résidences secondaires entre 1975 et jusqu'à 1990 :
- Les habitations principales avec 225 habitations principales en 1999 contre 218 en 1968, le solde est faiblement positif : + 7 unités, mais il convient aussi de souligner qu'en 1982 le nombre de résidences principales était redescendu à 205 seulement.
- Nous pouvons donc considérer qu'il y a un progrès significatif de reconquête dans ce domaine, confirmé d'ailleurs par les évolutions des années 1999-2005.
- Le parc immobilier dans son ensemble a globalement gagné 41 logements sur la période, soit 9,5 % en valeur relative ce qui n'est pas considérable et témoigne d'un dynamisme limité jusqu'en 1999.

5.2 LES EVOLUTIONS ENTRE 1968 ET 1999

La répartition du parc immobilier en 1999



Au cours de ces dernières années 1999-2004, la tendance observée dans la décennie 1990-1999 s'est poursuivie avec la transformation de résidences secondaires en habitations principales, ce qui est très favorable pour ESTIVAREILLES.

➤ Les logements vacants : au cours des recensements successifs à ESTIVAREILLES, les distinctions n'ont pas toujours été aisées avec les résidences secondaires ; il n'empêche que les études du PLU de ESTIVAREILLES ont confirmé l'importance des logements vacants et surtout leurs aspects pénalisants pour la vie du centre-bourg et les paysages villageois : maisons fermées et patrimoine qui se dégrade avec parfois des incidences sur le voisinage direct.

Le doublement du nombre de logements vacants entre 1968 et 1999 est l'illustration parfaite d'une désaffection du parc immobilier et également d'un immobilisme avec une rétention immobilière accentuée qu'expliquent des situations familiales ou successions difficiles.

Il n'en demeure pas moins qu'avec 13 % de logements vacants, ESTIVAREILLES se trouve d'autant plus pénalisée qu'il existe par ailleurs une demande de logements à louer ou à acheter ; depuis 1999, une prise de conscience s'est faite et des évolutions significatives sont en cours.

5.3 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER EN 1999

1 - LE STATUT D'OCCUPATION DES HABITATIONS PRINCIPALES

En 1999 une assez forte proportion d'habitations principales - 68 % - (soit 153 logements) était occupée par leurs propriétaires (canton de Saint-Bonnet-le-Château : 65,6 % et département de la Loire 53 %).

Les locataires concernaient tout de même près d'un logement sur quatre (24,4 %) soit 55 témoignant d'une certaine diversification dont 12 logements HLM (5,3 %).

A ce titre de comparaison le statut de locataire concernait 27,6 % du parc immobilier du canton de Saint-Bonnet-le-Château et 43,4 % de celui de la Loire où les pôles urbains comptent beaucoup.

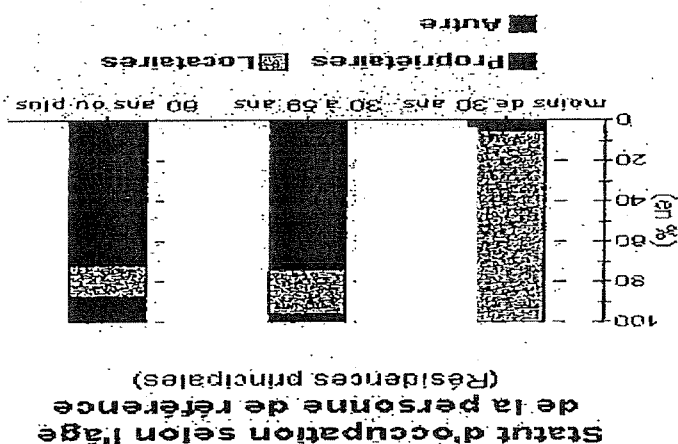
Les personnes logées gratuitement (logement de fonction ou autres ...) représentaient 7,6 % des habitations principales soit 17 à ESTIVAREILLES.

Dans le canton de Saint-Bonnet-le-Château la proportion est plus faible 6,8 % que dans le département de la Loire 3,6 % seulement.

En 1999, le parc immobilier de ESTIVAREILLES, selon l'époque d'achèvement des logements, montrait une structure ancienne avec :

- ⇒ Une majorité très nette de logements édifiés avant 1949 (et même avant 1914) 53,5 % soit 245 logements.
- ⇒ La proportion de logements plus récents construits depuis en demi-siècle est de 46,5 % seulement à ESTIVAREILLES ; elle est de 57,6 % dans l'arrondissement et de 61,7 % dans le département de la Loire.
- ⇒ Les efforts de renouvellement sont donc moindres à ESTIVAREILLES sachant aussi qu'il reste des potentialités importantes pour l'avenir.

2 – L'EPOQUE D'ACHEVEMENT DES LOGEMENTS



Résidences principales selon le statut d'occupation				
Nombre de personnes 1999	Logements		Evolution de 1990 à 1999	
	1999		à 1999	
	Nombre	%		
Ensemble	225	100,0 %	8,7 %	517
Propriétaires	153	68,0 %	2,7 %	388
Locataires	55	24,4 %	31,0 %	107
Dont :				
Logement non HLM	42	18,7 %	0,0 %	85
Logement HLM	12	5,3 %		21
Meuble, chambre d'hôtel	1	0,4 %		1
Logés gratuitement	17	7,6 %	6,3 %	22

Entre 1970 et 2002, sur une longue période significative de 32,5 années, 80 nouveaux logements ont été édifiés, soit une moyenne annuelle de 2,4 logements.

2002

1. LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS A ESTIVAREILLES ENTRE 1970 ET

Plusieurs graphiques ci-dessous illustrent les évolutions et les enseignements que l'on peut tirer de l'urbanisation récente sur la commune de ESTIVAREILLES.

5.4 L'EVOLUTION RECENTE DE L'URBANISATION

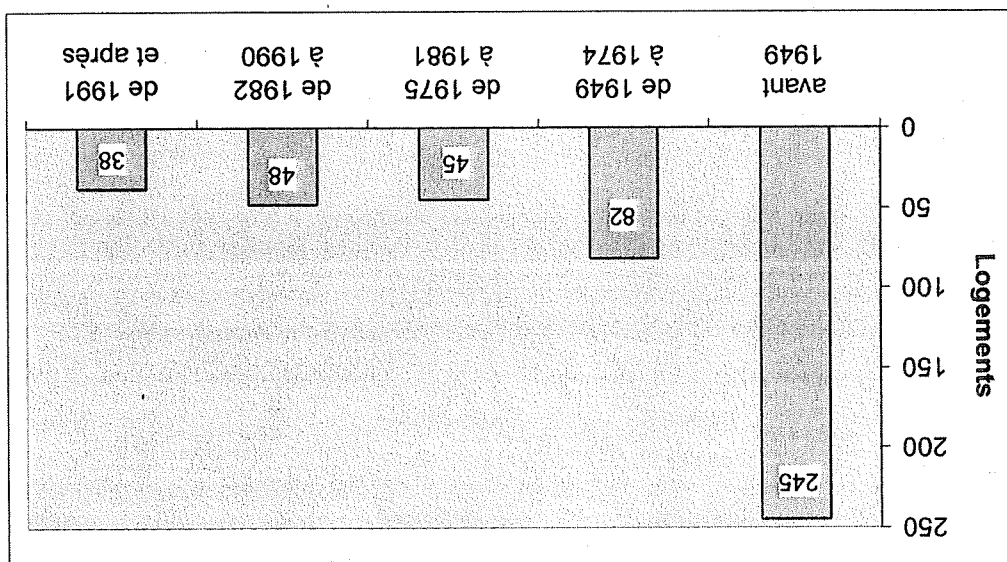
Ces ratios sont intéressants et serviront de points de repère pour l'appréciation des besoins futurs de ESTIVAREILLES.

La quasi-disparition de la cohabitation inter-génération (jusqu'à 4), la forte baisse des familles nombreuses et le niveau d'exigence de la population expliquent pour une large part cette tendance à la baisse.

Comme dans bon nombre de localités des Monts du Forez, le nombre de personnes par logement a baissé au cours des dernières décennies (cf. aussi ci-dessus la population selon la composition des ménages) : 3,17 personnes par logement en 1962, et 2,31 seulement en 1999.

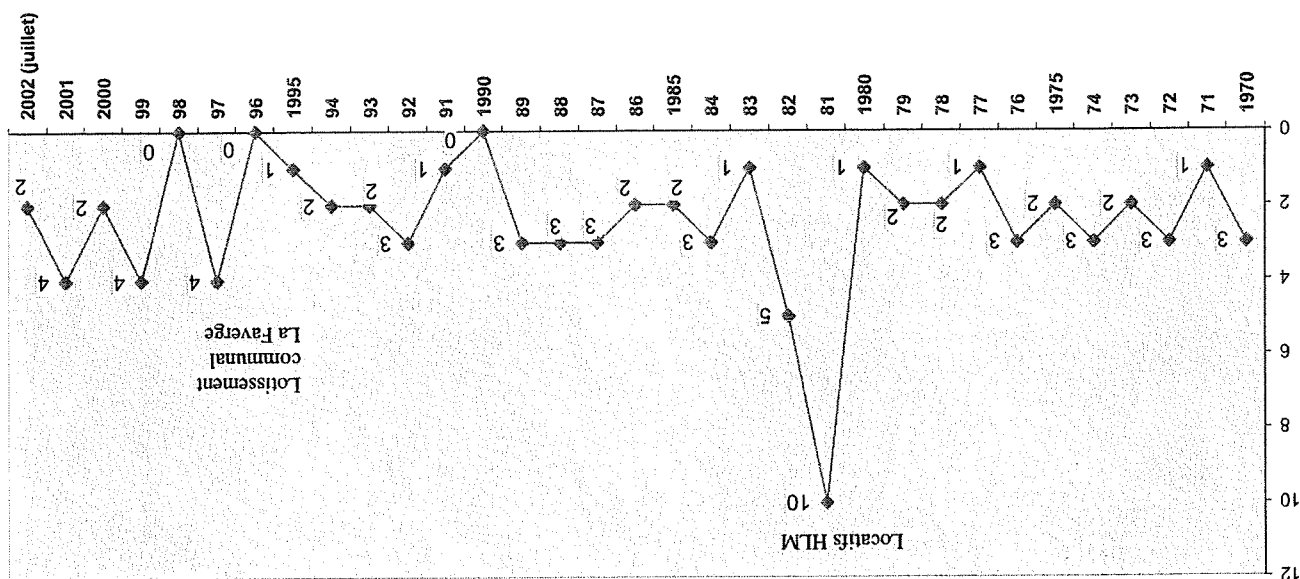
3 - LE NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENT

L'ancienneté du parc immobilier en 1999



La construction et la réhabilitation de logements

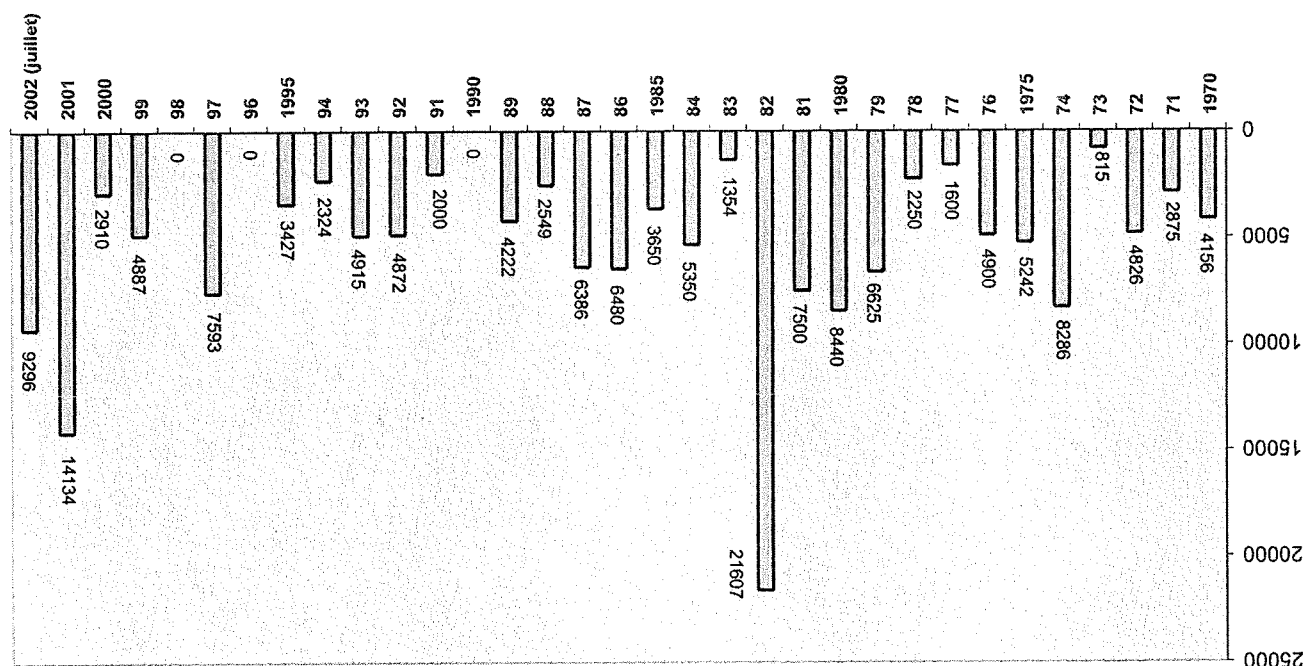
80 nouveaux logements par an soit 2/3 logements/an



- **La localisation de l'urbanisation récente**
- C'est logiquement, le bourg de ESTIVAREILLES qui a fédéré le plus d'opérations, que ce soit d'initiatives privées ou publiques :
 - Lotissement communal d'habitations individuelles : La Faverge, au Nord du bourg.
 - 2 lotissements privés de 4 logements individuels chacun à l'Est du bourg, à proximité de la RD498.
 - 1 lotissement à la sortie Ouest du bourg, après le franchissement de l'Andrable, au lieu-dit "Pâturasson" (5 logements individuels).

- **Les réhabilitations**
- Il convient d'ajouter, qu'au cours de la même période, les logements réhabilités sont au nombre de 76, soit 2 par an et que la Collectivité Locale elle-même a initié une opération de 7 logements locatifs au bourg, à côté des équipements publics : mairie, restaurant scolaire et de 2 gîtes ruraux pour les locations saisonnières.

- **Des écarts assez conséquents ont été enregistrés, selon les années :**
- 10 logements en 1981, dont un petit immeuble de 9 logements collectifs,
 - 4 logements individuels en accession à la propriété en 1997, 1999 et 2001,
 - 0 logement neuf pour les années 1990, 1996 et 1998.



La consommation de terrain par l'habitat

Entre 1970 et juillet 2002, les terrains consommés par l'habitat représentent 16,5 hectares, soit une consommation moyenne de l'ordre de 5.000 m² par an. Il est intéressant de signaler, comme point de repère et d'appréciation, que la consommation moyenne de terrain par logement nouveau est de 2.068 m², ce qui est déjà élevé mais s'explique par l'importance de l'habitat individuel et par le contexte de cette commune rurale où l'espace est "moins compté".

2. LA CONSOMMATION DE TERRAIN PAR L'HABITAT

L'habitat individuel isolé au coup par coup a utilisé les espaces interstitiels, selon leurs disponibilités : Colombier, Echanoux au Nord et Nord-Est du bourg, La Vernille et Ponchon sur le flanc Ouest. Les hameaux ont aussi accueilli quelques nouvelles constructions en complément du bourg : Ninerols, La Chira, Tortorel, Le Bouchet, Viviers, Souliacroux...

♦ L'opération de 9 logements locatifs au lieu-dit "La Vernille", à l'Ouest du bourg également.

- Phase 1970 – 1977 18 logements neufs et 11 réhabilitations
- Phase 1978 – 1985 26 logements neufs et 23 réhabilitations
- Phase 1986 – 1993 17 logements neufs et 20 réhabilitations dont 7 logements locatifs
- Phase 1994 – 2002 19 logements neufs et 22 réhabilitations

Entre 1970 et 2002 : 165.471 m2 de terrain ont été consommés par l'habitat, soit 5.090 m2 par an.

La consommation moyenne de terrain par logement est de 2.068 m2.

- Phase 1970 – 1977	32.700 m2
- Phase 1978 – 1985	56.776 m2
- Phase 1986 – 1993	31.424 m2
- Phase 1994 – 2002	44.571 m2

L'un des enjeux majeurs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de ESTIVAREILLES est d'apprécier les besoins de la commune à court et à plus long terme et surtout de proposer toute une politique cohérente d'emplacements réservés pour les équipements futurs, les voiries, les espaces publics.

