

REÇU LE

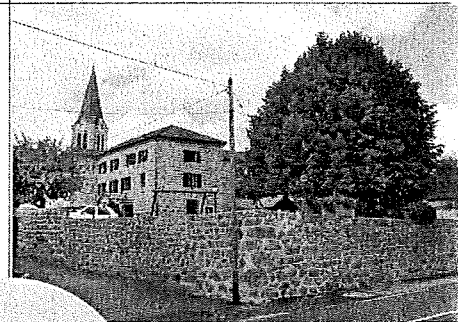
22 JAN. 2007

SOUS-PRÉFECTURE DE MONTERISON

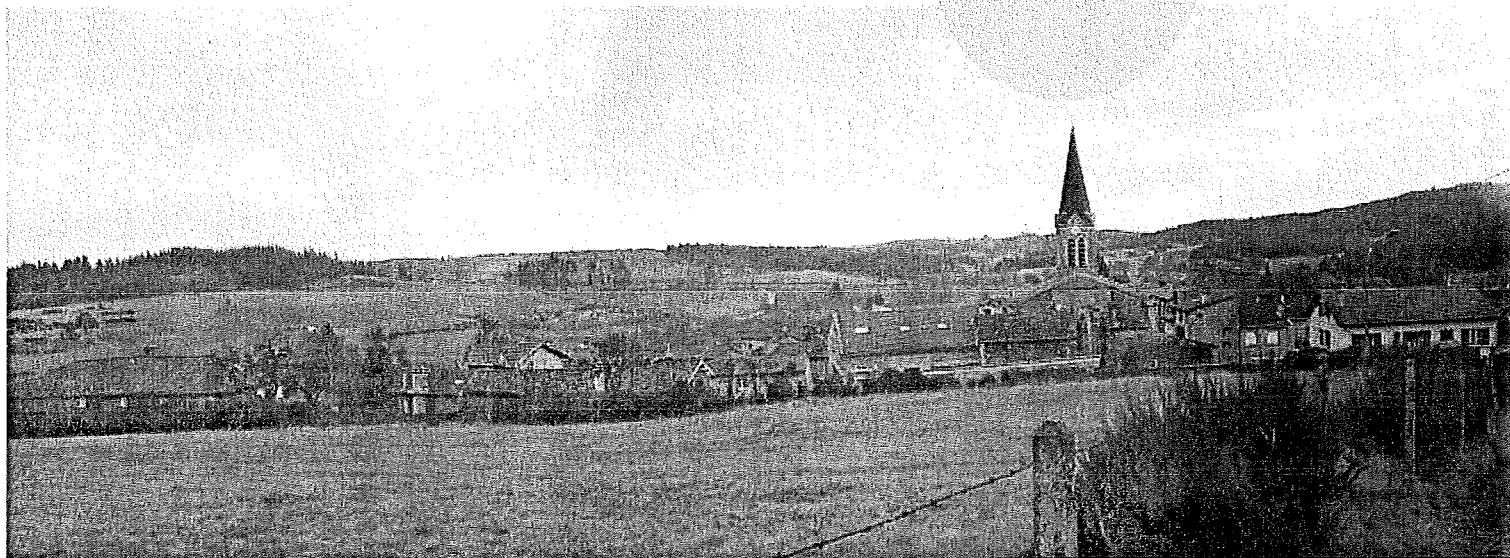
DEPARTEMENT DE LA LOIRE
commune de Estivareilles

Plan Local d'Urbanisme

PLU



Pièce n°3: LES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT



Agence Hubert THIEBAULT - Architecte D.P.L.G. - Urbaniste - 13ter place Jules Ferry 69006 Lyon

SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : **Les dispositions par thème**

	1
1. Les mesures de nature à préserver le centre du village et le développer	1
2. Les actions ou opérations relatives à la structuration ou à la réhabilitation d'îlots ou de quartiers	3
3. Les caractéristiques et le traitement des rues et des espaces publics	7
4. Les conditions et opérations de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale	8
5. Les conditions des aménagements des entrées de ville	9
6. Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages et de l'environnement	12

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Les dispositions par thème

1. LES MESURES DE NATURE A PRESERVER LE CENTRE DU VILLAGE ET LE DEVELOPPER

Dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable d'ESTIVAREILLES, plusieurs mesures sont proposées pour conforter le centre du village et ses abords, dans l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.).

En effet, le bourg constitue le pôle d'urbanisation par excellence, concentrant les équipements, les commerces et services et à ce titre exerce son attraction sur les différents hameaux : Le Pin, Egarande, Tortorel, Soulacroux, Ninerols, les Villards, l'Ecloze.

Dans cette perspective, la commune souhaite développer une stratégie qui passe par :

1.1 Le renforcement démographique du bourg

Pour affirmer cette dynamique, plusieurs dispositions sont proposées :

- La reconquête du bâti ancien :

- La réutilisation des locaux vacants : le secteur privé et la Collectivité Locale, grâce à son patrimoine immobilier et par les opportunités du Droit de Préemption Urbain, peuvent agir en réhabilitant tout ou partie des locaux vacants du centre-bourg.

La réintégration dans le parc immobilier actif avec la possibilité d'aménager un certain nombre d'habitations locatives pour améliorer la fluidité du parc de logements et mieux répondre aux spécificités de la demande (jeunes et personnes âgées) constitue une démarche très volontariste mais indispensable.

Ces initiatives contribueront à ramener de la population au bourg.

A titre indicatif, les études du PLU ont montré qu'il y avait en 2003, un potentiel d'au moins 30 logements vacants au bourg et le recensement de mars 1999 indique 59 logements vacants sur la totalité du territoire, soit près de 13 % du parc immobilier total, ce qui est considérable.

Pour donner de la crédibilité à cette idée de reconquête, la commune possède à elle seule 12 logements (Mairie : 4 appartements au lieu de 7 donc à restructurer ; la cure : 3 logements ; logements vers les écoles : 3 également ; 2 logements à la Poste).

- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) : à défaut d'une action purement municipale au niveau d'ESTIVAREILLES, une démarche novatrice pourrait être initiée par les élus des collectivités locales qui sont toutes confrontées au vieillissement, parfois à la dégradation du patrimoine immobilier et à la nécessité de plus en plus impérieuse, de régénérer le bâti ancien occupé par leurs propriétaires ou des locataires.

Une OPAH constitue une réponse adaptée aux problèmes du secteur avec des subventions significatives, dont les effets de levier sont toujours favorables.

Le parc des logements est ancien et majoritairement édifié avant la seconde guerre.

Une action de réhabilitation des façades des immeubles anciens, qui relève de la compétence du Conseil Municipal d'ESTIVAREILLES pourrait compléter les mesures incitatives de l'OPAH et contribuer à améliorer significativement les paysages villageois.

1.2 Le groupement des équipements et des services

A ESTIVAREILLES, le bourg rassemble les principaux équipements dont les écoles, la poste, la Mairie, les locaux pour la vie associative, les services et les commerces, dans un rayon de l'ordre de 250 mètres à compter de la Mairie, centre de gravité du bourg ; **c'est une chance à préserver.**

Le PADD conforte cet atout, de manière à bien affirmer la notion de pôle de services, administratif, scolaire, vie culturelle et associative, pour les populations qui trouvent ici un premier niveau de prestations dont elles ont besoin.

Le patrimoine immobilier et foncier de la commune, les perspectives d'évolution vers la Mairie, les écoles et le pôle de loisirs - tourisme (ex gare) entrent dans cette logique de développement du bourg et de ses abords immédiats.

Par ailleurs, une politique d'emplacements réservés complémentaires pour équipements, voiries et espaces publics (parking) contribuera au développement qualitatif du centre-bourg.

