



EVAUX *les Bains*
Source de vitalité & Terre d'innovation



PLU

Plan Local d'Urbanisme



1.1

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 30/09/2021

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 28/04/2025

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du



CAMPUS DÉVELOPPEMENT
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendré
63800 COURNON-D'AUVERGNE
Tel: 04 73 45 19 44
Mail : urbanisme@campus63.fr



SIRE CONSEIL
19, place du Président Kennedy
49100 ANGERS
Tel: 06 12 83 69 35
Mail : contact@sire-conseil.fr

SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	5
2. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET TERRITORIAL.....	6
2.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	6
2.1.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME, C'EST QUOI ?	6
2.1.2. LE CONTENU DU PLU (ARTICLE L.101-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME).....	7
2.1.3. LE PLU ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	11
2.1.4. UNE COMMUNE SOUMISE AU PRINCIPE D'URBANISATION LIMITEE.....	12
2.2. CONTEXTE TERRITORIAL	13
2.2.1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE.....	13
2.2.2. LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES	14
2.3. SYNTHESE « CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET TERRITORIAL ».....	16
3. LES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES.....	17
3.1. LES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	17
3.1.1. UNE DEMOGRAPHIE EN PERTE DE VITESSE	17
3.1.2. UNE TAILLE DES MENAGES EN BAISSSE	20
3.1.3. UN POLE D'EMPLOI IMPORTANT	22
3.1.4. LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES ACTUELLES (ACTUALISATION DES CHIFFRES-CLES A L'ARRET DU PLU)	24
3.2. LES DYNAMIQUES EN MATIERE D'HABITAT.....	26
3.2.1. UN PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES ASSEZ ANCIEN	27
3.2.2. UN TERRITOIRE MARQUE PAR UN TAUX DE VACANCE IMPORTANT ET EN PROGRESSION	29
3.2.3. UN PARC DE RESIDENCES SECONDAIRES BIEN PRESENT.....	31
3.2.4. LES DISPOSITIFS EN MATIERE D'HABITAT ET DE RENOVATION URBAINE.....	32
3.2.5. LES TENDANCES ACTUELLES EN MATIERE D'HABITAT (ACTUALISATION DES CHIFFRES-CLES A L'ARRET DU PLU)	34
3.3. SYNTHESE « DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET HABITAT »	35
4. DYNAMIQUES URBAINES ET FONCIERES.....	36
4.1. LE FONCTIONNEMENT URBAIN DE LA COMMUNE ET SES EVOLUTIONS	36
4.1.1. ORGANISATION DU BATI ET DYNAMIQUES D'EXTENSION	36
4.1.2. LES TYPOLOGIES BATIES	52
4.1.3. UN PATRIMOINE BATI DE GRANDE QUALITE	54
4.1.4. LES ENTREES DE VILLE	59
4.1.5. LES MOBILITES	60
4.1.6. BILAN DES ACTIONS ET DES PROJETS PRESENTIS PAR LA COLLECTIVITE	62
4.2. LES DYNAMIQUES FONCIERES.....	64
4.2.1. UNE COMMUNE SOUMISE AUX DISPOSITIONS DU RNU	64
4.2.2. LA DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE.....	65
4.2.3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE	66
4.2.4. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION AU SEIN DU TISSU URBAIN EXISTANT	68
4.3. SYNTHESE « DYNAMIQUES URBAINES ET FONCIERES ».....	71
5. LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES.....	72
5.1. EVAUX-LES-BAINS, UN POLE STRUCTURANT DE L'EST CREUSOIS.....	72

5.1.1.	LA STATION THERMALE ET SES EQUIPEMENTS.....	73
5.1.2.	UNE VILLE THERMALE OFFRANT DE NOMBREUX COMMERCE ET SERVICES	75
5.1.3.	UN TISSU ARTISANAL ET COMMERCIAL BIEN PRESENT	79
5.2.	LES DYNAMIQUES TOURISTIQUES ET LE THERMALISME.....	81
5.2.1.	UNE ORGANISATION TOURISTIQUE COMMUNAUTAIRE	81
5.2.2.	LE THERMALISME, SANTE ET BIEN ETRE	82
5.2.3.	UN TERRITOIRE TOURNE VERS LES ACTIVITES DE PLEINE NATURE.....	85
5.3.	LES ACTIVITES AGRICOLES	87
5.3.1.	UNE ACTIVITE AGRICOLE ENCORE BIEN PRESENTE QUI EVOLUE	87
5.3.2.	UN BATI AGRICOLE DISSEMINÉ SUR LA COMMUNE	90
5.4.	SYNTHESE « DYNAMIQUES ECONOMIQUES ».....	92
6.	LES PRINCIPAUX ENJEUX	94