Ces réserves doivent être définies à ESTIVAREILLES avec un soin tout particulier dans le cadre d'une stratégie globale d'aménagement (et non pas au coup par coup), visant à chaque fois à trouver des effets valorisants avec les équipements existants.

L'objectif final est bien d'élever le niveau de service à offrir à la population et de répondre à ses attentes, sans oublier aussi les solidarités intercommunales pour les infrastructures.

6.1. LES INFRASTRUCTURES

1. VOIRIES ET TRANSPORTS COLLECTIFS

- **Voies :** L'infrastructure routière de ESTIVAREILLES comprend par ordre d'importance comme nous l'avons déjà vu dans la présentation liminaire :
- La RD 498 classée route à grande circulation et faisant partie du réseau structurant première catégorie du département de la Loire.
 - Le réseau départemental d'intérêt local avec cinq routes départementales n° 14, 14-1, 14-2, 44 et 85.
- **Les transports collectifs :**

Gare et voie ferrée : La commune de ESTIVAREILLES ne compte plus de gare SNCF, la voie ferrée entre Saint-Marcellin-en-Forez et Usson ayant été désaffectée et même défermée sur certains tronçons. La gare la plus proche est celle de Bonson à 25/30 minutes en voiture.

Service d'autocars : Il existe une desserte à ESTIVAREILLES pour le ramassage scolaire par des autocars dont le service est satisfaisant.

2. LA DESSERTÉ EN EAU POTABLE (cf. aussi note sur les annexes sanitaires)

La commune est convenablement desservie en eau potable par un réseau qui est en régie communale à 65 % environ.

La partie Sud-Est du territoire de ESTIVAREILLES relève du Syndicat du Haut-Forez.

Par ailleurs, le secteur de Tortorel bénéficie d'une distribution d'eau potable par le réseau communal de ESTIVAREILLES mais sur les ressources du Syndicat du Haut-Forez.

Enfin, il convient de bien noter que la procédure administrative pour la protection des sources des Bruchets, Montonnet, Viviers et de Garniers alimentant ESTIVAREILLES (et pour partie Usson-en-Forez) restait à terminer de manière à créer les servitudes d'utilité publique appropriées.

3. ASSAINISSEMENT COLLECTIF (cf. aussi note sur les annexes sanitaires)

Le bourg de ESTIVAREILLES bénéficie de l'existence d'un réseau collectif d'assainissement ainsi que la zone d'activités du Generet.

D'autres hameaux côté Est du bourg bénéficient, depuis peu, d'un réseau d'assainissement collectif gravitaire : Ninerols et Le Pin.

Une unité d'épuration est installée en bordure de la rivière l'Andrable et de son affluent le Tortorel du Sud du bourg, après le tracé de la voie ferrée.

Sa capacité nominale est de 450 équivalents-habitants et actuellement elle dispose encore de capacités de traitement pour de nouveaux effluents.

6.2. EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune de ESTIVAREILLES dispose déjà d'équipements et de services publics assez complets pour une localité de cette taille répondant aux besoins de la population.

L'objet du tableau ci-dessous est de faire la synthèse des équipements existants et de mettre en évidence les évolutions, les besoins prévisibles pouvant naturellement conduire à la définition d'emplacements à réserver dans le dossier du Plan Local d'Urbanisme.

Nature de l'équipement	Situation actuelle	Evolution, besoin, emplacements à réserver
1. ADMINISTRATIVE		
1.1. Mairie	Bonne situation, accessible, locaux satisfaisants.	Maintien du service à assurer ; réhabilitation de logements au 1 ^{er} étage
1.2. Poste	60 m ²	() Accessibilité facile () 5 kilomètres environ
1.3. Autres équipements : - gendarmerie - trésor public - DDE	- à Saint-Bonnet-le-Château - à Saint-Bonnet-le-Château - à Saint-Bonnet-le-Château	
2. SCOLAIRE		
2.1. Ecoles	Réorganisation en 2004 suite à un incendie. 1 classe maternelle : 25 enfants 2 classes primaires	
2.2. Restaurant scolaire	Réorganisation et transfert en 2004 - à Saint-Bonnet-le-Château	Libération des locaux vers la Mairie pour transformation en salle de réunions.
2.3. Collège		
3. SPORT – CULTURE – VIE ASSOCIATIVE		
3.1. Salle polyvalente	Construction en 1990-91 vers le site de la gare	Projet d'extension et d'aménagement (cuisine) sur réserve foncière existante.
3.2. Bibliothèque	Local 60 m ²	Amélioration et nouveaux moyens de communication
3.3. Terrain de football	Acquisition foncière pour échange amiable en 2002 au Sud du bourg rive droite de l'Andrable	Aménagements complémentaires
3.4. Musée	Animations – expositions Un Conservateur en 1/3 temps + des vacataires ou bénévoles	Actions auprès des scolaires, fréquentation à redynamiser avec le pôle touristique
3.5. Ex-gare de ESTIVAREILLES	Maîtrise foncière par la commune de ESTIVAREILLES et proximité de la salle polyvalente.	Projet de pôle touristique Association des trains touristiques
3.6. Jeux de boules	Nombre : 5	Couverture à long terme (?)

équipements et commerces



4. AUTRES EQUIPEMENTS ou PROPRIETES COMMUNALES		
4.1. Eglise	Au cœur du village	Note : une croix fait l'objet d'une inscription à l'inventaire des Monu-ments Historiques Réhabilitation possible en logements locatifs ou 2 grands gîtes - Une réserve foncière pour extension - Système de voirie d'accès à améliorer Le système de chauffage onéreux (électrique) conduit à des inutilisations regrettables. A côté de la Mairie : 2 gîtes ruraux (utilisés) Parcelle n° 164 au bourg Parcelle n° 123 utilisation par la coopérative laitière ORLAC Le bail arrive à expiration en 2005. Projet de locaux pour les Services Techniques et matériels communaux Démarche administrative auprès des ayants-droit pour un transfert à la commune (projet d'activités liées au tourisme?) Prévoir une réserve foncière côté Sud pour augmenter les capacités de traitement 9 à 10.000 m2 environ dans le prolongement des installations actuelles
4.2. Cimetière		
4.3. Bâtiment de la Cure	Bien placé au cœur du bourg mais en très mauvais état	
4.4. Camping communal	Au Nord du bourg – fréquentation en progression	
4.5. Logements locatifs	7 logements à côté de la Mairie	
4.6. Gîtes ruraux		
4.7. Immeuble		
4.8. Réserve foncière		
4.9. Bien de section		
4.10. Unité d'épuration	Entre l'Andrable et le Tortorel (site sensible)	

Les objectifs d'aménagement

Chapitre 2

La commune de ESTIVAREILLES n'a jamais disposé jusqu'à maintenant de document d'urbanisme spécifique et la gestion des dossiers s'est effectuée avec le Règlement National d'Urbanisme, le site de la Zone d'Aménagement Concerté du Generret excepté.

1. L'ELABORATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1. LES DIFFICULTES GRANDISSANTES

Lorsque la commune de ESTIVAREILLES ne connaissait pas de rythme très soutenu d'urbanisation, l'application du Règlement National d'Urbanisme ne posait pas "trop" de problèmes et la situation était acceptable.

Les difficultés sont arrivées lorsque les demandes de constructions se sont faites plus nombreuses et surtout d'une façon de plus en plus éparpillée sur le territoire communal qui compte déjà de nombreux hameaux ; par ailleurs ESTIVAREILLES est concerné par la loi Montagne.

1.2. LE DOSSIER DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU GENERRET (ZAC)

Par ailleurs, une étape intermédiaire est arrivée lorsque la Commune de Comunes du Pays de Saint-Bonnet-le-Château, créée le 26 novembre 1997, a décidé une politique économique intercommunale avec la prise en charge de la ZAC sur le site de Generret créée antérieurement par arrêté préfectoral le 21 décembre 1994 et publié dans la presse les 14 et 17 janvier 1997.

En l'absence de Plan d'Occupation des Sols à l'époque, une étude d'impact était obligatoire (circulaire n° 93/73 du 27 septembre 1993 prise pour application du décret n° 93-245 du 25 février 1993 et modifiant le décret n° 77-114 du 12 octobre 1977 – modifiant l'article R 315.5 h du Code de l'Urbanisme – en application de la loi du 10 juillet 1976 sur la Protection de la nature), et a été réalisée en même temps que les autres pièces du dossier (pièces écrites et documents graphiques).

1.3. L'ÉVOLUTION DES LOIS ET LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL POUR L'ÉTABLISSEMENT D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

Avec les nouvelles lois *Solidarité et Renouvellement Urbain* du 13 décembre 2000 puis *Urbanisme et Habitat* du 2 juillet 2003, la situation urbanistique particulière de ESTIVAREILLES ne pouvait plus durer légalement sans la mise à l'étude d'un Plan Local d'Urbanisme ; dans le cas inverse, la ZAC aurait pu être annulée.

Une délibération a donc été prise dans ce sens, il s'agissait aussi pour les Elus de ESTIVAREILLES :

- *D'un symbole fort* qui se doit de marquer un changement d'attitude dans la façon d'appréhender l'urbanisme à ESTIVAREILLES.
- *D'une volonté d'aboutir* à un véritable projet, équilibré dans ces composantes, pour l'avenir de la commune.
- *D'une chance à saisir*, une dynamique à initier et d'un formidable outil de réflexion et de gestion à imaginer.

2. LES ATOUTS ET LES FAIBLESSES

Des évolutions socio-économiques et de l'analyse-diagnostic du contexte de ESTIVAREILLES, on peut tirer plusieurs enseignements illustrant les atouts et les faiblesses de la commune qui seront ensuite pris en compte dans la définition des grands objectifs du PLU.

2.1. LES ATOUTS OU ÉLÉMENTS FAVORABLES

Les principaux atouts ou éléments favorables de ESTIVAREILLES sont les suivants (sans aspect exhaustif) :

➤ *L'existence d'un noyau villageois offrant des services de base et des emplois*

Le bourg de ESTIVAREILLES rassemble à l'échelle du piéton les équipements publics majeurs : écoles, mairie, poste, salle des fêtes ... les commerces, les services et plusieurs dizaines d'emplois.

L'existence d'un noyau villageois facile à identifier, très accessible avec le tracé de la RD 498 constitue un atout.

De plus, la prise de conscience forte du Conseil Municipal de ESTIVAREILLES de valoriser le bourg est très positive.

➤ Des gisements fonciers intéressants

La commune de ESTIVAREILLES dispose encore à proximité immédiate du centre-bourg de gisements fonciers considérables : là encore, c'est un atout pour l'avenir.

La commune elle-même a su constituer au fil des décennies quelques réserves foncières : ZAC du Generet pour la diversification de l'emploi.

➤ Un secteur agricole qui reste dynamique

Même si le nombre d'exploitations agricoles a baissé à ESTIVAREILLES, ce secteur d'activités est généralement bien structuré ; il a su s'adapter aux évolutions, aux mises aux normes et il gère un patrimoine foncier considérable.

La dynamique du secteur agricole est d'autant plus importante qu'elle contribue dans ces Monts-du-Forez à la préservation des grands équilibres locaux, limitant ainsi les effets négatifs de la déprise agricole et de la reforestation.

➤ Un environnement très agreste

Le territoire de ESTIVAREILLES offre globalement un environnement agréable et assez varié avec les plateaux des Monts-du-Forez, les boisements, les vallées du Tortorel et de l'Andrable, le site du bourg, le château de Marandière, inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, le musée de la Résistance ...

Tous ces éléments entrent dans l'attractivité de la commune.

➤ Des prix encore abordables

A ESTIVAREILLES le niveau des prix reste encore abordable encore faut-il une certaine fluidité foncière pour garder ce point favorable pour l'attraction.

2.2. LES FAIBLESSES OU ELEMENTS DEFAVORABLES

Là encore, il s'agit de mettre en évidence les insuffisances ou des éléments défavorables qui pénalisent ESTIVAREILLES avec la perspective toutefois d'essayer de faire évoluer la situation initiale.

Pendant très longtemps, la commune de ESTIVAREILLES n'a pas été très sensibilisée aux problèmes d'urbanisme, aux nécessités d'être vigilant sur des sites stratégiques et à l'intérêt d'imaginer un projet d'ensemble pour la commune.

➤ Une vision de l'aménagement au coup par coup

A titre indicatif, la commune dispose d'un potentiel de 12 logements à réhabiliter (vers la Mairie : 7 petits appartements à transformer en 4 de taille adaptée aux besoins ; le bâtiment de la Poste : 2 logements ; les écoles : 3 logements ; la cure : 3 logements ou 2 gîtes).

Cet attentisme a été très pénalisant pour la dynamique de la commune ; une forte prise de conscience au cours de ces dernières années devrait atténuer une partie de cet élément très défavorable.

Pendant longtemps, le bourg de ESTIVAREILLES a cumulé deux handicaps : la baisse de la population et l'immobilisme dans les décisions à prendre pour la gestion du patrimoine immobilier vacant.

➤ Un attentisme pénalisant pour le village

Par ailleurs, une partie importante des besoins commerciaux de la population de ESTIVAREILLES est satisfaite en ayant recours aux pôles urbains extérieurs : Saint-Bonnet-le-Château qui heureusement est très proche mais aussi l'agglomération de Saint Etienne ou la plaine du Forez déjà plus éloignées (de 30 à 40 minutes en voiture).

Malgré le pôle d'emplois qui existe à ESTIVAREILLES et la présence de quelques commerces et services de base, force est aussi de constater l'augmentation des migrations domicile-travail et la dépendance économique de l'extérieur pour la population active de ESTIVAREILLES.

➤ La dépendance de l'extérieur

Une reprise démographique semble déjà s'amorcer depuis 1999.

Tout doit être fait pour un renversement de tendance et que ESTIVAREILLES retrouve de vraies facultés d'attraction s'inscrivant dans la durée.

Il en résulte pour ESTIVAREILLES une pyramide des âges de plus en plus défavorable avec des incidences sur la pérennité des équipements et des services : les écoles (pourtant primordiales), la poste, le maintien économique des commerces et services.

Depuis plusieurs décennies la commune de ESTIVAREILLES subit les effets répétés de l'exode rural : ses éléments les plus dynamiques se dirigent vers les pôles urbains extérieurs.

✱ Une évolution démographique défavorable

La vision au coup par coup était la règle.

La difficulté est bien maintenant de s'imposer une "discipline urbanistique" dans le cadre d'un projet de village où il y a forcément des arbitrages à rendre dans le sens de l'intérêt général.

3. LES ENJEUX ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Les enjeux d'aménagement et les objectifs pour l'avenir de ESTIVAREILLES proposés ci-dessous, cherchent à répondre aux problèmes majeurs qui se posent à la commune et aux besoins de la population.

Dans ce contexte là, tout en tenant compte des spécificités locales, la politique de l'habitat plus diversifiée dans les éléments de programme et la recherche d'opérations bien composées, s'intégrant le mieux possible à la trame villageoise, la diversification des activités économiques et la protection d'un environnement de qualité constituent logiquement des thèmes majeurs.

Aussi, les objectifs suivants ont-ils été proposés dans le cadre de la concertation initiée par les nouvelles lois d'aménagement avec pour fil conducteur de restaurer la dynamique locale dans le respect des grands équilibres communaux et en s'inscrivant dans le cadre des solidarités intercommunales en matière d'aménagement.

3.1. DEFINIR LE RYTHME D'URBANISATION LE PLUS APPROPRIE ET REALISTE POUR ESTIVAREILLES

Quatre hypothèses volontairement contrastées ont été étudiées à l'horizon 2015 pour ESTIVAREILLES allant de 460 habitants en hypothèse basse avec encore des pertes de population (-60 hab.) à 835 habitants en hypothèse de forte croissance (+ 3 % par an).