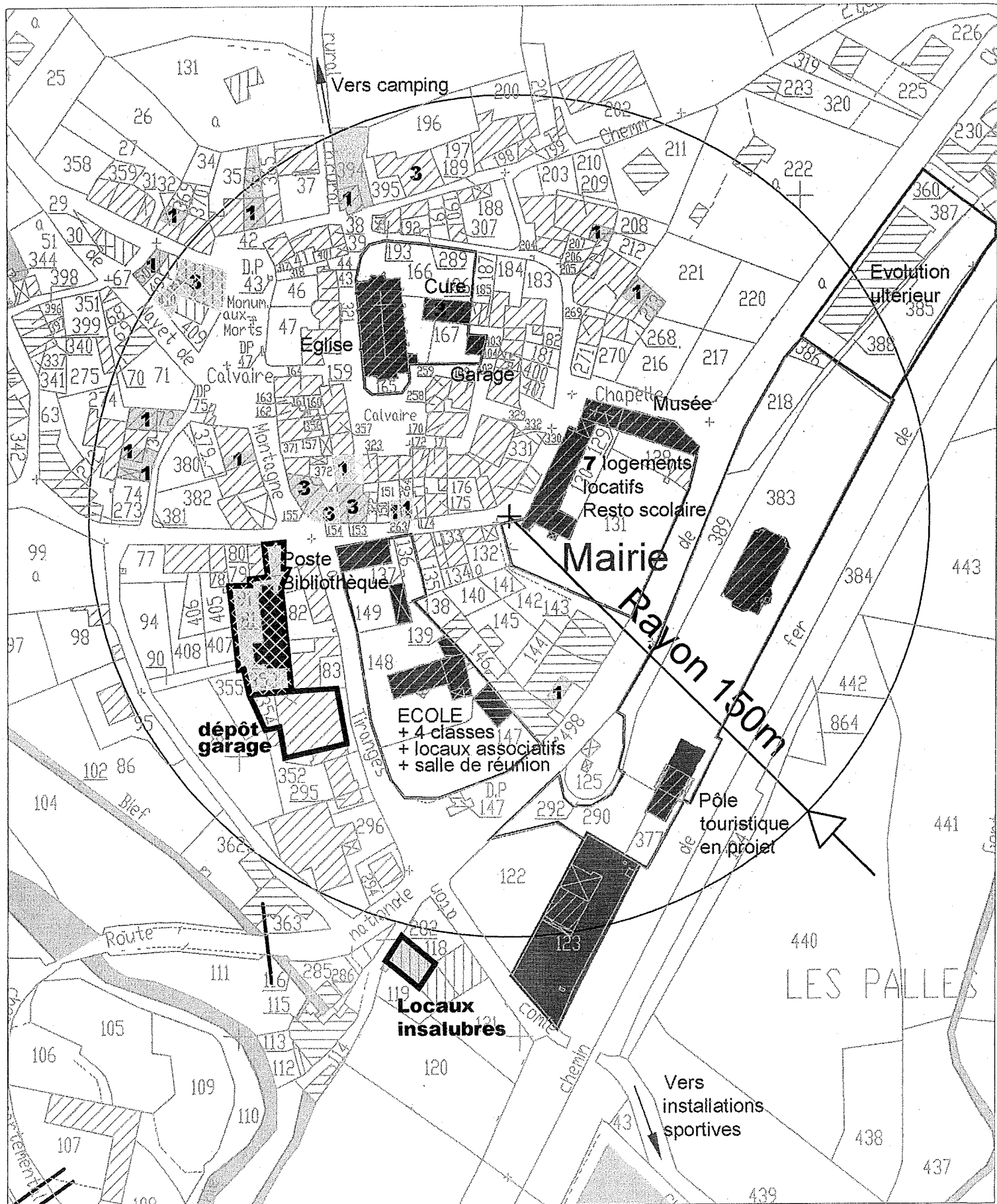
1.3 Les liaisons avec les quartiers limitrophes

Les propositions du PADD concernent les principes de composition du futur tissu urbain, limitrophe ou proche du centre avec la volonté affirmée de raccrocher d'une façon forte les nouveaux îlots d'urbanisation au bourg.

Ces opérations "greffes du village" devront donc offrir un aspect fonctionnel satisfaisant, avec un réseau viaire structurant, s'intégrant soigneusement à la trame existante : les sites de Ponchon, Gros Terme et les Echanaux.

Les voies en impasse seront à proscrire et les itinéraires piétonniers (ou pour les vélos et VTT) seront à conforter pour élargir les possibilités de desserte, améliorer la sécurité et surtout offrir une alternative à l'usage exclusif de la voiture pour les déplacements internes.

Le renouvellement urbain



Equipements et services publics

1 Logements vacants réhabilitation possible

locaux insalubres et ruines : à démolir

îlot en cours de renouvellement



2. LES ACTIONS OU OPERATIONS RELATIVES A LA STRUCTURATION OU A LA REHABILITATION D'ÎLOTS OU DE QUARTIERS

En l'absence de document spécifique d'urbanisme pour la gestion de son territoire, la commune d'ESTIVAREILLES a été régie par les dispositions du Code de l'Urbanisme.

L'objectif est maintenant de bâtir un projet et de se doter de nouveaux moyens.

2.1 La reconquête d'immeubles dégradés

Comme cela a déjà été signifié dans le chapitre précédent pour le renforcement du centre du village, l'orientation du PADD est de promouvoir les qualités architecturales et urbanistiques.

La réhabilitation d'îlots ou d'immeubles peu gratifiants dans le tissu villageois constitue un élément de réponse.

Le changement de destination de locaux existants est également à encourager, l'action de la collectivité locale et de ses partenaires peut être décisive selon les opportunités et les évolutions.

Une telle action aura inmanquablement des effets positifs sur la qualité des paysages urbains et sur la dynamique du secteur privé qui pourra alors se montrer plus entreprenant.

La commune va d'ailleurs montrer l'exemple avec la revitalisation de son propre patrimoine immobilier.

2.2 L'organisation de nouveaux îlots d'urbanisation à vocation d'habitat

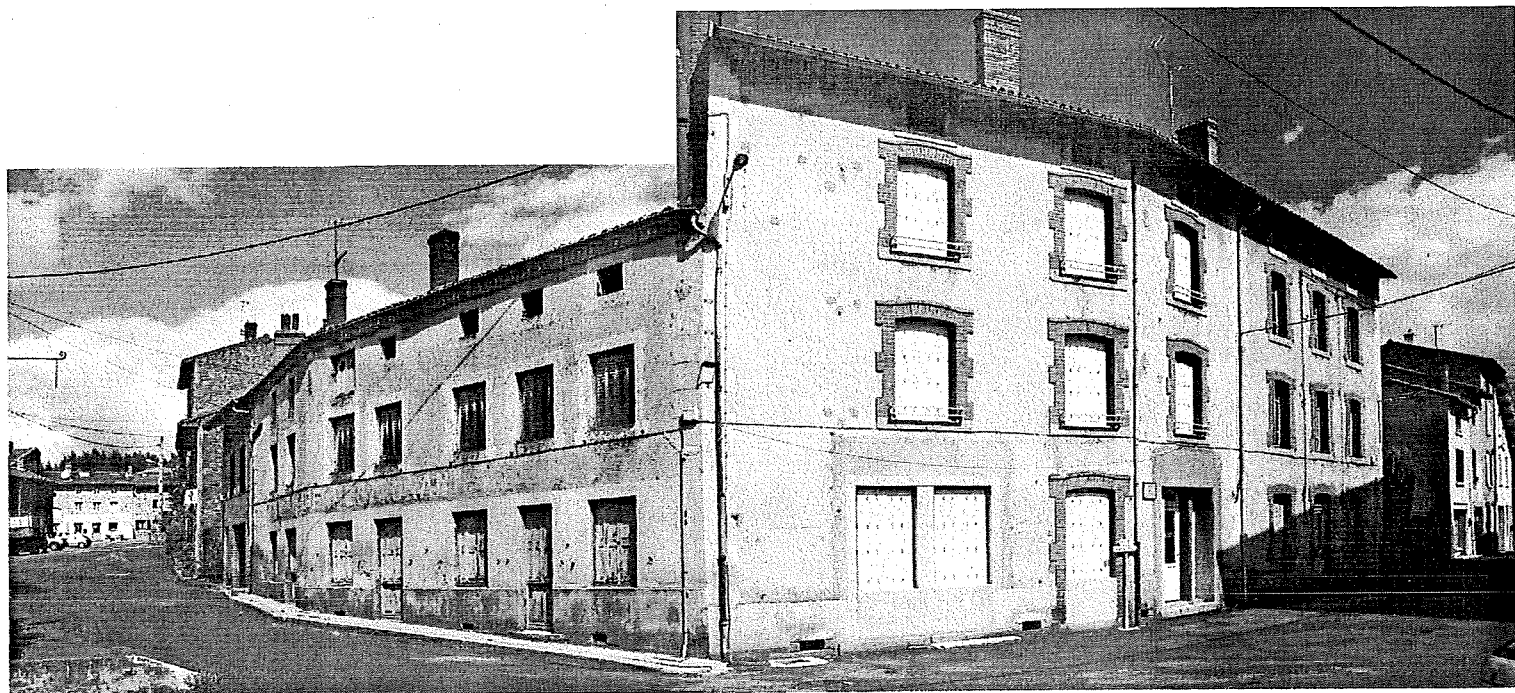
Côté Nord du bourg d'ESTIVAREILLES, il existe encore des tènements fonciers assez importants dont la vocation agricole d'origine s'est beaucoup réduite ; ponctuellement, des friches commencent même à s'installer et dégradent les qualités paysagères initiales.