1. PREAMBULE

La commune d'Evau-les-Bains est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le 27/03/2017, date marquant la caducité de son POS. Considérant que l'élaboration d'un PLU constitue l'opportunité pour la commune de mener une réflexion à moyen terme afin d'assurer un urbanisme maîtrisé intégrant le plus en amont possible les enjeux du développement durable, et qu'elle est rendue nécessaire pour la mise en œuvre de plusieurs projets, **le Conseil Municipal d'Evau-les-Bains a décidé par délibération du 30 septembre 2021 de prescrire l'élaboration du PLU.**

Dans ce cadre, la commune s'est fixé les objectifs suivants :

- **Renforcer l'attractivité résidentielle** du bourg d'Evau-les-Bains :
 - **Organiser harmonieusement le territoire et préserver une dynamique locale** en confortant la vie du centre-bourg, en maîtrisant l'urbanisation, en renforçant l'offre de services et commerciale ;
 - **Favoriser un développement urbain qui s'inscrit dans une logique de gestion économe de l'espace ;**
 - **Conduire une politique d'habitat diversifié** afin d'aider au maintien à domicile des personnes âgées, mieux répondre aux besoins des ménages les plus en difficulté, lutter contre l'habitat indigne et améliorer la qualité de l'habitat et développer une politique foncière contribuant à l'atteinte de ces objectifs ;
 - **Consolider l'offre de services (santé, services publics, services éducatifs, culturels, ...)** ;
 - **Conforter les activités touristiques, thermales et de loisirs**, symbole de la dynamique économique du territoire.
- **Préserver l'activité agricole** qui contribue au maintien d'une qualité paysagère reconnue, mais aussi encourager la diversification agricole et le développement des circuits courts alimentaires
- **Agir en faveur de la transition écologique :**
 - **Augmenter la durabilité du territoire**, à travers la préservation des ressources naturelles, patrimoniales et paysagères, la promotion de l'agriculture et des circuits courts, le respect des trames vertes et bleues, le déploiement des mobilités douces et alternatives, le développement encadré d'énergies renouvelables...
 - **Favoriser la sobriété énergétique en limitant les consommations des bâtiments et des espaces publics, en développant l'utilisation des ressources locales notamment.**
- **Prendre en compte les enjeux réglementaires**
 - **Tenir compte des documents de rang supérieur** tels que le SRADDET, SAGE, SDAGE... qui s'imposent au PLU ;
 - Se mettre en cohérence avec les nouvelles obligations réglementaires en matière d'urbanisme et d'habitat, en particulier la loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », promulgué le 24/08/2021, qui vise à **limiter l'artificialisation des sols.**

Outils de gestion du sol, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) organise le cadre de vie sur le territoire communal. Il dessine le visage de la commune de demain. C'est aussi un outil réglementaire, qui définit les règles d'usage des sols sur l'ensemble du territoire. Il détermine notamment les droits à construire et les conditions d'évolution attachés à chaque parcelle du territoire d'une commune. Ce document juridique, de portée générale, s'impose à tous, particuliers et administrations. Il sert de référence obligatoire à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

L'élaboration du PLU est avant tout une démarche de projet ; elle permettra à la commune d'inscrire le développement de son territoire dans une démarche d'urbanisme durable en fonction des enjeux qui l'animent.

Le présent document est consacré au diagnostic territorial (pièce 1.1) ; il est complété par l'Etat Initial de l'Environnement (pièce 1.2).

2. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET TERRITORIAL

2.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

2.1.1. Le Plan Local d'Urbanisme, c'est quoi ?

Le Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de définir les enjeux et l'avenir de la commune. C'est un projet collectif, et non une somme de projets individuels. A ce titre, il doit être conforme aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 1^{er} janvier 2016, conformément à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

■ Art. L.101-1

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».

■ Art. L101-2

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1° L'équilibre entre
 - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux paysagers naturels ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6 La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

2.1.2. Le contenu du PLU (article L.101-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Les plans locaux d'urbanisme ont succédé, depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, aux « Plans d'Occupation des Sols » (POS) décentralisés en 1983. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le PLU doit, sur son périmètre, respecter les principes généraux énoncés aux articles L.101-2 du Code de l'Urbanisme et déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture.

■ Les différentes pièces du PLU

Le rapport de présentation, en s'appuyant sur un diagnostic territorial, explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il présente notamment une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et doit justifier les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD expose le projet d'urbanisme de l'EPCI ou de la commune, et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales d'aménagement et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Il présente le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au conseil municipal. Il constitue le projet politique que le Conseil municipal devra porter dans le cadre de la concertation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

En l'absence de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-6. » (Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme). Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 » (article L.151-7 du CU).