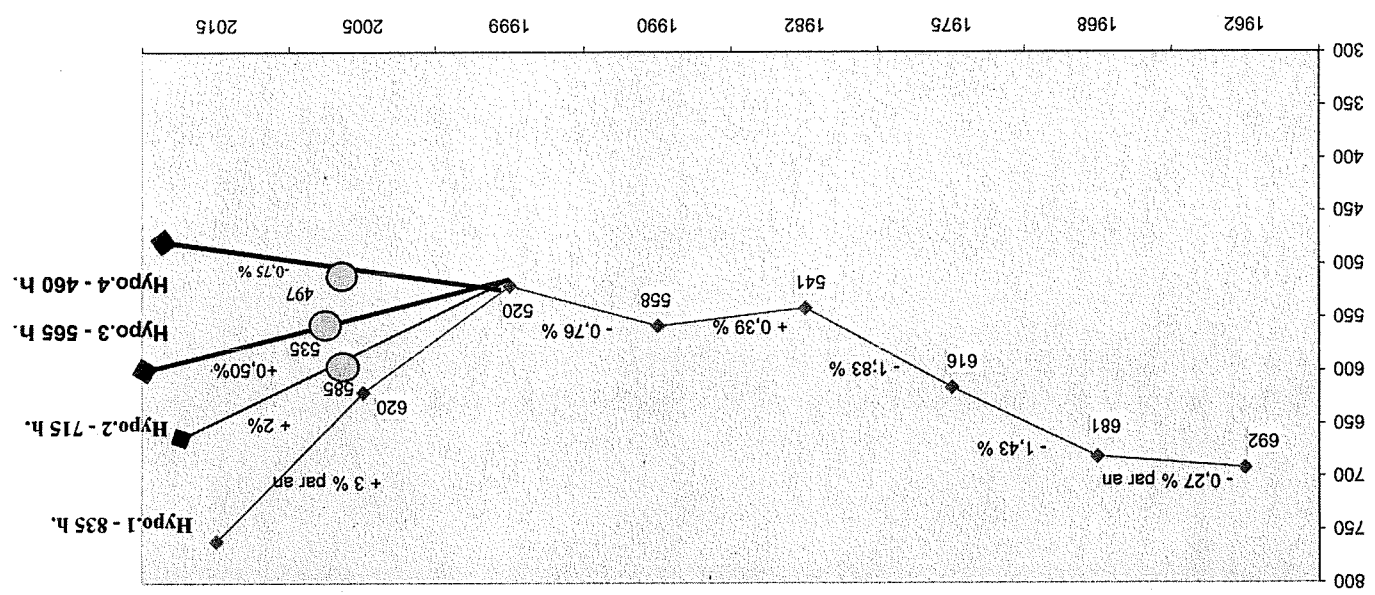
Le choix du Conseil Municipal s'est porté sur un rythme annuel de croissance déjà soutenu + 2 % par an, conduisant la commune vers 715 habitants environ en 2015.

Comparativement aux enseignements du recensement de 1999 (520 habitants), cela signifierait :

- l'accueil de 195 nouveaux résidents soit de 10 à 14 par an
- la construction de 65 logements soit de 3 à 5 par an.

Le Conseil Municipal, par ce choix, souhaite ne pas être bloqué, pouvoir progresser significativement et voir des opérations se concrétiser malgré les effets négatifs de la rétention foncière.

Dans cette perspective il convient aussi d'intégrer le renouvellement du tissu villageois et la reconquête d'une partie significative du patrimoine immobilier (logements vacants).



Rythmes d'urbanisation et perspectives démographiques

Evolution Phase 1999 - 2015	Hypothèse 1 Très fort rythme d'urbanisation + 3 %/an	Hypothèse 2 Fort rythme d'urbanisation + 2 %/an	Hypothèse 3 Rythme modéré + 0,5 %	Hypothèse 4 Décélération et perte démographique - 0,75 %
ACCUEIL POPULATION	+ 315 de 15 à 23	+ 195 de 10 à 14	+ 45 de 2 à 3	Perte de 60 h. de 4 à 5
NOUVEAUX LOGEMENTS	105 de 5 à 8	65 de 3 à 5	15 1	-
Par an	Sur la période	Sur la période	Sur la période	Par an

Nota : les évolutions 1999-2005 tendraient à montrer que les hypothèses 3 et 4 seraient dépassées ; le recensement officiel de 2007 précisera les évolutions exactes entre 1999-2007 à ESTIVAREILLES.

3.2. ETABLIR UNE POLITIQUE GLOBALE ET PROGRESSIVE DE L'HABITAT

Dans le cadre de ce premier PLU de ESTIVAREILLES il est de la plus grande importance de rappeler les principes d'équilibre et de complémentarité : la reconquête du bâti vacant, peu occupé ou susceptible de changer de destination, la diversification des éléments de programme, des efforts pour une composition plus innovante pour les futures opérations et surtout une insertion soignée à la trame villageoise et à son réseau viaire en évitant au maximum les voiries en impasse.

Par ailleurs dans le cadre d'un politique globale et progressive de l'habitat il est aussi important d'insister sur :

- la notion de programmation des opérations afin de tendre vers une certaine régularité et éviter ainsi les à-coups avec les inévitables impacts sur les équipements (écoles) et les infrastructures,
- l'utilisation des hameaux comme pôles complémentaires d'urbanisation, le centre-bourg avec tous ces équipements restant bien sûr le pôle principal.

3.3. AMELIORER LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

Grâce à une politique judicieuse d'emplacements réservés, l'objectif est bien d'améliorer les équipements existants (exemple : terrain de camping), d'initier des synergies (valorisations réciproques) à chaque occasion et de renforcer les infrastructures : le réseau viaire et la sécurité routière, le réseau collectif d'assainissement, l'unité d'épuration des effluents ...

3.4. IMAGINER L'EVOLUTION DE LA VIE ECONOMIQUE DANS LE CADRE DE L'INTERCOMMUNALITE

Avec la ZAC du Genetret, la collectivité locale dispose déjà d'un atout ; l'objectif du PLU de ESTIVAREILLES est bien d'affirmer la stratégie économique de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Bonnet-le-Château en apportant sa pierre à l'édifice.

Au départ, trois zones d'aménagement concerté ont été définies :

- ZAC de la Gravoux Luriecq à Saint-Bonnet-le-Château
 - ZAC du Genetret à ESTIVAREILLES
 - ZAC de Usson-en-Forez
- 15 ha) au total
5,7 ha) près de
35 ha) 56 ha

- des sites sensibles : abords des sources approvisionnant la commune en eau potable, la vallée de l'Andrable, le vallon du Tortorel, le site du Château de Marandière (Monument Historique),
 - des massifs boisés,
 - des paysages villageois avec une homogénéité d'ensemble du centre-bourg qui est assez remarquable,
 - des principaux cônes de vision.
- Les participants et notamment les Elus de ESTIVAREILLES ont également mis l'accent sur l'importance de la protection :

3.6. PROTÉGER EFFICACEMENT LES SITES SENSIBLES ET LES PAYSAGES DE QUALITÉ

A ESTIVAREILLES sur le plan économique et de la gestion du territoire, le secteur agricole joue un rôle important comme cela a été mis en évidence dans la partie "analyse-diagnostic".

Il est donc assez logique pour assurer la pérennité des grands équilibres locaux de retrouver dans les objectifs majeurs du PLU, la préservation de l'homogénéité des zones agricoles et une grande vigilance aux abords des sièges d'exploitation (et des stabulations) afin de ne pas les enclaver par les poussées de l'urbanisation y compris dans les hameaux.

3.5. PRÉSERVER L'HOMOGENEITE DES ZONES AGRICOLES

Une diversification de la vie économique locale passe aussi par le renforcement des activités touristiques avec plusieurs projets pour ESTIVAREILLES : zone de loisirs, train touristique ...

La réussite de la ZAC du Genéret conduit logiquement à la recherche d'une extension tout en restant dans le cadre et la stratégie économique de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Bonnet-le-Château.

- o grosses industries, boules, armes à la Gravoux,
 - o le travail du bois à Usson,
 - o les artisans et PME – PMI à ESTIVAREILLES
- avec des vocations différentes mais complémentaires :

Chapitre 3

Le parti d'aménagement et les dispositions du PLU

1. LE PARTI GENERAL D'AMENAGEMENT

Pour répondre aux objectifs d'aménagement validés par le Conseil Municipal de ESTIVAREILLES et aux grandes orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le parti général d'aménagement retenu pour cette première élaboration d'un document d'urbanisme est :

"D'être vigilant pour promouvoir un urbanisme de qualité respectueux des caractéristiques du bourg de ESTIVAREILLES, des hameaux et aussi des sites sensibles qui contribuent à un cadre de vie de qualité."

2. LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A ESTIVAREILLES, l'élaboration d'un dossier de Plan Local d'Urbanisme a constitué un effort important pour le Conseil Municipal plus habitué jusqu'ici à gérer les dossiers au coup par coup.

La seule véritable autorité urbanistique a été le dossier de la Zone d'Aménagement Concerté du Genetret (Z.A.C.) étudiée dans le contexte de l'intercommunalité du Pays de Saint-Bonnet-Le-Château.

L'élaboration du PLU a donc été l'occasion d'une réflexion d'ensemble sur le devenir de ESTIVAREILLES en tenant compte des enseignements et des difficultés d'une absence de document de référence (ZAC exceptée) afin d'essayer de promouvoir une vraie politique d'urbanisme s'inscrivant dans la durée avec une programmation appropriée et répondant aux besoins de la collectivité.

Par ailleurs, cette démarche a dû s'inscrire dans le contexte fluctuant des dispositions des Lois "Solidarité et Renouvellement Urbain" (13 décembre 2000) et "Urbanisme et Habitat" (2 juillet 2003) avec la mixité des fonctions, la diversité de l'habitat (sans gaspillages fonciers) et une recherche permanente d'équilibre dans la mise en œuvre des différentes composantes de l'urbanisation.

2.1. UNE POLITIQUE DE L'HABITAT PLUS VOLONTARISTE

Grâce au Plan Local d'Urbanisme, c'est la première fois que la commune de ESTIVAREILLES se donne les moyens d'une politique de l'habitat plus volontariste et plus équilibrée dans ses propositions.

1/ LE NOYAU DU CENTRE-BOURG

Le périmètre de la zone UB, constituant le noyau du centre-bourg de ESTIVAREILLES est délimité par :

- le tracé de la RD 498 côtés Est et Sud
- l'urbanisation en ordre continu côté Nord
- la voirie communale côté Ouest, reliant la RD 44 à la RD 498 à côté du bief de l'Andrable et de l'ancienne gare.

Il s'agit du noyau villageois dont la composition est très affirmée avec un urbanisme d'îlots et un cadre bâti en ORDRE CONTINU.

L'homogénéité d'ensemble – volume des constructions – rythme des façades – l'usage de la pierre ... – est très remarquable et s'impose même aux visions des visiteurs.

Les propositions du PLU pour cette zone consiste :

➤ A favoriser la reconquête du tissu villageois au titre de l'habitat

A ESTIVAREILLES, la démarche vise à améliorer le cadre bâti existant surtout lorsqu'il est vacant ou susceptible de changer de destination en harmonie avec le cadre bâti limitrophe (volume – couverture – alignements ...).

Au début des études du PLU, l'accent a été fortement mis sur la reconquête des locaux vacants et les impacts négatifs qui pouvaient en résulter pour la vie locale et les paysages villageois si une telle situation de blocage devait perdurer.

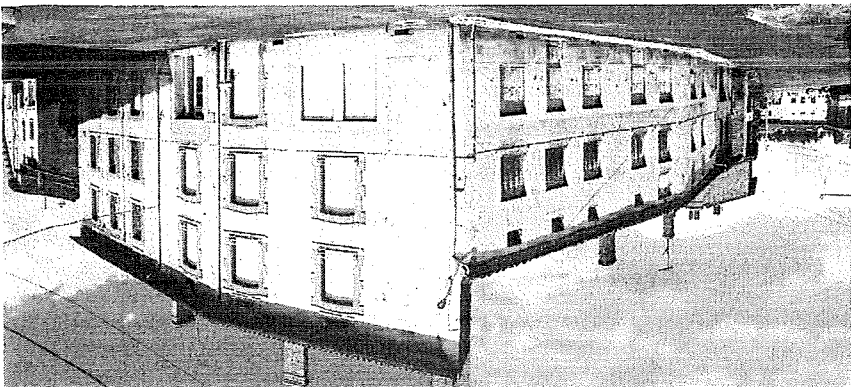
Une cartographie très instructive des locaux inutilisés et des capacités d'accueil potentielles a été établie : plusieurs dizaines de logements sont ainsi concernés dont une partie relève même du patrimoine de la commune de ESTIVAREILLES.

Cette prise de conscience a été un point très positif dans la dynamique initiée par le PLU.

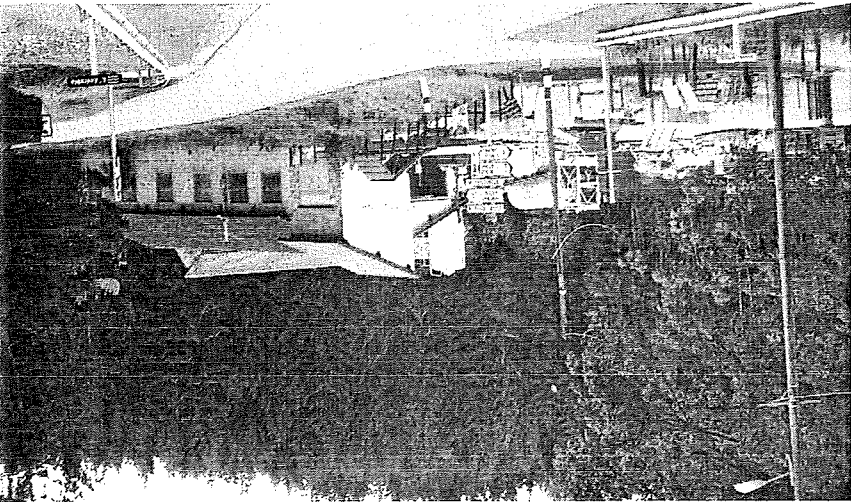
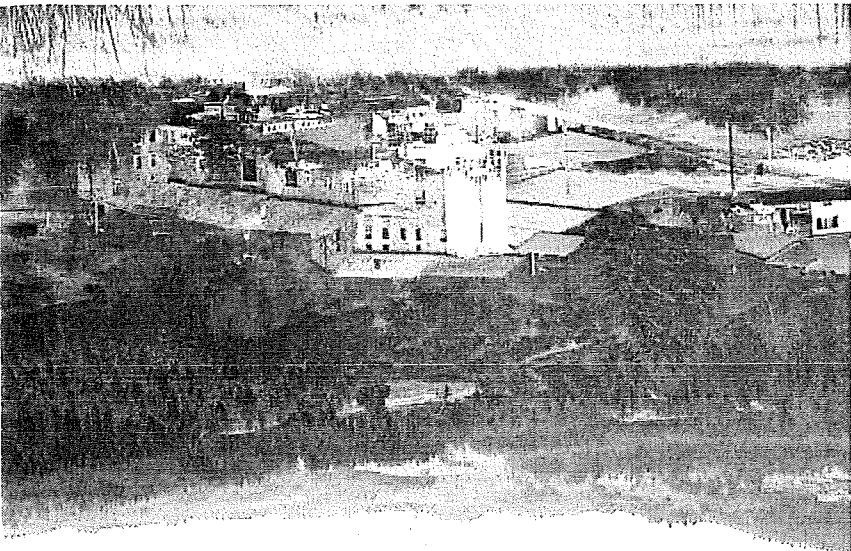
En complément des efforts spontanés privés et publics qui donnent déjà d'excellents résultats pour la reconquête du tissu villageois, une action de type

Les sites à forts enjeux : le renouvellement villageois

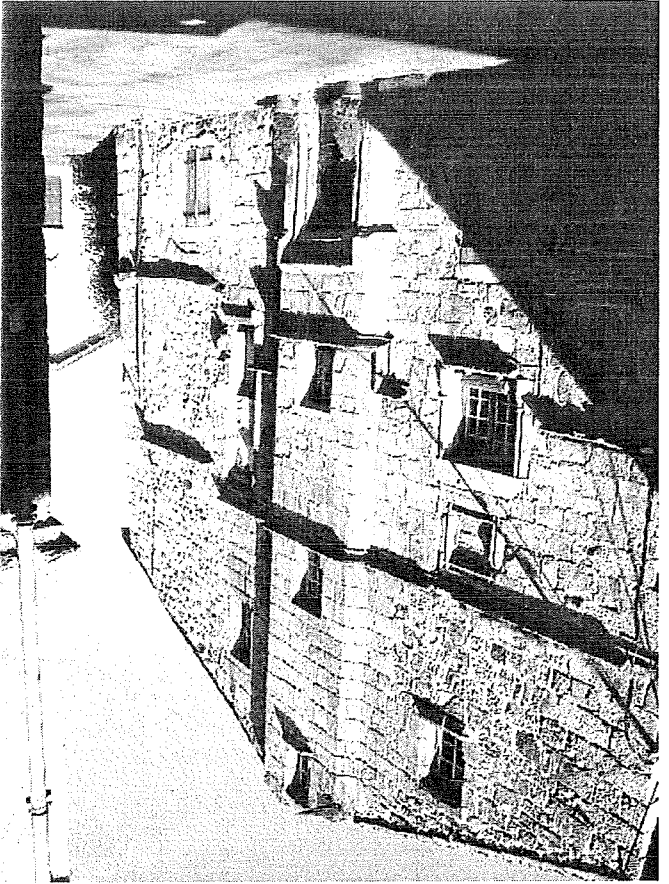
Le renouvellement villageois et la reconquête du bâti ancien vacant, mais très bien placé : une priorité dans ce premier Plan Local d'Urbanisme.