Aussi, le dossier du PADD consiste t'il à hiérarchiser les sites porteurs d'enjeux et surtout à indiquer, pour leur organisation future, un certain nombre de principes de composition.

a) Les sites évolutifs à court et à plus long terme pour l'habitat

Dans cette première élaboration du Plan Local d'Urbanisme, l'enjeu majeur pour le Conseil Municipal était de déterminer les sites sur lesquels des opérations pourraient se développer.

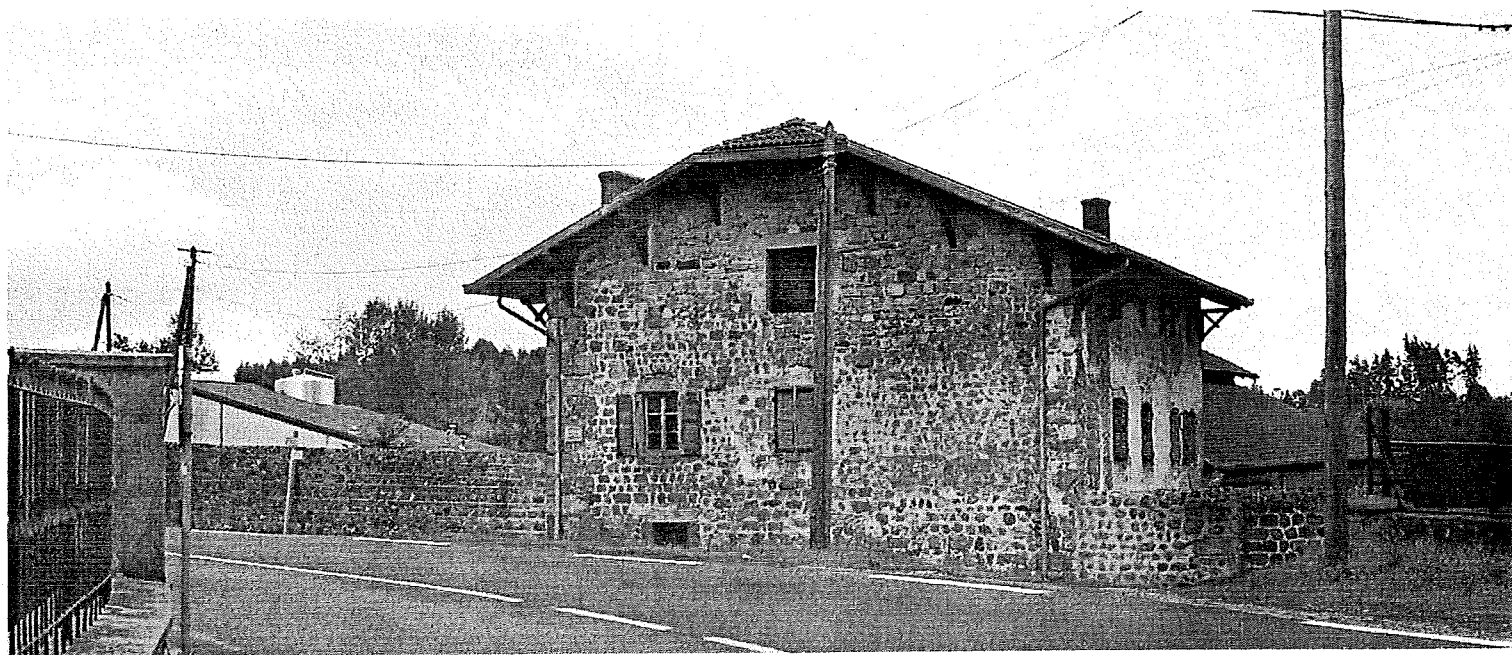
LE RENOUVELLEMENT VILLAGEOIS



Un objectif prioritaire du projet d'aménagement et de renouvellement urbain :

- la reconquête du patrimoine immobilier vacant, 30 logements au moins dans le bourg de ESTIVAREILLES.

Des immeubles souvent bien placés, à proximité des équipements et commerces constituent actuellement des points noirs dans le tissu villageois.



Une remise en valeur des paysages villageois s'impose...

- Site de Ponchon – camping municipal : le site se développe sur 2 / 3 hectares environ au Nord du bourg.

Il s'agit de tènements remarquablement placés à proximité immédiate du cœur du village, en contre-haut.

La desserte est assurée par une voie communale ayant toutefois de faibles caractéristiques sur une petite section.

L'objectif est d'utiliser le mieux possible ce site charnière entre le noyau historique et le terrain de camping qui est lui-même à agrandir, peut-être dans le cadre d'une opération coordonnée.

Des logements de statuts et de types complémentaires peuvent naturellement être implantés en soignant la composition d'ensemble et la notion de paysages villageois.

Les écueils les plus importants, à éviter à tout prix, concernent une sous-occupation du site et un système de voirie en impasse qui ignorerait l'urbanisation limitrophe.

- Le site de Gros Terme – les Echanaux : c'est un peu le prolongement de l'opération précédente, mais le site serait évolutif à plus long terme afin de bien maîtriser les évolutions.

Une option d'aménagement intéressante pourrait être apportée avec l'ouverture de ce site à l'urbanisation :

- . un nouveau système de desserte du flanc Nord du village et surtout le désenclavement du camping. En effet, un maillage des voiries communales pourrait alors être réalisé (cf schéma) évitant les difficultés actuelles d'accessibilité au camping et le détour par le Cros-Le-Garais.

Ce dispositif profiterait aussi aux îlots bâtis existants facilitant les échanges inter-quartiers et la jonction avec le tracé de la RD498, le cordon ombilical d'ESTIVAREILLES.

C'est une option forte de ce premier Plan Local d'Urbanisme et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable d'ESTIVAREILLES que de bien mettre l'accent sur cette notion de programmation des différents sites.

Il s'agit de tendre le mieux possible vers une adéquation entre les besoins réels d'ESTIVAREILLES, l'offre foncière et les capacités des équipements (écoles) et des infrastructures.

C'est le Conseil Municipal qui décidera du moment opportun pour engager une procédure de simple modification du PLU permettant alors l'ouverture progressive à l'urbanisation de tout ou partie des sites considérés.

A l'inverse, si les évolutions devaient se révéler trop rapides, le Conseil Municipal peut également modifier son PLU pour retarder l'utilisation de tel ou tel site.