Le PLU comporte **un règlement** fixant, « en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L. 101-3 » (article L.151-8 du code de l'urbanisme).

Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du PADD, ainsi que la délimitation graphique des différentes zones. Il est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique (plans de zonage). Le ou les documents graphiques délimitent les zones (zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières).

- **Les zones urbaines** sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser comprennent :
 - Les zones à urbaniser « constructibles » : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.
 - Les zones à urbaniser « non constructibles » : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
- **Les zones agricoles** sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zones A et N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour la zone N), ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La partie écrite du règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.101-2. Le règlement peut fixer, en fonction des circonstances locales, un ensemble de règles relatives à l'usage des sols et la destination des constructions. Ces règles sont organisées en trois parties :

- 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités :
 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,
 - Règles permettant la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle,
- 2 - Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
 - Volumétrie et implantation des constructions,
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
 - Stationnement,
- 3 - Équipements et réseaux :
 - Desserte par les voies publiques ou privées,
 - Desserte par les réseaux.

L'évaluation environnementale est exigée au titre des articles L.104-1 à L.104-3 du Code de l'Urbanisme et sera intégrée au rapport de présentation du PLU. Elle comprendra, en relation avec les incidences notables prévisibles sur l'environnement du projet de PLU (Article R122-20 du code de l'environnement), l'ensemble des éléments suivants :

- L'analyse de l'état initial de l'environnement, les perspectives de son évolution et les principaux enjeux environnementaux de la zone d'application du document,
- L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les solutions de substitution raisonnables,
- Une description de l'articulation du document avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes soumis à évaluation environnementale,
- Les choix retenus pour établir le PADD, ainsi que, le cas échéant, les raisons pour lesquels des choix alternatifs ont été écartés,
- Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il a lieu, les conséquences dommageables de la mise œuvre du schéma sur l'environnement,
- La présentation des critères, indicateurs et modalités, y compris les échéances retenues pour suivre les incidences et la mise en application des mesures éventuelles du document,
- Un résumé non technique ainsi que la présentation des méthodes utilisées pour la réalisation de l'évaluation.

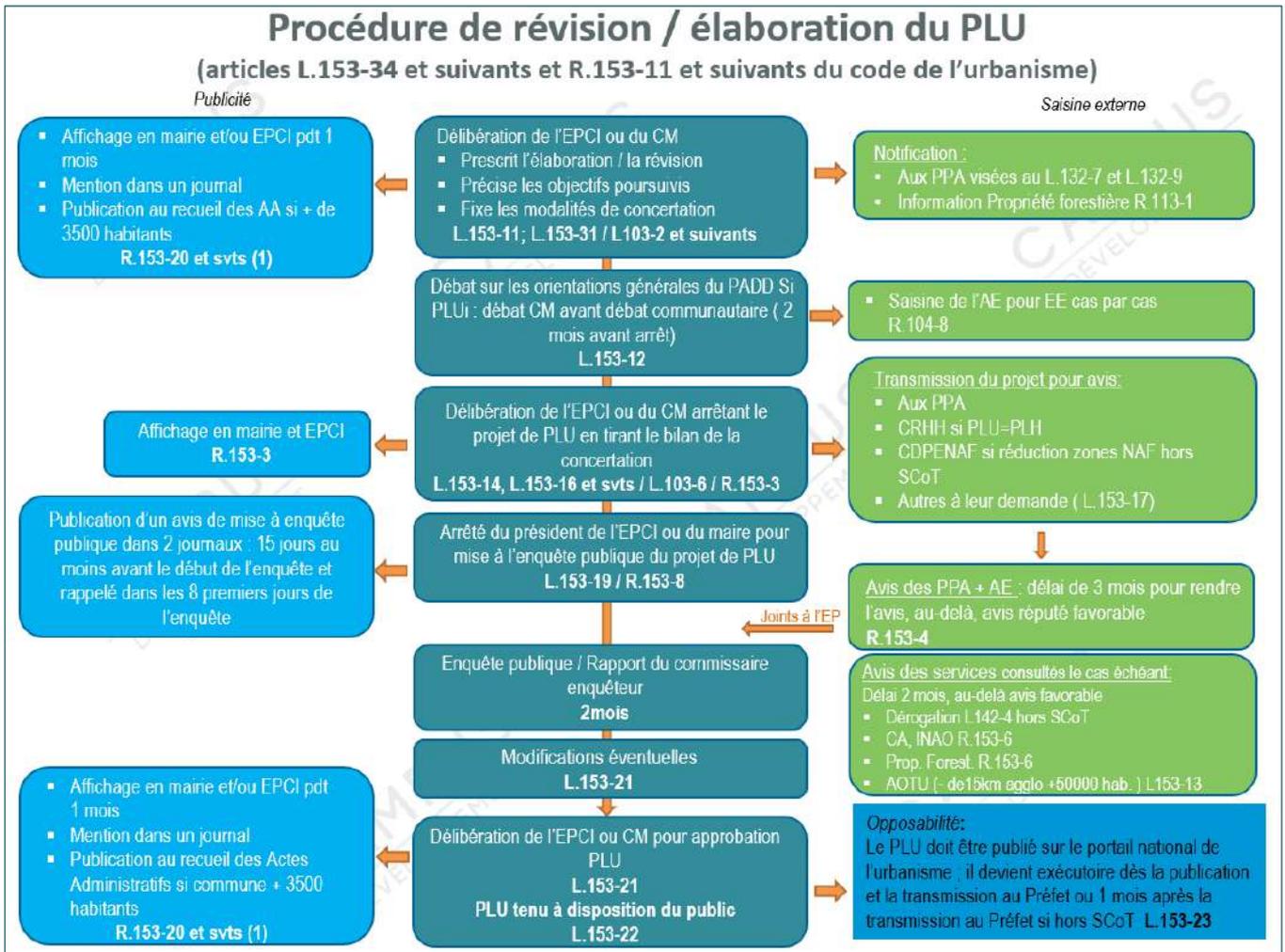
Les annexes (articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme) comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLU, et plus particulièrement :