Les activités économiques à conforter et à diversifier avec réutilisation des locaux susceptibles de changer de destination.



Dans le renouvellement du cadre bâti du village : la préservation et le respect des caractéristiques architecturales.



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) a même été évoquée dans le contexte de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Bonnet-Le-Château.

➤ A attirer de nouvelles activités professionnelles

La dynamique du Centre-bourg de ESTIVAREILLES passe aussi par le développement des activités professionnelles existantes qui animent déjà le noyau villageois (commerces – services ...), elle passe également par l'implantation de nouvelles activités compatibles avec la vocation principale d'habitat : commerces, artisanat, professions libérales liées à la santé ...

➤ A conforter les équipements et à améliorer les espaces publics

A ESTIVAREILLES, le règlement des équipements publics à l'échelle du piéton constitue un atout très intéressant qu'il convient d'améliorer encore dans le cadre des futurs investissements communaux;

Les équipements publics (écoles, poste, mairie, locaux pour la vie associative etc. ...) contribuent à l'animation, à la dynamique d'ensemble et surtout à maintenir sur place un premier niveau de service dont ont besoin les différents strates de la population.

A plus longue échéance, la requalification et l'embellissement des espaces publics de ESTIVAREILLES entrent dans cette même logique accentuée encore par les efforts consentis pour le renouveau touristique local et l'attraction de nouveaux visiteurs.

➤ A titre indicatif, les aménagements pourraient porter sur :

✓ L'aménagement du carrefour de la RD 498 et de la RD 44 qui constitue la "porte Sud" d'entrée dans le centre-bourg et aussi un élément de liaison avec le pôle touristique de la gare : c'est un site charnière et stratégique pour l'avenir de ESTIVAREILLES.

✓ Les espaces publics vers le Monument aux Morts et l'église avec un traitement des sols, précisant les usages (véhicules, piétons, stationnement ...) une signalétique appropriée, un éclairage public adapté aux caractéristiques architecturales fortes et du mobilier urbain.

✓ La requalification progressive des autres ruelles afin d'avoir un ensemble homogène dans cette zone UB du Cœur du village.

Dans l'élaboration du PLU de ESTIVAREILLES, une grande attention a été apportée à l'indispensable cohérence à initier entre le développement de l'urbanisation – l'habitat en particulier – et les aptitudes des sites à recevoir une urbanisation, la présence (ou non) de toutes les infrastructures et les différentes vigilances vis-à-vis des zones agricoles ou des sites sensibles.

➤ L'objectif de la politique de l'habitat pour ces zones UC

La recherche de complémentarités tant dans la forme de l'urbanisation – plan de composition, insertion dans le cadre bâti – que dans les éléments de programme – habitat individuel, jumelé ou groupé, taille variée des logements – et leur statut – accession, locatif, constitue l'objectif prioritaire des zones UC qui sont édifiées en ORDRE DISCONTINU (c'est la principale différence avec la zone UB du cœur de village).

L'orientation majeure, dans l'esprit des Lois "Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)" et "Urbanisme et Habitat (UH)", est bien d'éviter les gaspillages fonciers, en particulier des tenements dont le positionnement est stratégique pour l'avenir local : les abords de la RD 498 tout spécialement et les parties situées au Nord du bourg (Ponchon).

➤ La notion de mixité du tissu villageois

Si la zone UC a une vocation d'habitat prépondérante, toutes les dispositions sont à prendre pour favoriser une certaine mixité d'usage avec l'accueil possible de nouvelles activités professionnelles (commerces, services, artisanat) et l'implantation d'équipements publics.

Au niveau de la composition des opérations, les voiries en impasse doivent être évitées au maximum pour supprimer ou réduire significativement les effets de cloisonnement entre les îlots ou les quartiers.

Des itinéraires piétonniers sont aussi à rechercher pour faciliter les échanges inter-îlots et inter-quartiers ou encore en direction des équipements (écoles).

➤ Des équipements et services publics à conforter

A côté des équipements existants – écoles, poste, mairie, musée, salle polyvalente – de nouveaux aménagements sont envisagés avec le train touristique sur le site de l'ancienne gare qui est devenue propriété communale.

A ESTIVAREILLES, l'objectif est donc de tendre vers la recherche de synergies et de valorisations réciproques entre le cœur du village et le futur pôle touristique de la gare.

➤ Le périmètre défini pour la zone UC et le secteur UCa

Autour du cœur du village, la zone UC et les secteurs UCa et UCb s'étendent sur plusieurs sites :

- au Nord, Ponchon – La Faverge : La zone UC intègre le site compris entre la zone UB du cœur du village, le camping municipal et La Faverge ; il n'a plus d'enjeux agricoles et peut bénéficier des différentes infrastructures. La composition de ce futur quartier devra toutefois tenir compte des contraintes du relief, de l'orientation des constructions vers le bourg et d'un réseau viaire – intégrant des itinéraires piétons – répondant aux besoins multiples : desserte du quartier et amélioration de l'accessibilité au camping municipal.

- La frange Ouest et le vallon de l'Andrable : Le tracé de la RD 44 constitue l'épine dorsale de la zone UC de la frange Ouest de ESTIVAREILLES ; les limites proposées tiennent compte des données morphologiques accentuées en frange de la R 44 et de la présence du vallon de l'Andrable, site sensible, à protéger.

- Côte Sud-Est et les abords de l'ancienne gare : Un secteur particulier a été défini – UCa – en frange de la RD 498, dont la vocation principale concerne les aménagements d'équipements et touristiques notamment tout ce qui gravite autour du train touristique. Une grande vigilance a été exercée pour ne pas s'étendre à l'Est du ruisseau, Le Tortorel ; le secteur UCa concerne, pour l'essentiel, un site propriété de la commune ce qui garantit le respect des dispositions ci-dessus et une maîtrise des évolutions dans le temps.

- Côte Nord-Est : l'Etang – Echanaux : Dans ce site, le périmètre de la zone UC tient compte de l'urbanisation déjà inscrite sur le terrain en frange de la RD 498 notamment et de la voie communale allant vers La Goutte. Il tient compte aussi des infrastructures et des enjeux agricoles et paysagers avec des effets de coupure assez nets évitant ainsi une urbanisation en doigt de gant mal contrôlée.

- Le site de La Vernille : Côte Ouest, la zone UC de La Vernille ne jouxte pas la zone urbaine du Centre-bourg mais reste très proche, la coupure du vallon de l'Andrable ayant été soigneusement respectée. Il s'agit d'un quartier à dominante résidentielle incluant aussi des logements locaux sociaux et des locaux professionnels offrant ainsi une certaine mixité.

- Le site de Le Chantier – RD 98 : Un petit hameau secteur UCb s'étend sur le site aux abords du carrefour des RD 498 et n° 44 vers Apinac au lieu-dit "Le Chantier" ; il comprend déjà plusieurs constructions et les installations d'une entreprise de matériaux de construction. Le secteur UCb ne relève pas (pour le moment) de l'assainissement collectif mais de l'assainissement individuel selon les normes en vigueur sachant que d'ici 6 à 10 ans, la collectivité locale envisage l'installation de réseaux d'assainissement collectif.

L'élaboration du PLU de ESTIVAREILLES a aussi été l'occasion d'une définition aussi précise que possible des réserves pour les besoins de l'urbanisation future en ayant une triple vigilance concernant :

- les implications sur les infrastructures (Loi SRU) et les équipements publics (dont les écoles) à charge de la collectivité locale,
- les impacts sur le secteur agricole avec les prélèvements fonciers,
- et surtout la notion de programmation à soigneusement maîtriser par le Conseil Municipal de ESTIVAREILLES;

a) Les réserves utilisables à court terme : Aua

Deux sites sont proposés dans le dossier du PLU au titre des réserves pour l'urbanisation à vocation principale d'habitat :

- Au nord du bourg vers La Faverge : C'est un site très bien placé, stratégique pour l'avenir du bourg de ESTIVAREILLES dans le prolongement Nord de la partie agglomérée. (cf. aussi les Orientations d'aménagement).
- La desserte est à renforcer car les caractéristiques de la voie communale sont faibles entre le bourg et La Faverge.
- L'alimentation en eau potable, en défense-incendie et la desserte en assainissement collectif sont possibles à partir des infrastructures existantes situées aux abords du périmètre de cette zone Aua.
- Par ailleurs, ce site a progressivement perdu sa vocation agricole et il n'y a pas de siège d'exploitation à proximité ; le prélèvement pour l'urbanisation future n'obère donc pas l'économie agricole locale.
- L'objectif est donc d'utiliser ce site le mieux possible sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements privés ou communaux ...), pour l'accueil de nouveaux logements de types et statuts (accession - locatifs) complémentaires, afin de répondre à la diversité de la demande.
- Pour ce site, une réflexion commune a eu lieu avec celui du Gros Terme en matière de voirie de desservement avec pour corollaire - à terme - une amélioration significative de l'accessibilité en direction du camping municipal.

- Le site de l'Adret : A l'Ouest du site de La Faverge, une réserve pour l'urbanisation Aua a été définie sur 1,7 hectares environ, à la demande du Conseil Municipal. (cf. aussi les Orientations d'aménagement).
- Elle est un peu plus éloignée du Centre-bourg que la précédente mais se trouve dans la continuité de l'urbanisation de La Faverge et les infrastructures sont à proximité.
- Il n'y a pas d'enjeux agricoles ni forestiers car le site, antérieurement boisé, a été abîmé par la tempête de décembre 1999 ; depuis une remise en état de propreté a été faite.

Son urbanisation ne pourra s'effectuer que sous forme d'opération d'ensemble avec un réseau viaire en boucle et non pas en impasse.
Un habitat plutôt orienté vers le logement individuel (isolé ou jumelé) de taille variée pourrait naturellement trouver sa place ici.

➤ Les principes de composition pour les deux sites : propositions indicatives

Dans la mise en œuvre de l'urbanisation de ces sites, plusieurs propositions sont faites à titre indicatif et de réflexions préalables sans avoir un caractère d'opposabilité aux tiers.

Il s'agit de bien structurer les futurs quartiers dans l'esprit de la loi "Solidarité et Renouvellement Urbain" et tendre vers des opérations "greffe de village".

▪ **Un axe structurant facile à identifier**

La démarche consiste donc à créer un axe structurant fort, facilement perceptible, reliant chacun des sites au centre-bourg.

Sur ces axes se mailleront d'autres voiries, les espaces publics et la distribution des îlots de logements.

▪ **Différentes formes possibles de l'habitat** avec une complémentarité entre les constructions soigneusement composées de part et d'autre de l'axe structurant, les habitations groupées autour des placettes et les logements individuels sur des parcelles plus vastes.

▪ **Une offre diversifiée en matière de logements** traduisant la volonté de mixité sociale et d'offrir des conditions adaptées au contexte local de ESTIVAREILLES pour un équilibre démographique.

Les différentes formes possibles de l'habitat se traduiront aussi par les statuts complémentaires (accession-locatifs) et la taille variée des logements, avec toutefois une dominante de logements individuels avec des jardins privés.

▪ **Des itinéraires piétonniers et VTT** le long de l'épine dorsale des itinéraires aménagés pour les piétons et les cyclistes peuvent facilement être mis en œuvre ; il en sera de même pour rejoindre les équipements, notamment les écoles, et les installations sportives. Les maillages avec les opérations voisines sont souhaitables et tout à fait réalisables facilitant les échanges inter-quartiers voire même les itinéraires de promenade en boucles.

▪ **Des espaces publics, aires de jeux, placettes** : ces espaces de proximité sont à bien traiter pour être attractifs et réellement utilisés par les différentes strates de la population : mobilier urbain, signalétique, jeux pour les enfants, éclairage public...

■ **Une mise en œuvre progressive** : l'une des clés de la réussite. C'est un principe fondamental dans la composition d'ensemble, pour ne pas déséquilibrer le bourg de ESTIVAREILLES, sa composition sociologique, les capacités de ses équipements et de ses infrastructures (voirie, assainissement et eau potable).

b) Une réserve à plus long terme : AU

Un autre site a été inscrit en réserve à plus long terme AU pour les besoins de l'urbanisation, de l'habitat notamment : au Gros Terme. C'est une option forte de ce premier dossier de PLU à ESTIVAREILLES que de mettre l'accent sur la notion de programmation.

- **Le site de Au Gros Terme** : Il se développe à la charnière de l'urbanisation du secteur des Echanaux côté Nord-Est et de celui de La Faverge côté Ouest (incluant la zone Ala précédente). C'est un site bien placé, assez proche du Centre-bourg avec toutefois un relief à prendre en considération pour en tirer le meilleur parti d'aménagement et les infrastructures actuellement notoirement insuffisantes : voirie, assainissement collectif ... L'urbanisation future permettra la création d'une voirie structurante reliant les Echanaux à La Faverge comme cela a déjà été mentionné dans le cadre de la zone Ala (au Nord du bourg vers La Faverge) et le renforcement des autres réseaux. Aujourd'hui les effets de déprise agricole sont évidents sur ce tènement qui n'est donc plus important dans l'économie agricole locale. La vocation de cette réserve est principalement l'habitat sans exclusion des activités professionnelles compatibles au titre de la mixité du tissu villageois. Il est important de rappeler que l'ouverture à l'urbanisation du site de Gros Terme n'interviendra que lorsque le Conseil Municipal de ESTIVAREILLES le décidera. Une procédure de simple modification du Plan Local d'Urbanisme initiée par le Conseil Municipal permettra alors l'ouverture de cette réserve à l'urbanisation.

Dans la politique de l'habitat, les membres du Conseil Municipal de ESTIVAREILLES ont attiré l'attention sur la nécessité d'accorder une place spécifique aux hameaux et aux autres sites d'urbanisation hérités de l'histoire locale.

L'élaboration du PLU et les orientations d'aménagement du projet communal (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) ont été l'occasion de préciser les enjeux et surtout de rappeler que ces pôles d'urbanisation devaient rester à leur échelle et ne pas devenir des pôles concurrents du Centre-bourg ni des zones pavillonnaires indifférenciées et banalisées.

a) Les hameaux de Ninerols et Le Pin

Situés au Nord-Est du bourg de ESTIVAREILLES de part et d'autre du tracé de la RD 498, les hameaux de Ninerols et de Le Pin sont les deux seuls à bénéficier de toutes les infrastructures y compris l'assainissement collectif récemment mis en œuvre par la collectivité locale.

Au Plan Local d'Urbanisme et dans le cadre d'une politique diversifiée de l'habitat, une zone d'urbanisation UC a été définie autour de chacun des deux hameaux englobant les noyaux originaux de très petite taille et quelques potentialités d'évolution en frange.