b) Les principes de composition : propositions

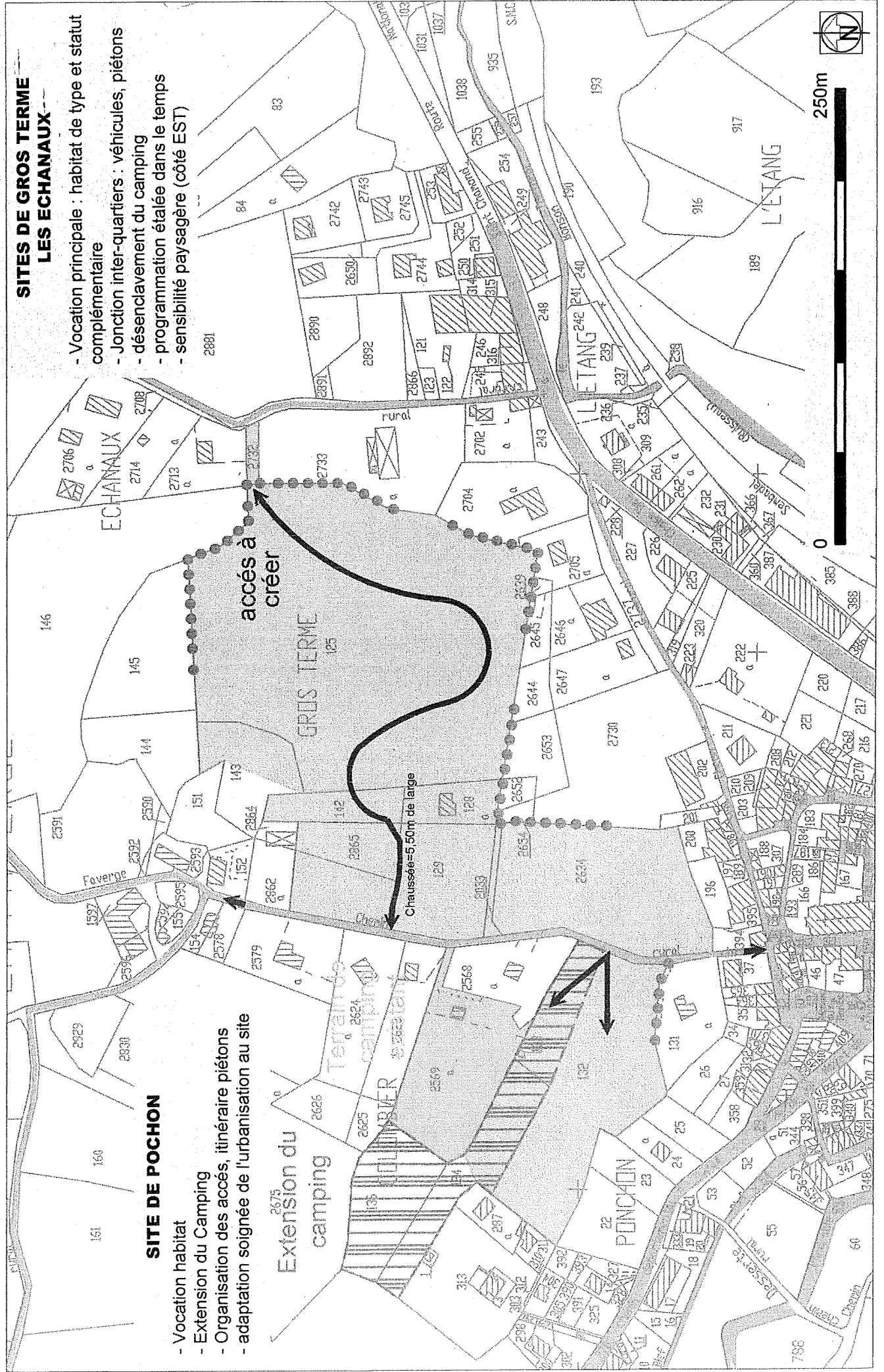
Pour les sites proposés, plusieurs principes de composition indiqués, ci-dessous, peuvent trouver une application pertinente à Ponchon, Gros Terme, les Echanaux.

Il s'agit de bien structurer les futurs îlots dans l'esprit des dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain :

- 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 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 privatifs.
- Des itinéraires piétonniers et cycles : 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.

Les maillages avec les opérations voisines sont souhaitables et tout à fait réalisables facilitant les échanges inter-quartiers et 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... en relation directe avec le camping.
- 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 d'ESTIVAREILLES, sa composition sociologique et les capacités de ses équipements.

L'ORGANISATION des FUTURS ILOTS ou QUARTIERS



Site de l'Adret

Les orientations d'aménagement portent sur:

Les vigilances

- **Sécurité routière** : La requalification de la voie communale assurant la jonction entre le centre-bourg la Faverge, le nouveau site d'urbanisation de l'Adret et la vallée de l'Andrable avec la RD n°44 :
 - Une séquence relève directement de la commune de ESTIVAREILLES avec un emplacement réservé n° 5.
 - Une autre relève d'une concertation avec les aménageurs du site de l'Adret pour une cohérence d'ensemble.
- **L'extension des infrastructures** : le site de l'Adret est bien placé mais une extension des réseaux d'eau potable et surtout d'assainissement collectif sera à entreprendre.

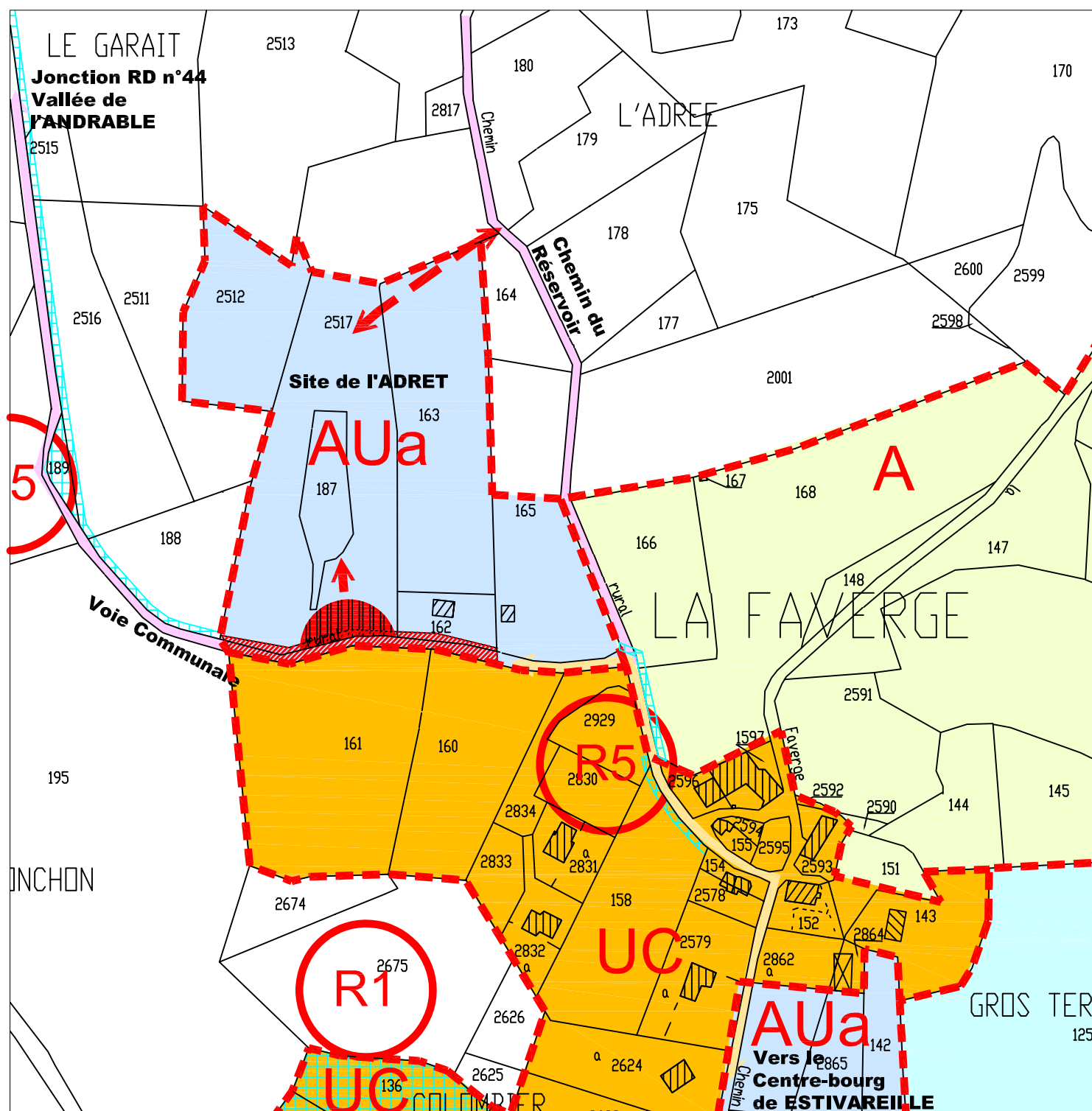
Les éléments de programme

- **La création d'une voirie structurante** à partir de la voie communale reliant la Faverge à la RD n° 44 avec jonction au chemin du réservoir.
- **Cette entrée de nouveau quartier** pourra être marquée par une composition plus affirmée et une densité plus forte des constructions rappelant un peu le principe du groupement de la Faverge.
- **Elément de programme** : constructions à usage de logements de taille variée et de statut complémentaire si possible : accession et locatif pour partie.

Habitat sous forme individuelle pouvant être groupée ou jumelée pour bien marquer l'entrée du quartier.

La taille du site de l'ordre de 2,0 hectares peut permettre la réalisation de 17 à 23 logements en tout si la composition est affirmée.

L'AMENAGEMENT du site de l'ADRET



Echelle : 1/2.500

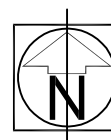
← → Voirie structurante de l'ADRET : principe de jonction

Elargissement de la voie communale sur le site de l'ADRET

Voie communale à améliorer

Entrée du quartier à marquer : composition plus affirmée du bâti

Voie communale existante



3. LES CARACTERISTIQUES ET LE TRAITEMENT DES RUES ET DES ESPACES PUBLICS

Les dispositions concernant les rues et espaces publics d'ESTIVAREILLES portent sur les éléments suivants :

3.1 Le carrefour de la RD498 et de la RD44

L'objectif à terme est une recomposition de ce carrefour appelé à prendre de l'importance surtout si le développement du pôle touristique tend vers le succès escompté.