Les vigilances concernant plusieurs sites sensibles ont été respectées notamment :

- les abords de la RD 498 au titre de la sécurité routière et de l'article L.1111.1.4 du Code de l'Urbanisme (hors des parties urbanisées),
- les enjeux agricoles en bordure de Ninerols et tout autour du hameau de Le Pin,
- le vallon du Tortorel jusqu'à l'ancienne voie ferrée au Sud de Ninerols

⇒ Pour ces deux hameaux, le PLU arrive donc à un bon compromis entre la volonté municipale de les développer un peu, la nécessité de rester à l'échelle de la politique de l'habitat et par rapport à la RD 498 dans la partie UC soit : 35 mètres de l'axe pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

b) Les autres hameaux

Le territoire communal de ESTIVAREILLES compte aussi un très grand nombre de hameaux (21) ne bénéficiant pas des mêmes infrastructures qu'à Ninerols ou au Pin dont le détail figure ci-dessous :

➤ Cf. carte de zonage au 1/2.500^{ème} :

- Le Bouchet
- Egande
- La Goutte
- Goutte-Rozier et Tortorel
- Montbuzac
- Soulacroux
- Viviers

➤ Cf. carte au 1/5.000^{ème} Nord et Sud :

- | | | |
|---------------------|---|------------------|
| - Le Chabany (nord) | - | - Libercier |
| - Faverge (nord) | - | - Montonnet |
| - La Mure (Nord) | - | - Pichillon |
| - Brouilliet (sud) | - | - La Terrasse |
| - Le Cersier (sud) | - | - Villard-Chanal |
| - Le Chauffour | - | - Les Villards |
| - Les Chouettes | - | - l'Ecloze |

Ces vingt et un hameaux ont donc fait l'objet d'un périmètre de secteur N indice "h" pour permettre la gestion du bâti existant, la réutilisation des constructions vacantes, le changement de destination des constructions (exemple : une grange transformée en logement ...), voire la construction d'un nouveau logement sur une parcelle interstitielle libre mais enclavée entre deux autres déjà bâties.

Dans tous les cas de figure, les périmètres Nh des hameaux ci-dessus englobent le bâti existant qui n'a pas ou plus de vocation agricole ; les sièges d'exploitation agricole ne font pas partie des secteurs Nh et sont logiquement classés en zone agricole A.

Pour plusieurs franges de hameaux (Nh), une vigilance devra donc s'exercer lorsqu'il y a des sièges d'exploitation agricole en activité ; c'est le cas à Egande, à Goutte-Rozier et Tortorel, à Soulacroux, à Viviers, Le Bouchet, Le Chabany, l'Ecloze, Montonnet.

Cette démarche du PLU a donc pour objectif de faire la synthèse entre la requalification nécessaire du patrimoine immobilier des nombreux hameaux et la préservation de l'économie agricole qui fait vivre plusieurs dizaines de familles à ESTIVAREILLES, tout en respectant la loi Montagne qui s'applique aussi au territoire communal.

c) Les micro-zones d'habitation

Le territoire de ESTIVAREILLES compte enfin de nombreuses constructions diffuses qui ne relèvent pas – ou plus – d'activités agricoles, situées au milieu de la zone agricole A du PLU.

Elles sont devenues des habitations principales, des résidences secondaires ou parfois des locaux vacants dont la destination future reste à préciser.

Avec la mise en œuvre des Lois Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 puis *Urbanisme et Habitat* du 2 juillet 2003 et du décret du 9 juin 2004, ces constructions ont été identifiées une par une et font l'objet de micro-zones N à l'intérieur de la zone agricole. Ce "pastillage" permet l'extension des constructions d'habitation, l'aménagement dans le volume existant et le changement de destination à condition de ne pas dépasser un total de 200 m² de surface hors œuvre nette (SHON) après travaux.

Une autre condition concerne le respect des caractéristiques architecturales initiales.

En résumé, cet important chapitre sur une politique de l'habitat plus volontariste est d'autant plus d'actualité à ESTIVAREILLES que la commune se trouve à un tournant de son évolution.

Ce premier dossier de Plan Local d'Urbanisme se devait de bien engager une politique d'ensemble, équilibrée, cohérente tout en étant évolutive dans la durée.

Il s'agit aussi d'une formidable évolution des esprits, les différentes lois, récentes, invitant les responsables locaux à passer à un urbanisme de projets et non pas de simples droits d'utilisation des sols.

2.2. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI LOCAL A PROMOUVOIR

1/ LES ORIENTATIONS GENERALES

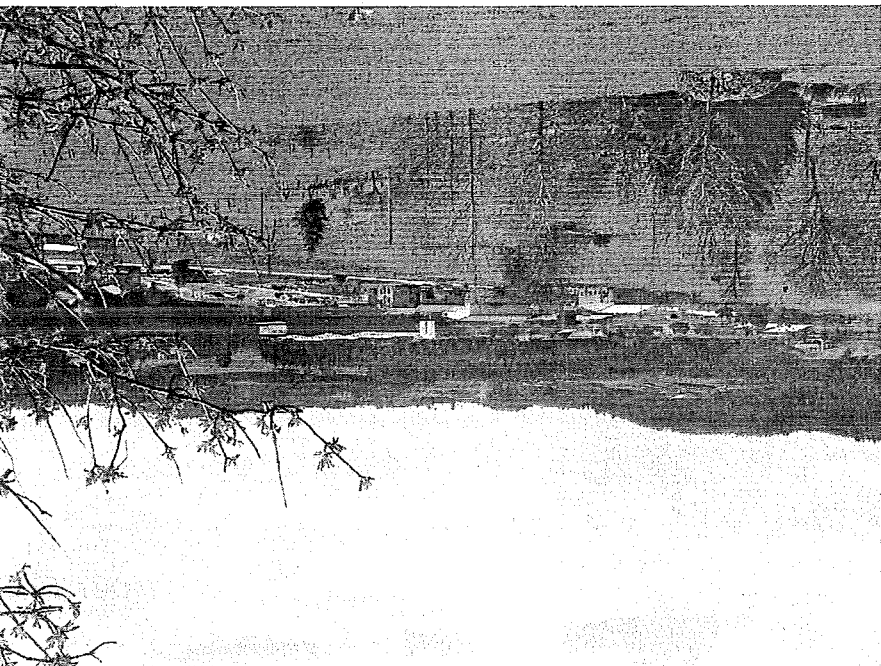
A ESTIVAREILLES, les activités économiques et la diversification de l'emploi constituent des enjeux majeurs dans cette première génération du Plan Local d'Urbanisme.

La compétence dans ce domaine a été transférée à la Communauté de Communes du Pays de Saint-Bonnet-Le-Château ce qui a permis d'instaurer une concertation entre les différents partenaires et surtout la mise au point d'une politique globale d'aménagement multi-sites.

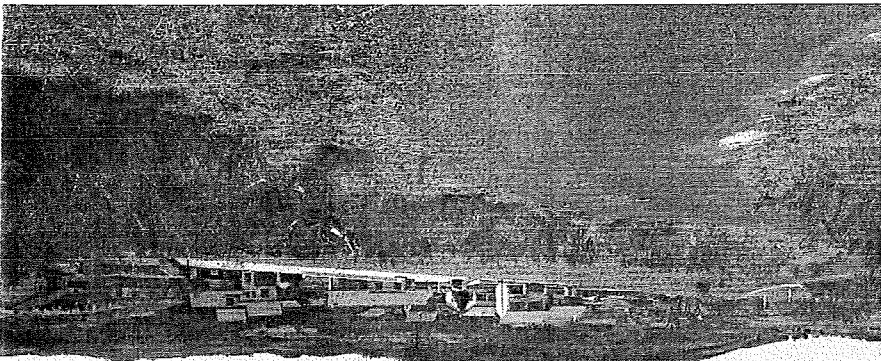
La commune de ESTIVAREILLES est donc entrée dans cette nouvelle dynamique et la Zone d'Aménagement Concertée du Genestet en a été la première traduction locale.

LES SITES A FORTS ENJEUX

La zone d'aménagement concerté du
GENERET (Z.A.C.) et son extension envisagée
au nord de la RD 498.



Le lotissement communal vers LA FAVERGE-
COLOMBIER, jouxtant le terrain de camping
municipal dont l'agrandissement est
envisagé.



Le site de LA FAVERGE avec la possibilité
d'accueillir d'un nouveau quartier pour des
habitations.



Cette politique globale d'aménagement multi-sites concernent également :

- ✓ Saint-Bonnet-Le-Château – Luriecq et La Tourrette pour les industries déjà importantes (boules, armes ...) avec le site de Gravoux;
- ✓ Usson-en-Forez pour les activités tournées vers le travail du bois,
- ✓ Le site de Generet à ESTIVAREILLES étant plus spécialement destiné aux activités artisanales et PME et PMI.

L'idée générale est bien de pouvoir répondre à la diversité de la demande en recherchant des complémentarités sur l'ensemble de ce bassin de vie.

Elle est aussi d'offrir sur place des postes de travail afin de mieux fixer la population – les jeunes en particulier – et d'éviter une amplification systématique des migrations alternantes domicile/travail en direction de la plaine du Forez, de l'agglomération de Saint Etienne ou de la vallée de l'Ondaine – Firminy.

2/ LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'objectif économique traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et dans les autres pièces du PLU de ESTIVAREILLES est donc de créer les conditions favorables pour tendre vers une meilleure adéquation emploi local – population active.

C'est un objectif qui a pu paraître un peu ambitieux au tout début mais qui devient au fil des ans de plus en plus réalité comme en témoigne l'occupation de la ZAC du Generet.

a) La ZAC du Generet

Ce site maintenant équipé fait logiquement l'objet d'une zone d'urbanisation UE dans le dossier du PLU.

Le périmètre est resté le même côté Ouest : RD 498 et ancien tracé de la voie ferrée où les contraintes sont fortes.

Il a quelque peu évolué côté Est, avec une légère extension sur plusieurs parcelles limitrophes équipées ou pouvant facilement l'être situées en retrait du tracé de la RD 498 et sans transgresser le tracé de l'ancienne voie ferrée.

Un accompagnement paysager à créer a été proposé pour marquer la césure entre la zone d'activités et la reprise de la zone agricole et atténuer les impacts visuels pour les usagers de la RD 498 et les résidents de Minerois et Le Pin.

La réussite de cette zone et son degré de remplissage ont aussi conduit les responsables à s'interroger sur la pertinence d'une réserve significative pour l'avenir.

b) Une réserve pour l'avenir : le site de Garait du Loup (zone AU)

Afin de ménager l'avenir économique du secteur et de la commune de ESTIVAREILLES, le dossier du PLU propose un réserve AU sur le site de Garait du Loup. C'est le résultat de nombreux échanges assortis de visites sur le terrain, des contacts dans le cadre de l'intercommunalité avec les services de l'Etat et avec les organisations agricoles.

De nombreux éléments justificatifs sont à expliciter pour cette orientation de l'aménagement économique :

- la superficie reste limitée à 5 hectares environ et en continuité côté Nord de la ZAC du Genetret.
- La cohérence avec la politique économique de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Bonnet-Le-Château a été assurée.
- Les infrastructures ne poseront pas de problèmes spécifiques grâce à la proximité des installations réalisées pour la ZAC du Genetret.
- Les enjeux agricoles restent limités : le prélèvement foncier ne remettra pas en cause l'équilibre économique des exploitations agricoles et il n'y a pas dans le site et aux abords de siège d'exploitation agricole.
- Une coupure verte significative a été ménagée du côté du bourg et un espace linéaire à boisier a été inscrit en périphérie du site.
- Le transit des eaux de ruissellement sur versant a été respecté et le sera à l'avenir.
- La possibilité d'aménager un carrefour unique en complément de l'accès à la ZAC est techniquement possible, il serait de nature à marquer l'entrée Est de ESTIVAREILLES et à améliorer la sécurité routière (vitesse plus réduite).

Ces éléments positifs n'excluent pas pour autant des vigilances qui seront à respecter en particulier l'adaptation au sol des futures constructions, la façade des établissements en frange du tracé de la RD 498 et les abords devront être particulièrement soignés pour offrir un paysage urbain de qualité, le pré-verdissement en périphérie et la gestion des végétaux pour qu'ils remplissent bien le rôle assigné ...

Le lancement de ce nouveau site fera l'objet préalablement d'une nouvelle procédure : modification du PLU, Z.A.C. en prolongement de la précédente ...

c) La mixité du tissu urbain

Au titre de la mixité du tissu villageois de ESTIVAREILLES, il est important de rappeler que toutes les zones à vocation principale d'habitat sont susceptibles d'accueillir aussi des activités professionnelles – commerces, services, activités artisanales, professions libérales – afin là encore de diversifier l'économie locale, de renforcer l'emploi et d'élever le niveau de prestations à offrir à la population.

Cette disposition est particulièrement importante pour les sites stratégiques dans le cœur du village et à ses abords.

Elle concerne aussi plusieurs sites professionnels susceptibles d'évoluer ou de se reconverter aux abords du tracé de la RD 498 notamment : la ZAC du Genéret et le futur secteur économique du Garait du Loup devraient faciliter les évolutions et d'éventuels transferts accompagnés d'une réorganisation complète dans un cadre moderne.

d) La diversification des activités touristiques

C'est une action de grande ampleur et de portée intercommunale : l'objectif est bien de faire venir dans les Monts du Forez de nouveaux visiteurs et pour cela diversifier les activités touristiques.

La commune de ESTIVAREILLES se trouve bien placée avec le projet de mise en service d'un train touristique dont le point de départ (ou d'activité) se situe à proximité immédiate du Centre-bourg : les retombées économiques sont donc à considérer avec, là encore, une diversification de l'emploi et des activités commerciales et de service.

Un secteur de loisirs NL est aussi proposé sur une emprise foncière à La Chaux relevant de biens de section en cours de transfert à la collectivité communale : les aménagements seront légers, bien intégrés au site et concerneront les loisirs autour des chevaux-poneys ...

2.3. DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DES INFRASTRUCTURES A CONFORTER

Dans cette première génération du Plan Local d'Urbanisme de ESTIVAREILLES, l'un des enjeux majeurs de l'aménagement est bien celui de l'évolution des équipements publics et des infrastructures qui doivent répondre aux besoins.

1/ LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LA POLITIQUE D'EMPLACEMENTS RESERVES

La commune de ESTIVAREILLES a déjà la chance de bénéficier d'équipements publics et surtout de réserves foncières bien placées dans le bourg.

La démarche du PLU consiste à apprécier les besoins pour l'avenir à l'horizon 2015, de susciter des synergies entre les équipements actuels et aussi d'anticiper les évolutions par une politique volontariste d'emplacements réservés.

a) Les installations scolaires

A la suite d'un incendie, de gros efforts ont été réalisés en 2004 pour les installations scolaires ce qui va permettre de répondre aux besoins pédagogiques et d'organisation (restaurant scolaire) dans de bonnes conditions.

Par ailleurs, des potentialités existent pour répondre aux éventuelles fluctuations à la hausse des effectifs tout en restant à un niveau qualitatif très satisfaisant.

b) La réorganisation de locaux pour la vie locale

Là encore, des adaptations et des changements de destination sont possibles dans le cadre du patrimoine immobilier communal pour mieux répondre aux besoins de la vie locale et des associations (locaux à côté de la Mairie).

c) Le camping municipal

Si des efforts pour un renouveau touristique sont sérieusement envisagés, le camping municipal se devait d'entrer dans cette dynamique.

L'élaboration du PLU a prévu une possibilité d'extension : un emplacement a été réservé à cet effet dans le prolongement des installations existantes au Nord du centre-bourg.

d) Le pôle touristique de la gare

La chance de la commune de ESTIVAREILLES est déjà dans la maîtrise du foncier du site de l'ancienne gare : cela lui permet des perspectives pour l'accueil des aménagements et infrastructures (parking – voirie) liés à ce futur pôle touristique.

Ce renforcement du pôle touristique pourrait conduire aussi vers un renouvellement du tissu urbain en frange de la RD 498 côté Nord particulièrement et côté Sud au carrefour de la RD 44, de la voie communale n° 3 (vers Le Bouchet) et de la RD 498 avec une articulation forte en direction du centre-bourg.

2/ LES INFRASTRUCTURES

L'élaboration du PLU a été l'occasion d'une nouvelle réflexion sur le fonctionnement des infrastructures de ESTIVAREILLES et de ménager l'avenir par une politique appropriée d'emplacements réservés.

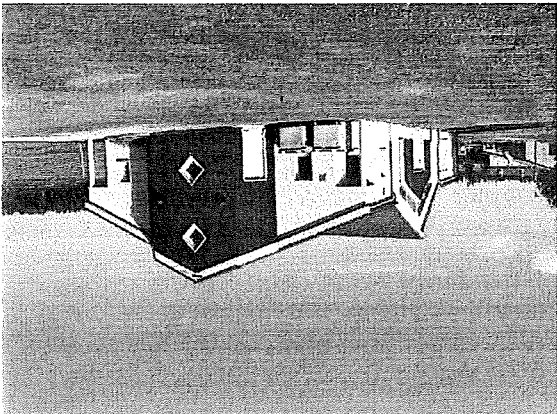
a) Une unité d'épuration à mettre à niveau

A ESTIVAREILLES, un emplacement a été réservé à juste titre pour la mise à niveau de l'unité d'épuration des eaux usées et son extension en fonction des besoins futurs au lieu-dit "Le Brut" entre l'Andrable et son affluent le Tortorel.

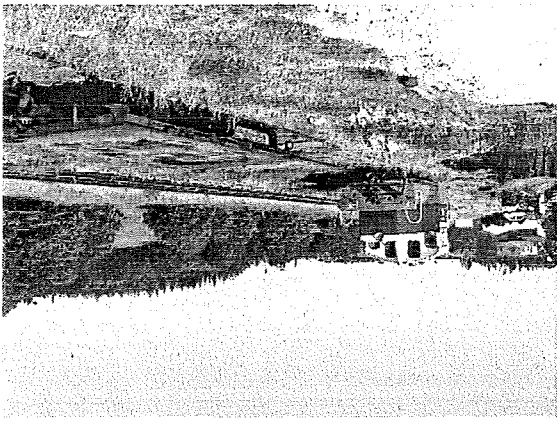
C'est une disposition indispensable pour ménager l'avenir, les qualités environnementales et la préservation des deux cours d'eau.

L'essor du pôle touristique de ESTIVAREILLES

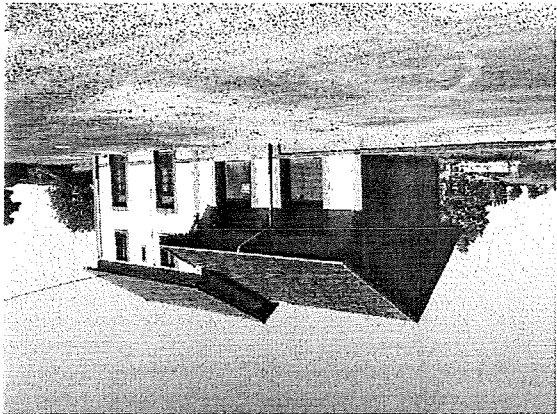
Un équipement : la salle des fêtes, très bien placée, en bordure de la RD498 et du Centre-bourg.



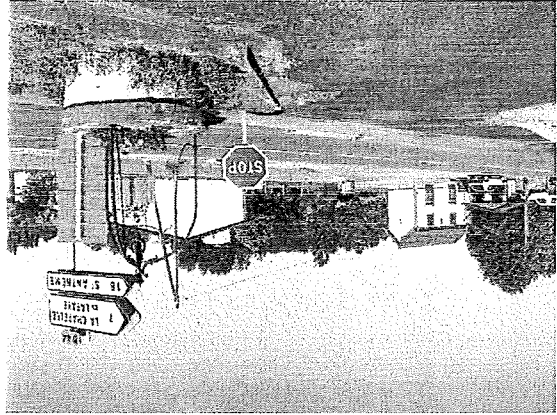
La voie ferrée existante, support du futur train touristique à remettre en état.



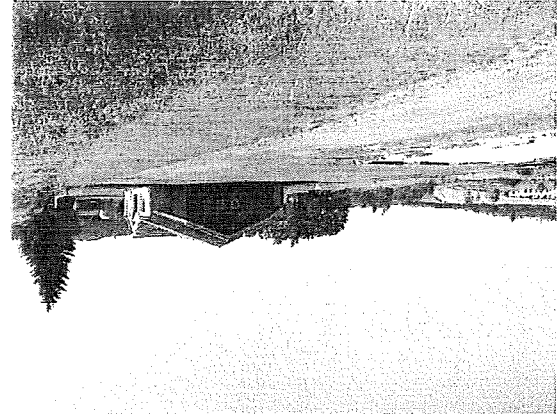
Les locaux de l'ancienne gare à réutiliser et à mettre en valeur dans la future structure d'accueil touristique.



L'accessibilité du pôle touristique à partir du carrefour des RD 498 et 44 et de la voie communale vers LE BOUCHET, MONTONNET.



D'importantes disponibilités foncières existent - propriété de la Commune de ESTIVAREILLES - permettant de faire face aux évolutions et à l'accueil (parking).



b) Des voiries à améliorer

Plusieurs emplacements ont été réservés pour améliorer la circulation et faciliter les échanges inter-quartiers :

- à l'Etang, en frange de la voie communale allant aux Echanaux
- aux Echanaux, pour faire une jonction avec La Faverge
- à La Faverge – le Garait, pour élargir une voie communale actuellement très étroite mais susceptible de prendre de l'importance au cours des prochaines décennies.

c) Des projets de carrefour aux entrées de la RD 498

Sans qu'il y ait de projets précis pour l'instant, l'élaboration du PLU a été l'occasion de s'interroger sur les besoins futurs déjà évoqués précédemment :

- Un carrefour à l'entrée Nord-Est de la RD 498 au droit de la ZAC du Genret et de l'extension côté Ouest "Garait du Loup".
- Un carrefour à l'entrée Sud à la convergence des RD 44, 498, de la voie communale n° 3 et de l'accès au pôle touristique de la gare.

Lorsque les besoins se seront "affinés", un projet technique pourra alors être entrepris par les services compétents en ayant le souci des caractéristiques urbaines périphériques existantes ou à créer.

2.4. LA DEFINITION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Dans le cadre de cette élaboration du PLU, une vigilance toute particulière a entouré la définition des zones agricoles et naturelles de ESTIVAREILLES, enjeux majeurs dans la préservation de l'environnement au sens large et des grands équilibres locaux.

1/ LES ZONES AGRICOLES DE ESTIVAREILLES

L'établissement d'une cartographie du secteur agricole avec les professionnels locaux, le repérage des sièges d'exploitation agricole, les îlots d'exploitation par ferme et la définition des principales productions (élevage surtout) a permis de mettre en évidence les grandes entités agricoles homogènes.

Cette démarche méthodologique et les échanges avec les professionnels et leurs représentants (Chambre d'Agriculture de la Loire) ont également été l'occasion d'une

réflexion d'ensemble, sur les sites à forts enjeux agricoles et sur les autres secteurs susceptibles d'évolutions sans oublier la notion de programmation dans le temps si importante pour les agriculteurs.

A ESTIVAREILLES, le dossier du PLU a logiquement protégé les ensembles agricoles suivants encore très homogènes :

a) Le glacis agricole entre ESTIVAREILLES et Pichillon

C'est une vaste entité avec une pente générale allant de l'Est – Pichillon – à près de 1000 mètres d'altitude, vers l'Ouest 883 mètres en bordure de l'Andrable après le bourg de ESTIVAREILLES.

Il s'agit de terrains parfois relativement plats ou avec de grandes ondulations, utilisables mécaniquement la plupart du temps et bénéficiant de bonnes structures agricoles.

Cette entité a des prolongements en direction de Montonne, Le Brouillet et Le Bouchet.

Tous les sièges d'exploitation agricole sont situés en zone agricole A, ce qui contribue à créer des conditions favorables pour leur pérennité surtout lorsque les mises aux normes des stabulations ont été réalisées ou lorsqu'il s'agit de constructions récentes.

Cette entité est toutefois soumise à certaines pressions de l'urbanisation autour du bourg et des hameaux (Le Pin, Ninerols ...) mais qui n'obèrent pas l'homogénéité d'ensemble de cette zone agricole majeure.

b) La zone agricoles du vallon du Tortorel et de la vallée de l'Andrable

Ce sont des zones agricoles assez semblables, d'aspect plus filiforme et entourées de reliefs accentués et boisés dont les effets de coupure sont particulièrement nets sur le terrain.

Ces vallées sont ponctuées par de nombreux hameaux dont l'importance agricole s'est contractée au fil des décennies et de la déprise agricole.

Les exploitations qui restent sont beaucoup mieux structurées que leurs devancières et là encore de gros efforts ont été réalisés pour la modernisation des bâtiments d'élevage.

Les pressions de l'urbanisation sont beaucoup plus faibles dans ces deux vallées, l'enjeu pour les prochaines décennies concerne davantage le maintien d'un secteur agricole économiquement fort.

c) L'arc de cercle Viviers – Montbuzac – Souliacroux

Au sommet du vallon du Tortorel, la zone agricole se développe en arc de cercle entre les hameaux de Viviers, côté Ouest, Montbuzac et Souliacroux, au Nord et Le Poyet, côté Est.

Cette zone agricole est entourée de massifs forestiers côté Nord tout particulièrement et les altitudes dépassent très fréquemment les 1000 mètres.

L'élevage de bovins est l'activité dominante et certains hameaux tel Souliacroux avec 3 sièges d'exploitation agricole ont une vocation agricole encore très affirmée.

Cette zone agricole est relativement épargnée par les pressions de l'urbanisation étant donné son relatif isolement.

d) Les secteurs agricoles "en clairière"

Le territoire de ESTIVAREILLES compte aussi des entités agricoles de plus petites tailles, entourées de boisements et à l'abri des pressions urbaines.

C'est le cas des secteurs des Villards et du Cerisier à l'Ouest de la vallée de l'Andrable, c'est aussi le cas du site de Marandière et de son château au Nord du bourg, quasiment au centre du territoire communal.

En résumé, les sites agricoles à forts enjeux autour du bourg de ESTIVAREILLES, en direction de Le Bouchet ou côté Est vers Le Pin, Ninerols ont été préservés, ce qui constitue un point très positif pour les grands équilibres locaux.

Dans la zone agricole (A), seules sont autorisées les occupations du sol nécessaires ou complémentaires de l'exploitation agricole :

- les bâtiments d'exploitation agricole,
- le logement de l'exploitant et éventuellement du personnel,
- les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole,
- et dans le cas des activités de tourisme à la ferme : le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et l'aménagement des bâtiments existants dont le clos et le couvert sont assurés en gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes-auberges et les activités de transformation et de vente directe des produits de la ferme.

Dans le cadre de l'élaboration du premier dossier de PLU de ESTIVAREILLES et compte-tenu de l'immensité du territoire communal et des sites sensibles, de vastes espaces ont été logiquement classés en zone de protection N avec les justificatifs suivants :

- ⇒ La préservation des sites et paysages en intégrant les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).
- ⇒ La protection de la ressource en eau potable avec les nombreuses sources (Sagne Longue, des Bruchets, de Montonnet, de Viviers, de Garniers et de La Margée).
- ⇒ La protection des abords des cours d'eau et des milieux humides.
- ⇒ La prise en compte d'éventuels risques naturels : inondations ou ruissellements importants sur versant.
- ⇒ La protection des massifs forestiers
- ⇒ La préservation des cônes de vision de qualité.

Les ensembles protégés sont les suivants :

➤ Autour du bourg de ESTIVAREILLES

- La vallée de l'Andrable côté Ouest qui constitue une coulée écologique intéressante et qu'il convient de protéger.
- Le vallon du Tortorel et ses abords sont très sensibles aux pressions de l'urbanisation qui pourraient complètement dénaturer le site ; l'élaboration du PLU a donc permis de protéger la totalité de l'environnement Sud-Est et les vues frontales vers Les Pailles – Le Bouchet – L'Etang.
- La coupure verte côté Est, vers Garait du Loup qui marquera une transition avec les activités artisanales de Generet.
- Les massifs boisés côté Nord du bourg : l'Adret.

➤ Les massifs forestiers et sites sensibles

De très vastes zones protégées N ont été définies pour assurer la protection :

- Des massifs forestiers de ESTIVAREILLES.
- De la ressource en eau potable (les différentes sources de Sagne Longue, des Bruchets, de Montonnet, de Vivier, de Garniers et de La Margée).

- Des sites et paysages offrant des cônes de vision et des perspectives de qualité (exemple belvédère de Pichillon ...).
- Des périmètres de ZNIEFF (bois de Soleymieux).

La tempête de décembre 1999 a certes défiguré des lignes de crête boisées et crée des couloirs où la destruction de la couverture végétale a été forte mais le temps et des actions ponctuelles de régénération devraient atténuer ces impacts paysagers négatifs.

➤ Le site du château de Marandière

Dans la même logique de préservation des sites sensibles, le château de Marandière et ses abords font l'objet d'une zone de protection justifiée.

➤ Le site de La Chaux

Le Conseil Municipal de ESTIVAREILLES est favorable à l'aménagement d'une zone de loisirs NL, strictement encadrée, sur une emprise de l'ordre de 12 hectares au lieu dit La Chaux, l'accès s'effectuant par le hameau de Ninerols à l'Est du bourg de ESTIVAREILLES.

2.5. LE REGLEMENT (cf. aussi pièce spécifique : Règlement)

L'élaboration du règlement du PLU de ESTIVAREILLES a été un travail de synthèse en fonction de plusieurs critères (cohérence avec les dispositions du département de la Loire, spécificités locales ...) tout en tenant également compte de l'application des dernières lois, "Solidarité et Renouvellement Urbain" et "Urbanisme et Habitat".

1/ LE ZONAGE

Quatre types de zones ont été considérés dans le règlement :

a) Les zones urbaines (U)

avec la zone UB du Centre-bourg, UC des quartiers équipés à vocation principal d'habitat, et UE pour les activités économiques.

Quatorze articles précisent les dispositions réglementaires sachant que les plus importants concernent :

- ce qui est interdit dans chaque zone (article 1)
- les règles d'implantation : par rapport aux voies ou aux limites séparatives (articles 6 et 7)
- la hauteur des constructions (article 10)
- l'aspect extérieur des constructions (article 11)
- le coefficient d'occupation des sols ou notion de densité (article 14)

Le tableau synthétique suivant rappelle les principales données réglementaires du
PLU de ESTIVAREILLES :

Principales dispositions réglementaires	Article 4 – Desserte par les réseaux	Article 6 – Implantation par rapport aux voies	Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	Article 9 – Emprise au sol	Article 10 - Hauteur	Article 11 – Aspect extérieur	Article 14 – Coefficient d'occupation du sol
Zone UB Centre de Estivareilles	Obligatoire y compris assainissement collectif	A l'alignement	Ordre continu jusqu'à la limite séparative	Non réglementée	12 mètres (au faîtage)	↳ Respect des caractéristiques du bâti traditionnel ↳ Pente toiture entre 35 et 50 % ↳ Matériaux – couleurs : Clôture : 2 mètres de hauteur au maximum	Non réglementée
Zone UC Quartiers équipés	Obligatoire y compris assainissement collectif sauf Ucb (ass. Individuel)	En retrait de 5 mètres	<i>Distance</i> : moitié de la hauteur de la construction avec 3 mètres minimum Annexes : sur limite possible si L 3,50 m de haut	Non réglementée	↳ 12 mètres maximum	Idem UA	Non réglementée
Zone UE Activités économiques	Obligatoire y compris assainissement collectif	5 mètres en retrait	<i>Distance</i> : moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres	Non réglementée	↳ 12 mètres pour les bâtiments autorisés	↳ Insertion le mieux possible dans le contexte environnant ↳ Matériaux – couleurs en harmonie avec l'environnement ↳ Clôture : 2 mètres au maximum, d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant	Nota : règlement de la zone UE en cohérence avec celui de la ZAC du Genereet.

b) Les réserves pour l'urbanisation (AU)

Il convient de distinguer :

- **Les réserves immédiatement utilisables** AUa (habitat) sous forme d'opérations d'ensemble en concertation avec la collectivité locale : lotissement, permis groupé, zone d'aménagement concerté.
- Les dispositions réglementaires et les orientations d'aménagement précisent que l'opération doit par ailleurs s'inscrire en cohérence avec un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone considérée afin de ne pas pénaliser les étapes suivantes de la mise en œuvre (cf. schéma des orientations d'aménagement).
- L'urbanisation des zones AUa ressemblera à celle des zones UC en cherchant le plus possible une composition de qualité.

- **Les réserves à plus long terme** : AU destinée à l'habitat ou aux activités selon leur positionnement.
- Les dispositions réglementaires ne permettent pas l'urbanisation dans la phase actuelle, il faudra une procédure de modification pour en permettre l'usage (dans le cadre d'un avancement de la programmation par exemple).

c) La zone agricole (A)

Les dispositions réglementaires sont devenues très strictes en zone agricole depuis les lois "Solidarité et Renouvellement Urbain" et "Urbanisme et Habitat" : seules les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées : locaux professionnels (exemple : stabulation) et le logement des agriculteurs.

Des dispositions réglementaires concernent aussi la possibilité d'accueil touristique (gîte rural, chambre d'hôte, ferme-auberge ...) dans le cadre de la réutilisation du bâti existant et l'activité de transformation et de vente directe des produits de la ferme.

d) La zone de protection N

C'est une zone naturelle inconstructible. Toutefois le règlement a prévu des secteurs spécifiques déjà mentionnés N (pastillage) et Nh (hameaux) pour permettre la gestion du bâti existant.