Ce carrefour marque par ailleurs la véritable entrée d'ESTIVAREILLES, côté Ouest, d'où la nécessité d'offrir une image de qualité, toujours appréciée pour affirmer l'identité de la commune.

L'objectif est aussi de requalifier progressivement les îlots en périphérie de ce carrefour qui bénéficient déjà et bénéficieront d'effets de vitrine et mériteraient à ce titre un cadre bâti rénové.

Actuellement, des locaux insalubres n'offrant pas une image gratifiante sur l'un des côtés, mais des évolutions restent possibles et souhaitables en associant le secteur privé à cette entreprise de longue haleine.

3.2 Le carrefour de la RD498 et la voie communale des Echanaux

Là encore, des améliorations du paysage villageois sont possibles à cette intersection appelée à prendre de l'importance surtout lorsque les orientations concernant les sites de Gros Terme, terrain de camping et Ponchon seraient progressivement mises en oeuvre.

3.3 Le traitement des espaces publics et ruelles du cœur du village

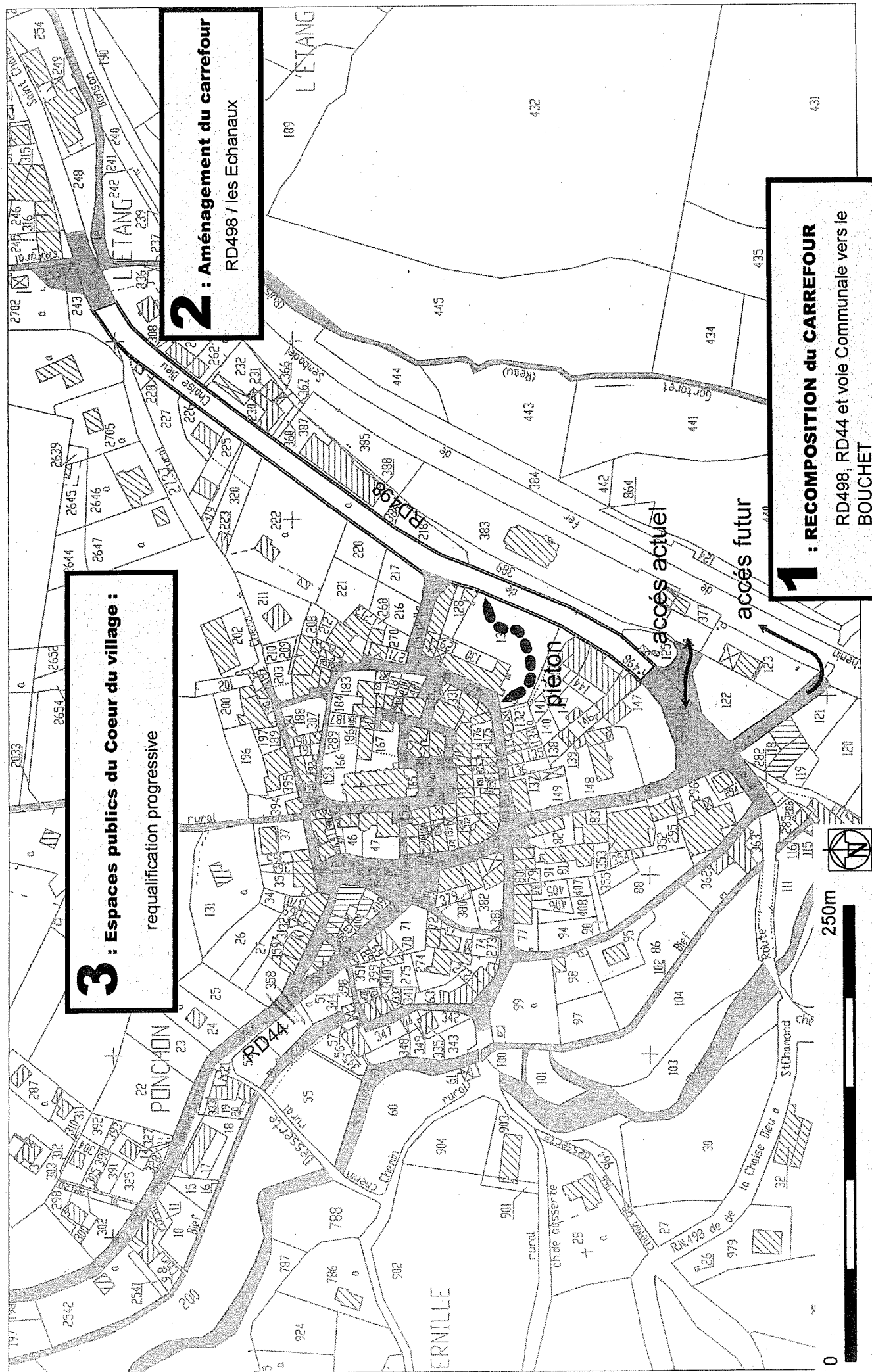
Sans faire d'aménagement dispendieux, il serait souhaitable d'entreprendre une requalification de ces espaces publics et réseaux viaires qui sont à l'échelle du piéton.

Le traitement des sols, la signalétique homogène et l'éclairage d'ambiance sont à considérer.

Ils participent à l'effort de requalification et d'embellissement du cœur de village et les effets sont immédiats.

Par cette nouvelle dynamique, portant à la fois sur le secteur bâti et sur les espaces publics, les paysages villageois seront significativement améliorés et sur le plan touristique, ce sera un atout de plus pour ESTIVAREILLES.

VOIRIES et ESPACES PUBLICS



4. LES CONDITIONS ET OPERATIONS DE NATURE A ASSURER LA SAUVEGARDE DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

La commune d'ESTIVAREILLES dispose d'un appareil commercial réduit mais qui est capable de répondre aux besoins de base de la population locale et même d'exercer une attraction sur la clientèle de passage grâce au tracé de la RD498.

Toutefois, ces petits commerces n'empêchent pas une évasion assez considérable de la consommation vers les pôles urbains extérieurs : Saint-Bonnet-Le-Château (6 kilomètres), la plaine du Forez (Andrézieux-Bouthéon : 32 kilomètres ; Montbrison), la vallée de l'Ondaine (Firminy : 32 kilomètres).

4.1 Le maintien de l'appareil commercial et des services

L'objectif prioritaire pour ESTIVAREILLES est d'abord de garder le niveau actuel de services offert à la population et de ne pas être confrontée à une fermeture pure et simple, à l'occasion d'un départ à la retraite, par exemple.

Dans le cadre du PADD, les propositions de la commune consistent à servir d'interface pour faciliter les transitions ou la réinstallation d'un nouveau commerçant ou prestataires de services en essayant de bien garder le groupement des commerces et équipements publics pour constituer un véritable pôle d'attraction et d'animation.

Les propositions de la commune consistent aussi à créer les conditions favorables pour le développement commercial et des services en améliorant :

- L'accessibilité (parcs de stationnement).
- La signalétique incluant les noms des rues, les activités, l'information du public et des touristes.
- Le traitement des espaces publics majeurs (place du village), afin qu'ils attirent d'autres activités selon les initiatives privées, renforçant d'autant la notion de centralité du cœur de village.
- Le développement des équipements et services publics qui contribuent avec les activités commerciales à l'animation d'ensemble de la collectivité locale, d'où la nécessité de leur regroupement dans un rayon à l'échelle du piéton, ce qui est tout à fait possible à ESTIVAREILLES.

4.2 Le développement et/ou la diversification

A terme, il est peut-être possible, selon les opportunités, de contribuer à la sauvegarde de la diversité commerciale et même à son développement lors de la construction d'opérations de logements incluant la rénovation du bâti existant, en réservant en rez-de-chaussée des locaux susceptibles d'accueillir des activités professionnelles dont les commerces et services.

Il en est de même sur le plan touristique : des activités saisonnières pourraient très bien venir compléter dans le bourg ou dans le site de la gare, les installations existantes.