2.6. LE RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune de ESTIVAREILLES est concernée par un certain nombre de servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une annexe spécifique.

L'élaboration du PLU – notamment dans la destination générale des sols – à tenu compte de leur existence – en particulier :

- de la protection des monuments historiques (AC1)
- de la ressource en eau potable (AS1).

2.7. LA PRISE EN COMPTE DES DONNEES DU PORTER A CONNAISSANCE (P.A.C.)

Le dossier d'éléments à Porter à Connaissance du Conseil Municipal de ESTIVAREILLES a été pris en compte dans l'élaboration du PLU, en particulier :

- ⊗ Les prescriptions et directives nationales d'aménagement, les lois et les prescriptions particulières pour le territoire de ESTIVAREILLES.
- ⊗ Les informations socio-économiques concernant le territoire communal.
- ⊗ Les différents éléments de protection dont les ZNIEFF.
- ⊗ Les informations concernant les risques naturels et le protection de la ressource en eau potable même si les procédures administratives n'ont pas été conduites à leur terme.

Chapitre 4

Mesures prises pour la préservation de l'environnement, des sites, des paysages et de leur mise en valeur

Là encore, une telle orientation devrait conduire à une modification progressive des dispositions antérieures pour lesquelles il n'y avait pas de document de référence ni de volonté affichée d'organisation.

Il s'agit maintenant par une politique plus volontariste de l'habitat, cohérente dans ses éléments de programme et dans sa mise en œuvre de faire une large place à l'innovation avec un soin tout particulier pour l'insertion des opérations dans le tissu villageois : le réseau viaire en particulier et les paysages bâtis du village dont les caractéristiques architecturales et la composition sont très affirmées.

1.2. LA MISE EN ŒUVRE D'UNE POLITIQUE PLUS VOLONTARISTE DE L'HABITAT

En choisissant une hypothèse de croissance à l'horizon 2015 de l'ordre de 2 % par an, conduisant la commune de 520 habitants en 1999 à 715 habitants vers 2015, le Conseil Municipal a bien marqué sa volonté de relancer la dynamique locale.

A plusieurs reprises, les membres du Conseil Municipal ont insisté sur cette démarche souhaitable pour l'avenir de ESTIVAREILLES qui ne doit pas passer en dessous du cap jugé "fatidique" de 500 habitants.

1.1. LA DEFINITION D'UN RYTHME D'URBANISATION PERMETTANT UNE RELANCE DE LA DYNAMIQUE

Plusieurs objectifs majeurs, validés par le Conseil Municipal et ses partenaires, concernent directement la préservation de l'environnement dans sa globalité, les sites sensibles et des paysages naturels et bâtis de ESTIVAREILLES.

1. LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Dans la progression du dossier d'élaboration du PLU de ESTIVAREILLES, la notion d'aménagement du PADD que par la traduction du zonage, la rédaction du règlement et d'autres dispositions plus spécifiques.

Cette orientation générale à ESTIVAREILLES va d'ailleurs tout à fait dans le sens des lois "Solidarité et Renouvellement Urbain" et "Urbanisme et Habitat".

1.3. LA PRESERVATION DES ZONES AGRICOLES HOMOGENES, DES SITES SENSIBLES ET DES PAYSAGES DE QUALITE

L'importance et la variété du "capital vert" de ESTIVAREILLES que ce soit les nombreuses parties boisées, les vallées de l'Andrable et du Tortorel et les abords même du centre-bourg qui s'ajoutent au patrimoine architectural de qualité ont fait l'objet d'un consensus chez les différents partenaires pour assurer leur préservation dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

L'élaboration du PLU de ESTIVAREILLES constitue déjà un signal fort ; la volonté d'inscrire dans la durée la préservation des grands équilibres locaux est aussi à souligner : c'est un point très positif pour le long terme.

2. LA DEFINITION DU ZONAGE

Lors de la définition progressive du zonage, les participants ont été également très attentifs à la protection du cadre naturel et à la mise en valeur du contexte bâti de ESTIVAREILLES.

2.1. LES ZONES URBAINES A VOCATION D'HABITAT

➤ *Le cœur du village et ses abords*

Le périmètre de la zone centrale UB a été défini en tenant compte de la typologie du cadre bâti : le cœur du village édifié en ordre continu avec un paysage villageois à améliorer en particulier par la reconquête des logements et locaux vacants ou très peu utilisés.

Les mesures à prendre pour leur mise en valeur concernent :

- **La reconquête du bâti dégradé ou vacant** avec une action spécifique sur les constructions relevant de la collectivité locale : logements locatifs pas utilisés, transformation du bâtiment ancien de la Cure, réfection des façades donnant sur les voiries et les espaces publics pour un embellissement d'ensemble du tissu villageois en respectant les caractéristiques architecturales : les volumes, les rythmes des façades, les toitures, les éléments de modénature, les matériaux ...

- **L'évolution des équipements et services** notamment du pôle : écoles, Mairie, poste, Musée et Salle des Fêtes avec le futur pôle touristique vers l'ancienne gare.

- **La mise en œuvre d'autres opérations**, soigneusement adaptées aux besoins de la population et à la nécessité de donner de la consistance au Centre-bourg en particulier côté Nord le plus évolutif : Ponchon, La Faverge, Gros Terme.

Cette dynamique contribuera aussi à fédérer les différentes tranches d'âge de la population, à renforcer l'unité de la commune de ESTIVAREILLES en facilitant notamment l'insertion sociologique des nouveaux résidents.

Une autre mesure importante concernera à terme l'amélioration des espaces publics et du traitement du tracé de la RD 992 dans le cadre plus global d'une requalification des entrées principales de ESTIVAREILLES ; ces travaux contribueront d'une manière significative à l'amélioration de la sécurité routière et à l'embellissement des sites concernés.

➤ Les réserves pour l'urbanisation future ALA et AU (Habitat)

Dans les argumentaires justifiant les propositions des zones de réserve pour l'urbanisation future, les critères concernant la préservation de l'environnement ont été importants, ponctuellement décisifs avec notamment :

- Une grande vigilance sur les prélèvements fonciers

La concertation entre les différents partenaires a permis de minimiser les impacts dans ce domaine en tenant compte des évolutions du secteur agricole. Une hiérarchie dans l'ouverture à l'urbanisation des réserves avec les zones ALA, utilisables en priorité sous forme d'opérations d'ensemble puis les zones AU sachant que ces dernières resteront à usage agricole tant que la commune n'aura pas initié une procédure de modification du PLU (ou éventuellement une révision simplifiée).

Cette gestion programmée du foncier va tout à fait dans le sens des dispositions des lois "Solidarité et Renouvellement Urbain" et "Urbanisme et Habitat" et de la gestion la plus économe possible du terrain.

- Le respect des sites sensibles aux abords du bourg

L'élaboration du PLU a tenu compte du respect des sites sensibles ce qui s'est notamment traduit à ESTIVAREILLES par la protection de l'ensemble de la vallée de l'Andrable et du vallon du Tortorel qui ont une grande signification dans l'environnement local.

Les coupures vertes entre les hameaux assez rapprochés – exemple Le Pin et Ninerols – ont été préservées ménageant non seulement l'identité de chaque

hameau mais aussi la sécurité routière aux abords du tracé de la RD 498 qui passe entre Le Pin et Ninerois.

2.2. LES SITES D'ACCUEIL POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES

ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

Dans les réflexions pour déterminer le site d'accueil pour les activités économiques en complément de la ZAC du Genèret, les vigilances concernant l'environnement et l'insertion dans la vie locale ont porté sur les points suivants :

➤ La limitation des impacts sur le secteur agricole

Les zones d'accueil d'activités économiques n'affectent qu'assez peu le secteur agricole et surtout il n'y a pas de siège d'exploitation agricole directement concerné.

➤ L'éloignement des zones d'habitat

Une distance-tampon de l'ordre de 100 à 150 mètres sépare la zone d'activités des zones d'habitat du flanc Est du bourg : c'est une marge déjà significative lorsqu'il s'agit d'activités artisanales.

➤ Une trame verte

L'élaboration du PLU a prévu la création d'une frange paysagère au pourtour de la future zone d'accueil du Garait du Loup et une autre sur toute la frange Est (la plus sensible sur le plan paysager) du site de la ZAC du Genèret.

➤ La desserte par les différentes infrastructures

La vigilance a notamment porté sur la desserte en assainissement collectif et le renforcement possible du réseau viaire à partir du tracé de la RD 498 (giratoire). La maîtrise des eaux de ruissellement sur versant entre dans cette même vigilance avec des ouvrages appropriés pour ne pas perturber le régime hydraulique du Tortorel.

POUR LE SITE DE LA CHAUX

Les aménagements de loisirs sont limités sur le plan spatial et devront être soigneusement intégrés dans l'environnement.

2.3. LES HAMEAUX

Pour les très nombreux hameaux de ESTIVAREILLES, les mesures proposées pour leur évolution et leur mise en valeur concernent :

➤ Le respect de l'échelle du hameau

La démarche a consisté prioritairement à essayer de garder et mettre en valeur les principales caractéristiques des hameaux : composition forte, homogénéité d'ensemble du bâti, des matériaux et des couvertures.

L'objectif suivant a été de canaliser les évolutions sur le plan spatial afin de rester à l'échelle du hameau et de ne pas tendre immédiatement vers une urbanisation linéaire en frange des voiries.

➤ L'utilisation économe du terrain

Cette notion a souvent été rappelée pendant la durée de l'élaboration du PLU d'autant que ESTIVAREILLES compte plus d'une vingtaine de hameaux. Même si le territoire reste très largement rural et les paysages agrestes, les efforts de composition et d'insertion dans la trame bâtie – limitant la consommation (abusive) de terrain sont et seront toujours d'actualité.

➤ Une vigilance en bordure de la RD 498

Pour deux hameaux – Le Pin et Ninerols – la composition de l'urbanisation devra donc être organisée de telle sorte qu'il conviendra de réutiliser les voiries communales internes et les carrefours existants : il y va de la sécurité routière de tous les usagers de la RD 498 et des futurs résidents.

2.4. LA PROTECTION DES ENTITES AGRICOLES

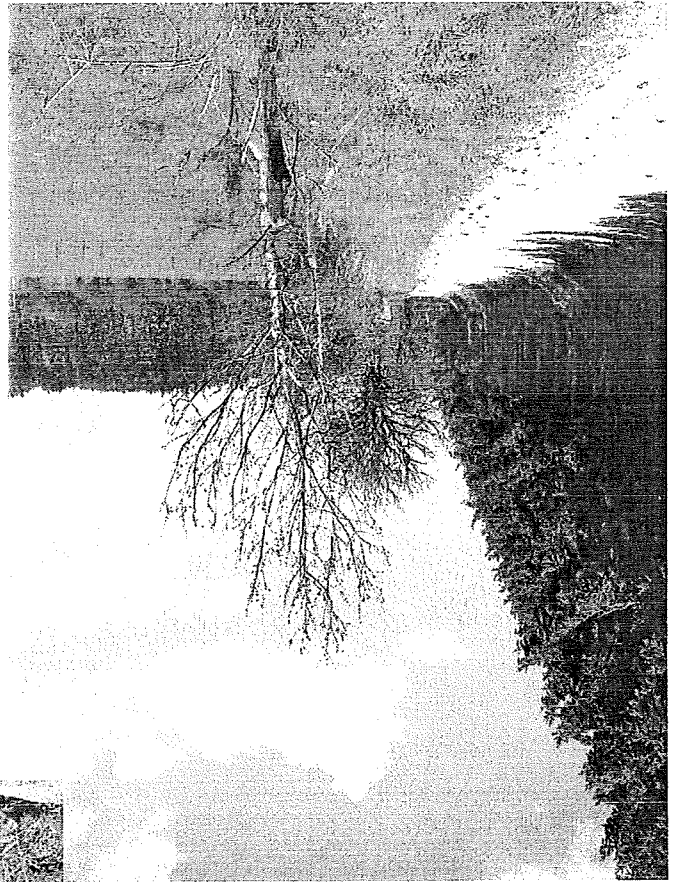
L'homogénéité des zones agricoles de cette partie des Monts du Forez a été préservée : il s'agit là d'un point fondamental pour la protection d'une grande partie du terroir bien géré par les agriculteurs locaux et pour l'avenir de ce secteur économique.

A ESTIVAREILLES tous les sièges d'exploitation d'avenir sont tous situés en zone agricole avec des marges de sécurité de 100 mètres ; parfois la marge est plus réduite lorsque les bâtiments agricoles font partie d'un hameau – Souliacroux, Viviers, Goutte Rozier et Tortorel - mais il y a au moins un côté où les évolutions restent possibles.

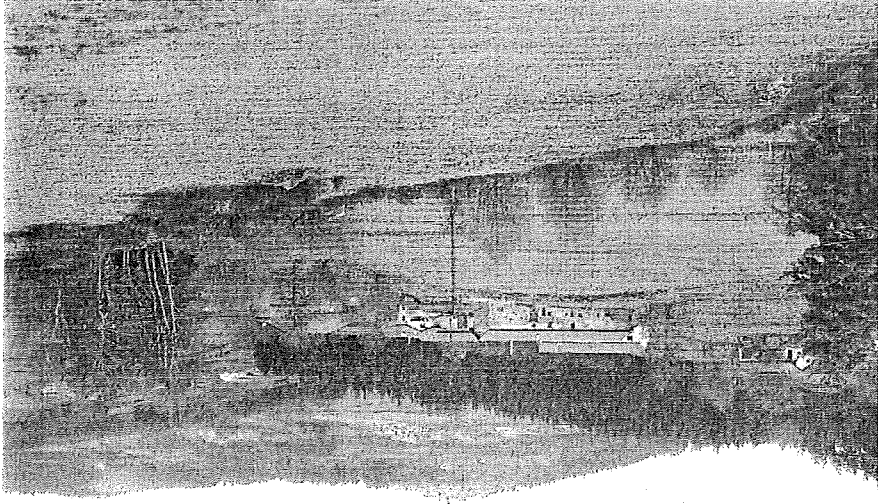
La prise en compte
de l'environnement,
des sites et paysages



La protection du cours de l'ANDRABLE et de
son affluent, le TORTOREL : un élément
important du PLU de ESTIVAREILLES.



La protection des nombreux hameaux de
ESTIVAREILLES et surtout de leur
environnement agreste avec les
complémentarités des paysages ouverts
agricoles et forestiers, plus austères.



La préservation des sites de qualité
aux abords du village avec l'itinéraire
du GR3 reliant le château de
MARANDIERE à la FAVERGE et au
bourg de ESTIVAREILLES.

Par ailleurs, la volonté de la collectivité locale de n'ouvrir que progressivement des nouveaux sites à l'urbanisation permettra d'assurer des transitions utiles et d'éviter des prélèvements fonciers importants.

2.5. LES ZONES DE PROTECTION (N)

Elle recouvre logiquement à ESTIVAREILLES la majeure partie du territoire de ces Monts du Forez ce qui permet d'assurer la protection des milieux sensibles à différents titres et celle des entités paysagères de qualité.

↳ **La protection des parties sommitales** avec leur qualité de belvédère sur l'environnement.

↳ **La protection des massifs forestiers**
Toutes les parties boisées du territoire communal ont aussi été préservées en tenant compte également de la gestion stricte du bâti existant des petits hameaux tels Montbuzac, Viviers, Egarande ... afin de bien garder l'authenticité des lieux.

↳ **L'intégrité des ZNIEFF** (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique).

↳ **La préservation de la ressource en eau potable** qu'offre les vastes espaces boisés des Monts du Forez.

↳ **La préservation des milieux humides** des ripysilves et de leur environnement en bordure des cours d'eau – l'Andrable, le Tortorel – cités à plusieurs reprises y compris dans le secteur NL (loisirs) du site de La Chaux.

En résumé, le PLU de ESTIVAREILLES a donc essayé de bien prendre en compte l'importance de la protection de l'environnement et du milieu montagnard que représente ces Monts du Forez ; il en est de même pour la préservation des qualités du tissu villageois et des aspects architecturaux.

Il s'agit par une démarche volontariste de préserver la pérennité de ces atouts qui entrent d'ailleurs pour une part dans l'attractivité touristique de ESTIVAREILLES.

La prise en compte de la protection de l'environnement des sites et des paysages a fait l'objet de dispositions réglementaires adaptées au contexte de ESTIVAREILLES.