LES COMMERCES, SERVICES ET EQUIPEMENTS

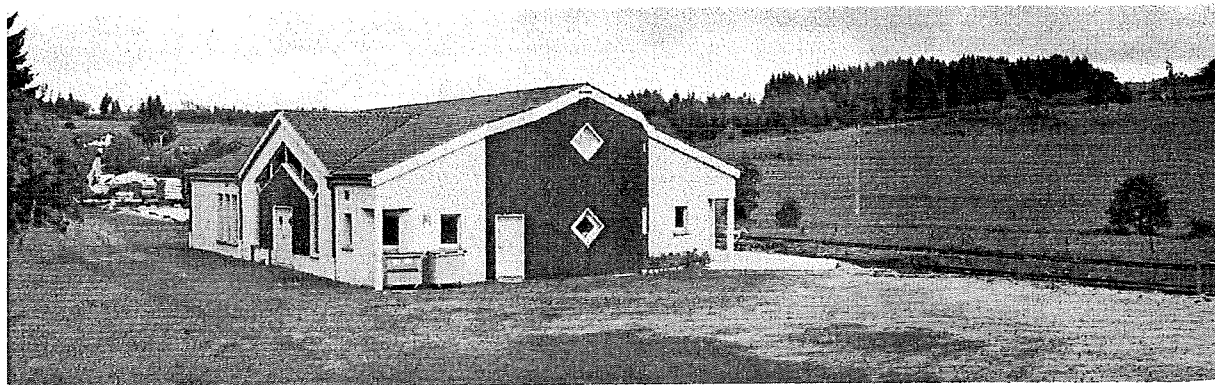
Une priorité :

Le maintien des activités commerciales qui apportent un premier niveau de services à la population.



Le développement des activités touristiques autour du site de la salle des fêtes et de l'ancienne gare :

Le projet de train touristique constitue un élément majeur du programme et un nouveau facteur d'attraction pour ESTIVAREILLES.



5. LES CONDITIONS DES AMENAGEMENTS DES ENTREES DE VILLE

La commune d'ESTIVAREILLES est concernée par le classement de la RD498 comme voie à grande circulation et à ce titre soumise aux prescriptions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

- Inconstructibilité des franges de la RD498 sur 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée en-dehors du périmètre d'agglomération, sauf à établir un projet urbain.

En l'absence de Plan d'Occupation des Sols, la Municipalité d'ESTIVAREILLES a fait étudier un dossier de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour le site de Generret, afin d'obtenir l'autorisation d'aménager une zone d'activités artisanales.

L'étude d'impact, obligatoire dans ce cas, a été réalisée, la commune d'ESTIVAREILLES étant aussi concernée par la loi Montagne.

5.1 Le projet de la ZAC du Generret et ses évolutions

- La création : c'est par arrêté préfectoral du 21 décembre 1994 qu'a été créée la Zone d'Aménagement Concerté du Generret, à l'entrée Nord-Est du bourg d'ESTIVAREILLES et en frange Sud-Est du tracé de la RD498.
- La nature de l'opération : elle concerne un territoire de 5,70 hectares pour l'accueil de constructions destinées au développement économique d'ESTIVAREILLES intégrant aussi 3 activités existantes.

Cette zone constitue aussi un site complémentaire d'un ensemble de zones d'activités inscrites aux documents d'urbanisme des localités de l'Intercommunalité : Saint-Bonnet-Le-Château, La Tourette, Luriecq et Usson-En-Forez (Communauté de Communes du Pays de Saint-Bonnet-Le-Château).

- Un projet global et de qualité : ce site est destiné aux activités liées à l'exploitation des produits de l'agriculture et de la forêt sans exclure l'implantation d'activités compatibles avec l'environnement immédiat.

La RD498 classée « voie à grande circulation » est donc soumise à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme instauré par la loi Barnier du 22 février 1995 (marge de recul de 75 mètres).

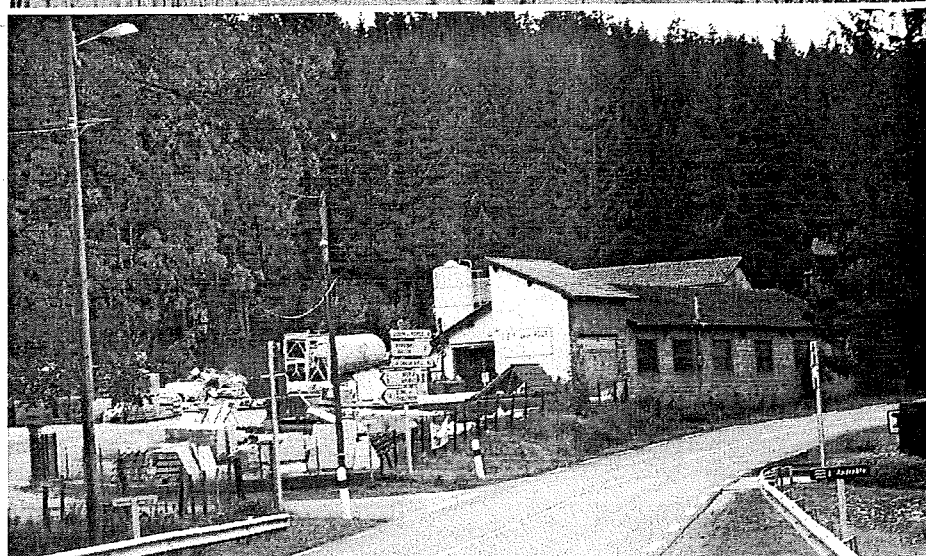
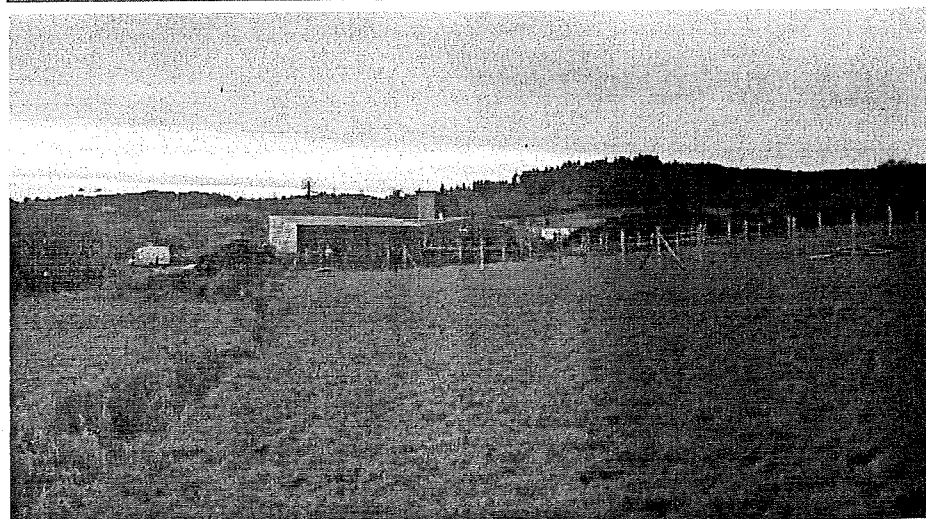
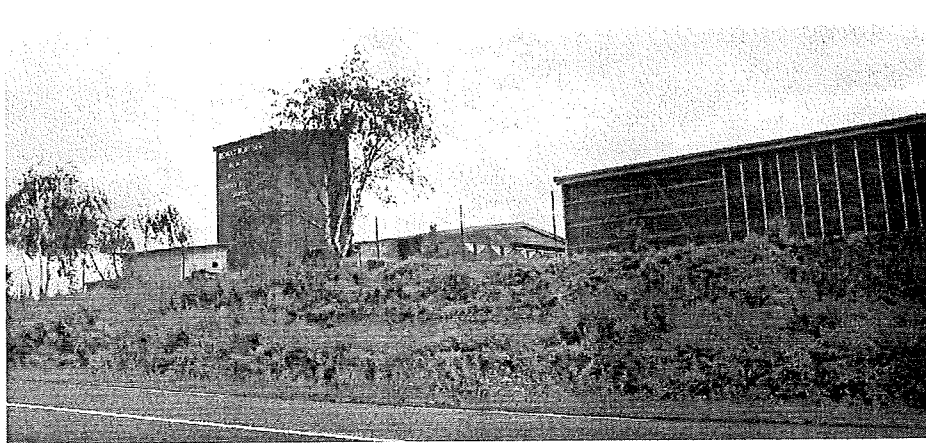
Les dispositions prévues par le Plan d'Aménagement de Zone et le Règlement d'Aménagement de Zone permettent de lever la contrainte des 75 mètres de marge de recul pour les constructions.