3.1. LA NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Les vocations des zones ont été définies en cherchant à limiter au maximum les sources de conflits dans la destination des sols, ce qui n'exclut pas une certaine mixité de fonctions : habitat, activités professionnelles, équipements, services pour l'équilibre même de la commune de ESTIVAREILLES.

Les activités plus nuisantes (soumises à autorisation) ont été logiquement interdites dans les zones à vocation principale d'habitat.

3.2. LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Des dispositions du règlement concernent directement la préservation du cadre de vie de ESTIVAREILLES notamment :

➤ Les implantations : avec le respect des ordonnancements du bâti actuel notamment dans le cœur du village autour des espaces publics et des voiries communales délimitant les îlots dont les constructions sont édifiées en ordre continu, de manière à offrir un paysage villageois de qualité.

➤ Les réseaux : obligation dans toutes les zones urbaines et d'urbanisation future de raccorder les constructions aux réseaux publics dont l'assainissement collectif. C'est un niveau d'exigence à souligner et à porter au crédit de la collectivité locale.

➤ La hauteur des constructions : elle s'apparente à celle des constructions existantes pour conserver aux paysages villageois une homogénéité en particulier au cœur du village.

➤ L'article 11 – "Aspect extérieur des constructions" : avec la prise en compte des caractéristiques architecturales des constructions de ESTIVAREILLES dont la

- Les espaces libres et plantations : les constructions autorisées doivent être accompagnées d'espaces libres et plantations qui contribueront à améliorer l'environnement ; de même, les parcs de stationnement seront plantés évitant les grandes étendues d'enrobés qui s'insèrent difficilement dans les paysages villageois.
- pente des toitures, les matériaux de couverture, les couleurs, l'adaptation au sol, etc. ...

4. AUTRES DISPOSITIONS

4.1. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

A plusieurs reprises ce thème a été évoqué dans le rapport de présentation, il est donc important de rappeler dans les mesures prises pour la préservation de l'environnement, des sites, des paysages et de leur mise en valeur que le PLU a bien intégré cette vigilance absolue et de ne pas exposer la population à des risques quels qu'ils soient.

A ESTIVAREILLES, les risques d'inondation sont limités et n'affectent pas des zones d'urbanisation du PLU ; par ailleurs, à notre connaissance, il n'y a pas de risque lié à l'instabilité des sols.

4.2. L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET LE SCHEMA DIRECTEUR

- La commune de ESTIVAREILLES a entrepris de gros efforts au cours des mandats successifs pour la collecte et le traitement des eaux usées.
- Plus récemment, les activités économiques implantées sur le site de la ZAC du Genet et les hameaux de Ninerols et Le Pin bénéficient d'une desserte par le réseau d'assainissement communal.

C'est donc une situation favorable pour la préservation de l'environnement.

- Le schéma directeur d'assainissement : En parallèle à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la commune de ESTIVAREILLES a fait étudier son schéma directeur d'assainissement avec un zonage d'assainissement et l'examen des assainissements individuels pour le bâti existant plus éloigné.

Cette concomitance a facilité la recherche d'une cohérence d'ensemble et a permis de fixer les exigences en matière d'assainissement avec des contrôles qui ne peuvent qu'être favorables à la préservation de l'environnement et des milieux aquatiques.

➤ *L'extension de l'unité d'épuration du bourg* : Un emplacement a donc été réservé au lieu-dit Le Brut. Il facilitera la mise en adéquation des installations avec les nouvelles normes.

La qualité des eaux de l'Andrable en aval de cette unité d'épuration devrait sérieusement être améliorée ce dont profiteront les salmonidés.

4.3. LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT DES ENTREES DE VILLAGE

a) La RD 498

La commune de ESTIVAREILLES est directement concernée par le dispositif de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme qui s'applique aux abords des grandes infrastructures routières et autoroutières - la RD 498 est concernée à ESTIVAREILLES avec :

- l'interdiction de construire dans des bandes de 75 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la voirie considérée en-dehors du périmètre aggloméré, sauf à faire étudier un projet urbain, ce qui a été le cas pour la ZAC du Genereit avec notamment en conclusion un recul des constructions de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 498.

Le site du Garait du Loup est aussi concerné sur le flanc Ouest de la RD 498 sachant tout de même que les implications restent limitées grâce à l'étude précédente qui débordait côté Ouest vers le garage et à l'aménagement du carrefour d'entrée dans la zone d'activités.

Quant à l'entrée Sud du bourg, elle est facilement identifiable - comme cela a été indiqué précédemment - au carrefour des RD 44, 498 et de la voie communale n° 3 du Bouchet après le franchissement de l'Andrable.

b) Les entrées secondaires

L'élaboration du PLU a parfaitement respecté les caractéristiques de l'entrée secondaire par le tracé de la RD 44 en venant de Montarcher ou de La Chapelle en Lafaye. Le relief introduit une coupure particulièrement nette prise en compte par le zonage, garantissant ainsi l'unité du village sans urbanisation en doigt de gant.

c) Le chemin de Grande Randonnée n° 3

Là encore, le dossier du PLU a bien respecté l'arrivée du GR 3 au Nord de La Faverge avec une zone agricole (A) et une zone naturelle protégée (N).
Il en est de même côté Sud après le franchissement de l'Andrable et du tracé de la RD 498 en direction de "Le Patural" et "Libercier" (zone N).

Superficie des zones

Chapitre 5

Afin d'avoir une vue d'ensemble du zonage du PLU de ESTIVAREILLES, un tableau de synthèse a été établi faisant ressortir pour chaque zone les superficies.

1. TABLEAU DES SUPERFICIES

Zones	Superficie en hectares	Observations
Zones Urbaines - UB centre - UC quartiers équipés - UE activités	5,50 27,50 7,50	Toutes les zones sont équipées
Sous total	40,50	
Réserves pour l'urbanisation (habitat) - Aua - AU (à plus long terme : habitat)	3,75 3,50	
Réserve pour les activités - AU	5,75	
Sous-total	13,00	
Zone agricole A Zone naturelle N	830,00 1372,50	dont Secteurs Nh = 25 hectares Secteurs Nl = 12 hectares
Sous-total zones agricoles et naturelles	2202,50	
TOTAL Commune de ESTIVAREILLES	2256,00	Nota : les massifs forestiers sont inclus en zone N mis ne font pas l'objet d'Espaces Boisés Classés

Nota : Les EBC = 1,50 hectare environ.

2. LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

2.1. La zone urbaine dense (UB) s'étend sur 5,50 hectares avec des capacités d'accueil surtout liées au renouvellement du patrimoine immobilier existant et à l'utilisation des quelques tenements encore libres.

2.2. Les zones équipées UC à vocation principale d'habitat

Elles sont les plus importantes par leur superficie totale 27,50 hectares et par leurs capacités d'accueil résiduelles, sachant qu'il existe à ESTIVAREILLES un phénomène de rétention foncière non négligeable.

2.3. La zone d'activités économiques s'étend sur 7,50 hectares et avec les implantations récentes s'approche de la saturation.

2.4. Les réserves pour l'urbanisation concernent plus spécialement l'habitat avec les zones AUa et AU : 7,25 hectares au total dont 3,75 hectares immédiatement utilisables sous forme d'opérations groupées (lotissement ou permis groupé).

Les réserves pour l'accueil de nouvelles activités économiques portent sur 5,75 hectares soit quasiment un doublement de la taille initiale de la ZAC du Genéret.

2.5. La zone agricole (A)

Elle s'étend sur 830 hectares, soit environ 37 % du territoire total de la commune de ESTIVAREILLES ce qui est intéressant pour une localité des Monts du Forez où il existe aussi de nombreuses parties boisées.

2.6. La zone (N) protégée

Elle concerne logiquement de vastes superficies : 1.372,50 hectares au total sachant que cette zone incorpore les petits secteurs Nh et Nl qui n'interviennent au total que pour 37 hectares.

Au total, les zones agricoles et protégées s'étendent sur 2.202,50 hectares, soit 97,6 % de la totalité du territoire communal de ESTIVAREILLES.

La commune de ESTIVAREILLES a été confrontée pendant plusieurs décennies à un mouvement d'exode rural lui faisant perdre entre 1962 et 1999 un résident sur quatre ce qui est tout à fait considérable et pénalisant pour la vie locale.

Les autorisations de construire n'étaient pas très fréquentes et les pressions de l'urbanisation limitées : l'application des dispositions du Règlement National d'Urbanisme et de la Loi Montagne arrivaient à faire l'objet d'un accord entre les services de l'Etat et les Conseils Municipaux de ESTIVAREILLES.

La montée en puissance de l'intercommunalité, la prise de conscience que "tout n'est pas perdu" et une volonté farouche de renverser la tendance à la baisse ont été des éléments déterminants.

Déjà le dossier de la ZAC du Genet et surtout sa mise en œuvre ont contribué à redonner l'espoir.

Ce premier dossier de PLU avec des orientations précises d'aménagement, issues de réflexions concertées entre les différents partenaires de la commune de ESTIVAREILLES ouvre une nouvelle voie, constitue un document de référence et va fédérer les initiatives privées et publiques.

Une nouvelle dynamique est donc en marche, le Conseil Municipal de ESTIVAREILLES s'est doté d'un "nouvel outil" pour un aménagement équilibré et harmonieux, répondant aux grands enjeux et aux attentes de la population.

Après la délibération d'arrêt du dossier de PLU d'ESTIVAREILLES par le Conseil Municipal le 21 avril 2006, la commune a diffusé à ses différents partenaires, courant mai 2006, le PLU (dossier reçu à la Sous-Préfecture de Montbrison le 19 mai 2006) pour une consultation de 3 mois qui a été suivie par l'enquête publique du 11 septembre 2006 au 16 octobre 2006 inclus.

Le Conseil Municipal d'ESTIVAREILLES, après la phase administrative, a apporté plusieurs modifications ou mises au point au dossier arrêté le 21 avril 2006 dont le détail est expliqué ci-dessous.

1. MODIFICATIONS OU MISES AU POINT APPORTEES AU ZONAGE

Les modifications ou mises au point apportées au zonage du PLU d'ESTIVAREILLES ne sont pas très conséquentes ; elles concernent :

1.1 La cohérence entre la légende et les plans de zonage

En effet, pour faciliter leur repérage, les constructions existantes en zone de protection N avaient été tramées ; de son côté, la légende donne deux informations pour la même zone : zone N blanche (sans trame) et zone N avec trame pour la gestion du bâti existant.

Pour supprimer cette incohérence, il n'y a plus dans la légende qu'une seule zone N (sans trame) permettant comme l'indique le règlement : la gestion du bâti existant.

Les plans de zonage seront modifiés avec la suppression de la trame rose sur les parcelles bâties isolées de la zone de protection N.

Pour ce qui concerne les hameaux structurés (secteur Nh), il n'y a pas de changement.

1.2 Portes d'agglomération

Une mise au point de la légende sera faite avec des flèches qui marquent les entrées / sorties d'agglomération, sachant que sur les plans de zonage, les entrées / sorties d'ESTIVAREILLES par les RD44 et RD498 sont correctes et maintenues.

1.3 Marges de recul pour la voirie départementale

Elles sont indiquées sur les plans de zonage et dans le règlement ; le Conseil Municipal n'a pas voulu surcharger les plans par des liserés tout au long des tracés des routes départementales pour garder une bonne lisibilité d'ensemble.

1.4 Modifications apportées à l'issue de l'enquête publique

Elles ne concernent que deux sites pour des ajustements décidés par le Conseil Municipal.

a) La Faverge

Une petite extension de la réserve pour urbanisation future, Alla, sur une partie seulement de la parcelle n° 165 rendant ainsi l'entité plus homogène, sachant que les orientations d'aménagement précisées pour ce site devront être respectées.

b) Tortorel

Intégration dans le périmètre du secteur Nh de la petite parcelle n° 1761, limitrophe de la parcelle bâtie 1760 permettant ainsi l'aménagement d'un abri-bois ou garage.
Cette modification ne remet pas en cause l'unité du secteur agricole du flanc Ouest de Tortorel.

2. MISES AU POINT DU REGLEMENT

2.1 A la demande des services de l'Etat

Le Conseil Municipal d'ESTIVAREILLES a accepté les mises au point suivantes du règlement :

a) Article 11 – aspect extérieur (de toutes les zones)

- Les compléments ont été apportés pour les piscines et vérandas.
- Toitures : les pentes comprises entre 35 % et 50 % ne concernent ni les piscines, ni les vérandas.
 - Matériaux : d'autres matériaux de couverture [que les tuiles] peuvent être autorisés pour les piscines et vérandas.

b) Règlement de la zone UC

Avec une précision concernant le secteur UCb où l'assainissement individuel est possible.

c) Règlement de la zone Aua

- Deux précisions concernent l'article AUa2.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation pourront être effectués sans limitation de 250 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON).
 - L'urbanisation future s'effectue dans le respect des orientations d'aménagement (l'une des pièces du dossier du PLU d'ESTIVAREILLES).

d) Article A2 – alinéa 1 de la zone agricole

- Deux précisions concernent :
- Les constructions à usage agricole ou forestier.
 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation existante et situées à proximité.

2.2 A la demande des services du Département de la Loire

a) Les dispositions générales du règlement

Le texte suivant est ajouté à l'article 5, rappels et dispositions concernant l'ensemble des zones.

« Les prescriptions et informations concernant la voirie départementale : accès, recul, sécurité routière et écoulement des eaux pluviales, seront prises en compte dans le cadre de l'autorisation de voirie délivrée par le Département de la Loire ».

3. AUTRES MISES AU POINT

3.1 Les servitudes d'utilité publique

a) Le tableau des servitudes d'utilité publique

Il sera complété par les actes qui ont été institués, sur le territoire d'ESTIVAREILLES, les servitudes AS1 résultant des périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine :

- Montonnet
- La Margée
- Bruchet
- Les Garniers
- La Mare

Sachant aussi que certaines sources ne sont plus utilisées (exemple Montonnet, Tortorel...), mais les procédures de déclassement n'auraient pas été conduites à leur terme, permettant alors de supprimer la servitude AS1 pour le site considéré.

b) Carte des servitudes d'utilité publique

- Deux compléments ont été apportés à la carte des servitudes AS1.
- L'un pour le périmètre éloigné du bassin-versant de la Mare ; il s'agit d'un petit secteur au Nord du territoire d'ESTIVAREILLES aux lieudits la Saigne, Fontfreyde, Pré du Rat.
 - L'autre pour les captages de Montonnet avec les périmètres immédiats, rapprochés et éloignés, jusqu'au lieudit Monton.

3.2 Orientations d'aménagement pour le site de l'Adret

Une mise à jour du périmètre de la zone Alva de l'Adret est faite sachant que ce complètement d'à peine 0,30 hectare est concerné par l'élargissement de la voie communale qui permet de relier la Faverge au tracé de la RD44 vers la vallée de l'Andrabie.

3.3 Le tableau des superficies

- Les modifications sont très faibles et deux zones seulement sont concernées.
- La zone Alva passe de 3,75 hectares à 4,05 hectares (+ 0,30 hectare).
 - La zone N passe de 1.372,50 hectares à 1.372,20 hectares (- 0,30 hectare).
- L'équilibre du dossier du PLU est parfaitement respecté.

En résumé, à l'issue de la phase administrative, la commune d'ESTIVAREILLES et son Conseil Municipal estiment avoir bien respecté les différentes lois d'aménagement, les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et l'économie générale du dossier.

Les mises au point qui ont été apportées au dossier initial donnent satisfaction aux observations émises par les services de l'Etat et par ceux du Département de la Loire.

Elles apportent aussi quelques souplesses ou précisions à l'issue de l'enquête publique dans la mesure où les requêtes pouvaient être intégrées sans remettre en cause le PAD, les objectifs de la commune, la traduction par le zonage et les éléments explicatifs du rapport de présentation.

L'élaboration du PLU constitue donc une première à ESTIVAREILLES ; la réussite (ou l'échec) de la mise en œuvre de cet important dossier pour l'avenir d'ESTIVAREILLES dépend, pour une très large part, de la volonté communale, d'une vigilance au quotidien et d'une imagination, en concertation avec les autres partenaires pour bonifier les projets initiaux. Il ne s'agit pas de tout accepter au titre d'une dynamique soutenue, mais bien de tendre vers un urbanisme maîtrisé, en partenariat et bien réfléchi, respectueux d'un environnement de qualité.