LES ACTIVITES ECONOMIQUES

La dynamique de la Zone d'aménagement concerté du GENERRET dans le cadre d'une stratégie économique intercommunale du Pays de St-Bonnet-le-Château.

Des disponibilités foncières existent encore dans la ZAC, ce qui n'exclut pas une prévision d'extension au Plan Local d'Urbanisme.

Les autres activités du secteur artisanal d'ESTIVAREILLES.



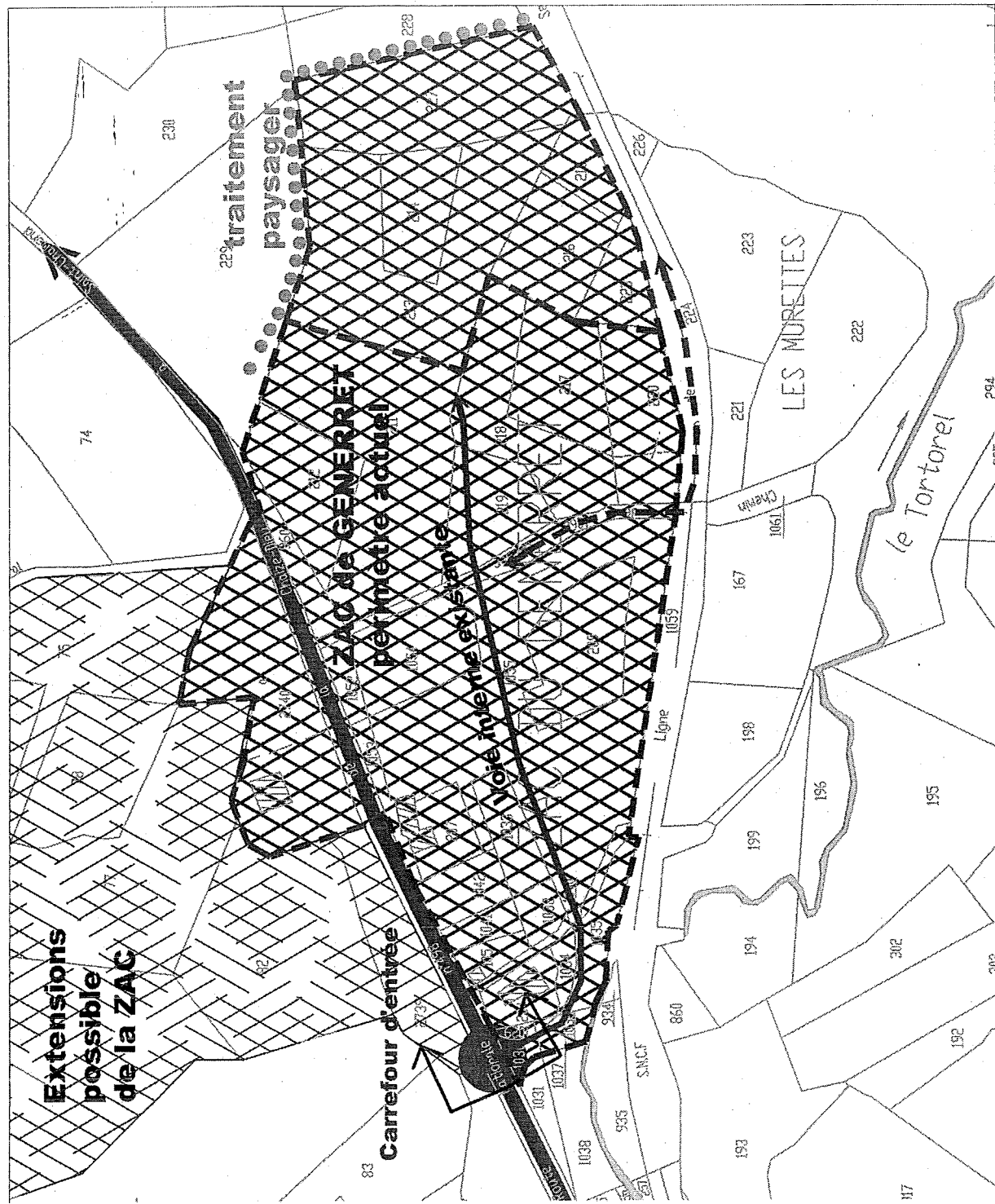
- La sécurité routière : le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) prévoit un accès unique grâce à un carrefour aménagé sur la RD498, côté Ouest, à la limite actuelle de l'agglomération, ce qui permettra de traiter également cette entrée du bourg.
- La protection des riverains contre les nuisances : le tracé de la RD498 n'est pas classé « voie bruyante » à ESTIVAREILLES, toutefois les futures constructions devront se garantir contre les éventuelles nuisances sonores, en application de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992.
- La qualité architecturale : des prescriptions architecturales relativement strictes ont été inscrites dans l'article 11 – aspect extérieur - du Règlement d'Aménagement de Zone, afin de garantir une parfaite intégration des bâtiments dans le site :
 - ⇒ Dispositions sur les terrassements (limitation de la hauteur).
 - ⇒ Les hauteurs autorisées ne dépasseront pas 9 mètres au faîtage.
 - ⇒ La nature et les coloris des matériaux sont à soigner particulièrement pour l'insertion dans l'environnement.
 - ⇒ La marge de recul est de 25 mètres minimum pour les constructions autorisées dont les façades en bordure de la RD498 feront l'objet d'un traitement « particulièrement noble ».
 - ⇒ Les enseignes devront être intégrées aux façades.
 - ⇒ Les aires de stockage sont à aménager préférentiellement du côté de la voie interne.
 - ⇒ L'intégration des clôtures dans le site est soulignée : hauteur maximale de 2 mètres, essentiellement végétales, éventuellement doublées de grillage à l'intérieur, notamment en bordure de la RD498 et en limite Est de la ZAC.
- La qualité de l'urbanisme et des paysages : les bâtiments seront implantés sur des plates-formes limitées et respectant au mieux l'insertion dans le paysage.

Cette zone de Generret, de taille modeste (5,70 hectares), est située dans un paysage ouvert et encadré de forêts.

Le traitement paysager s'inspirera des essences courantes dans ce site : frêne élevé, sorbier blanc, bouleau verruqueux, pin sylvestre, épicéa, alisier blanc et genêt.

Enfin, la signalétique doit être assurée par panneau global situé à l'entrée de la zone et les enseignes et pré-enseignes en bordure de la RD498 sont interdites.

ENTREE du BOURG de ESTIVAREILLES : site de la ZAC du GENERRET



5.2 L'extension de la zone d'activités

Les collectivités locales souhaitent une extension du site côté Ouest pour répondre à la demande qui est de plus en plus forte en conservant les mêmes dispositions de la ZAC.

5.3 Les entrées secondaires

L'accès au bourg s'effectue également côté Sud-Est et Nord-Ouest par deux entrées secondaires dont les flux de circulation restent limités.

- La RD44 côté Nord-Ouest
- La voie communale vers Le Bouchet, Montonnet côté Sud-Est

Les coupures particulièrement nettes avec les zones agricoles ou forestières sont à bien préserver : elles contribuent à l'identification aisée de ces entrées secondaires.

A ESTIVAREILLES, l'erreur à éviter est bien l'urbanisation linéaire ou du type « mitage » de ces deux itinéraires.

6. LES MESURES DE NATURE A ASSURER LA PRESERVATION DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

La préservation des paysages et de l'environnement en général a été un sujet de vigilance dans le cadre de l'élaboration de ce premier dossier de PLU d'ESTIVAREILLES, étant donnée la variété des sites et de l'environnement au sens large.

Les dispositions majeures suivantes concourent à la préservation des grands équilibres et à la mise en valeur des paysages villageois.

6.1 Les paysages naturels et l'environnement

a) La vallée de l'Andrable

Sa protection est logiquement affirmée tout au long de son cours y compris en frange du bourg d'ESTIVAREILLES : cet effet de coupure verte est très important à préserver entre le bourg et la Vernille.

b) Le vallon du Tortorel

La même démarche a été suivie pour le vallon du Tortorel dont les qualités paysagères sont également à souligner même si le cours d'eau lui-même est plus « faible » que l'Andrable.

c) Le site du château de Marandière

D'un commun accord, les abords du château et les cônes de vision les plus significatifs dans la perception du site ont été préservés.

d) La protection des massifs forestiers

Toutes les parties boisées des hauts plateaux du Forez ont aussi été préservées en tenant compte également de la gestion du bâti existant, afin de bien garder leur valeur patrimoniale.

Il convient aussi de rappeler les efforts de reconstitution de la couverture forestière après la tempête de décembre 1999, sachant également qu'il reste des sites en l'état avec des chablis et une dépréciation paysagère qui se remarque immédiatement (abords de Pichillon ...).

e) La préservation de l'homogénéité de la zone agricole

L'homogénéité de la zone agricole d'ESTIVAREILLES a été mise en évidence avec le concours des professionnels.

Cette agriculture de « clairière » est très importante et son homogénéité est protégée dans le cadre du PLU et tous les sièges porteurs d'avenir sont situés en zone agricole n'hypothéquant pas leurs chances d'extension par l'urbanisation diffuse.

6.2 Les paysages villageois et l'environnement urbain

a) La typologie du bâti ancien

L'objectif du PADD et les dispositions du PLU (zonage, règlement), consistent à garder ou à améliorer la typologie du bâti ancien, sa composition et ses caractéristiques architecturales.

Les volumes principaux seront conservés ou mis en valeur ; les orientations initiales seront respectées, en particulier pour le cœur d'ESTIVAREILLES et son cadre bâti très minéral.

Les adjonctions, extensions et surélévations devront être conçues de façon telle que l'aspect de la construction d'origine soit préservé et les règles de l'architecture traditionnelle respectées.

Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion des travaux de restauration.

Les couvertures devront être homogènes sur l'ensemble des volumes.

Ces dispositions et une vigilance régulière devraient permettre d'améliorer la qualité d'ensemble des paysages villageois et d'éviter des juxtapositions de constructions parfois fâcheuses.

b) L'évolution spatiale de l'urbanisation

L'élaboration de ce premier PLU a certes conduit à des extensions de zones d'urbanisation pour répondre aux besoins à court et à plus long terme de la collectivité locale et au souci du Conseil Municipal de diversifier l'offre de logements.

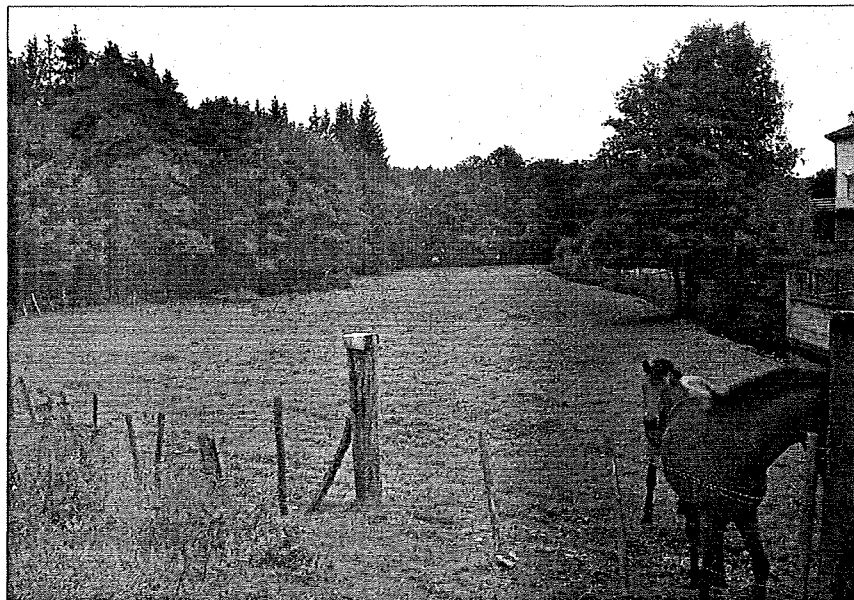
Le souci de la maîtrise spatiale a été inclus dans la démarche avec une autre notion importante, celle de la programmation des zones d'urbanisation future que ce soit pour l'habitat ou les besoins de la vie économique (site du Generret).

La recherche d'une plus grande qualité pour les futurs paysages urbains est entrée progressivement dans les souhaits de la collectivité locale qui perçoit bien le parti que l'on peut en tirer en termes d'attractivité et pour le tourisme.

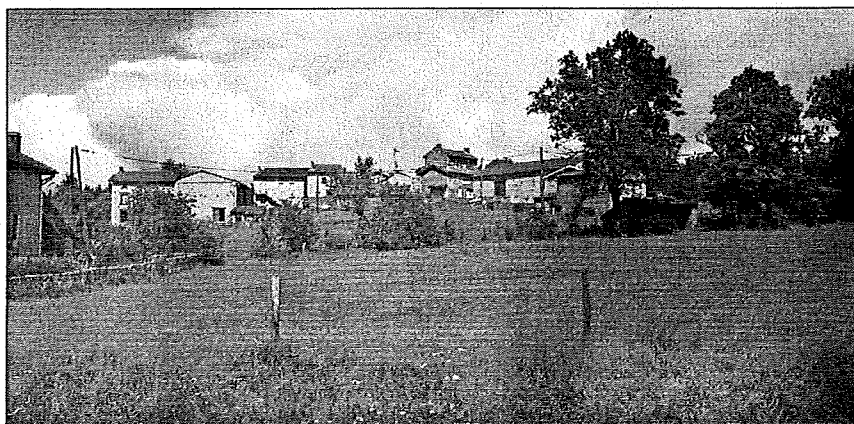
C'est une mutation considérable comparativement à l'urbanisation spontanée au coup par coup sur une vaste partie du territoire dont le résultat est souvent d'altérer les qualités paysagères du ou des sites considérés.

LA PRESERVATION DES SITES DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

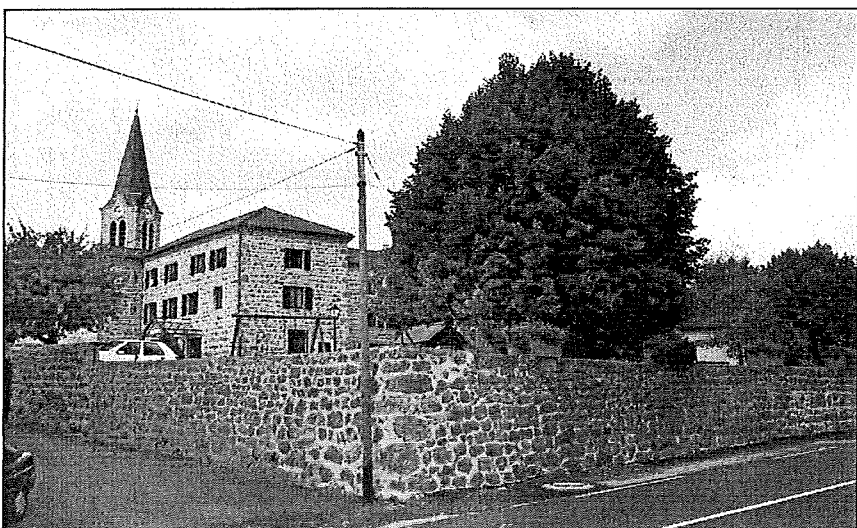
L'importance de la préservation de la coupure verte du vallon de l'ANDRABLE sur le flanc Ouest de ESTIVAREILLES



Les hameaux : petits pôles complémentaires d'urbanisation avec un environnement à préserver : LE PIN.



L'unité du cadre bâti du bourg et notamment des équipements publics et services : mairie - écoles - poste - musée - locaux pour la vie associative....



c) Les hameaux des hauts plateaux du Forez

Les paysages urbains des hameaux composés d'habitations anciennes, de locaux à usage agricole et parfois de constructions plus récentes, sont également à préserver, grâce à une vigilance régulière dans l'évolution du bâti et les changements de destination.

En effet, l'unité actuelle des hameaux, Goutte Rozier, Tortorel, Montbuzac, Soulacroux, Viviers, Le Pin, Ninerols, peut facilement être rompue si de nouvelles constructions, même peu nombreuses, sont mal implantées ou en rupture complète avec la composition forte du hameau.

Les choix des matériaux et couleurs jouent un rôle important dans l'intégration (ou non) des nouvelles constructions : le volet paysager du permis de construire prend ici toute son importance afin d'éviter au maximum les grosses erreurs d'appréciation.

d) Les activités économiques : le site de Generret

Dans le cadre de l'étude de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et de la recherche pour une extension du site d'accueil des activités économiques, une attention particulière est accordée à l'insertion dans l'environnement et la perception paysagère des futures constructions.

Par ailleurs, un accompagnement végétal est prévu côté Est pour atténuer les impacts des constructions et des aménagements susceptibles d'être mis en oeuvre : un pré-verdissement est même envisagé avec un espace à boiser au PLU.