- Les servitudes d'utilité publique (Plan d'exposition au bruit, Plans de prévention des risques),
- Les périmètres reportés à titre informatif, comme les zones d'aménagement concerté ou les zones où un droit de préemption s'applique,
- Les schémas de réseaux d'eau potable et d'assainissement,
- Toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU.

Il ne peut être dérogé aux règles et servitudes définies par un PLU.

NB : si nécessaire, le PLU peut comporter, s'il y a lieu, l'étude relative à la constructibilité le long des grands axes routiers (article L.111-8) et, en zone de montagne, les études prévues en matière de continuité de l'urbanisation (article L.122-7) et de protection des rives des plans d'eau (article L.122-14).

■ Synoptique de la procédure d'élaboration/révision du PLU



2.1.3. Le PLU et les documents supra-communaux

■ Des directives et des principes réglementaires

Le PLU doit intégrer des directives et principes réglementaires qui s'imposent à lui, et notamment :

- Lois Grenelle de l'Environnement, ALUR, ELAN, « Energie-Climat », Loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique...
- Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, du 22 août 2021 ;
- Dispositions du Code de l'Urbanisme...
- A noter que la commune n'est pas couverte par un SCoT, elle est donc contrainte d'appliquer le principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT (Article L.142-4 du code de l'urbanisme) (Cf. ci-après).

■ Le contexte supra-communautaire

Le PLU s'inscrit dans la hiérarchie des normes et doit démontrer sa compatibilité ou sa prise en compte des documents de rang supérieur.

Compte tenu de l'absence de SCoT intégrateur applicable sur la commune, il pourra être nécessaire de démontrer la comptabilité du PLU avec notamment les documents suivants :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires Nouvelle Aquitaine, approuvé le 18/11/2024 et intégrant les objectifs de la Loi « Climat et résilience » ;
- Le SDAGE Loire Bretagne (2022-2027) approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin, le 18 mars 2022, le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 15 mars 2022, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Cher Amont arrêté le 20 octobre 2015.
- Le Schéma Régional des Carrières Nouvelle-Aquitaine en cours d'élaboration.

Enfin, le PLU s'articule aussi avec les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire : à titre d'exemple, les Plans de Prévention des Risques, les périmètres de protection autour des Monuments Historiques, les périmètres de protection des captages d'eau potable...



2.1.4. Une commune soumise au principe d'urbanisation limitée

La commune d'Evau-les-Bains n'est pas couverte par un SCoT ; elle est donc contrainte d'appliquer le principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT codifié à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme.

A compter du 1er janvier 2017, **dans le cas des communes non couvertes par un SCoT comme Evau-les-Bains**, les zones à urbaniser « fermées », naturelles, agricoles ou forestières d'un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme (article L.142-4 du Code de l'Urbanisme).

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée. [...] »

Toutefois une dérogation est envisageable en application de l'article L.142-5 : « Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

2.2. CONTEXTE TERRITORIAL

2.2.1. Présentation générale de la commune

Située à l'Est du département de la Creuse, en limite des départements de l'Allier et du Puy-de-Dôme et à la confluence des rivières du Cher et de la Tardes, la commune d'Evau-les-Bains accueille 1 291 habitants en 2021 pour une superficie de 4 555 ha. Elle présente une organisation urbaine très « éclatée » avec 52 villages ou lieux-dits.

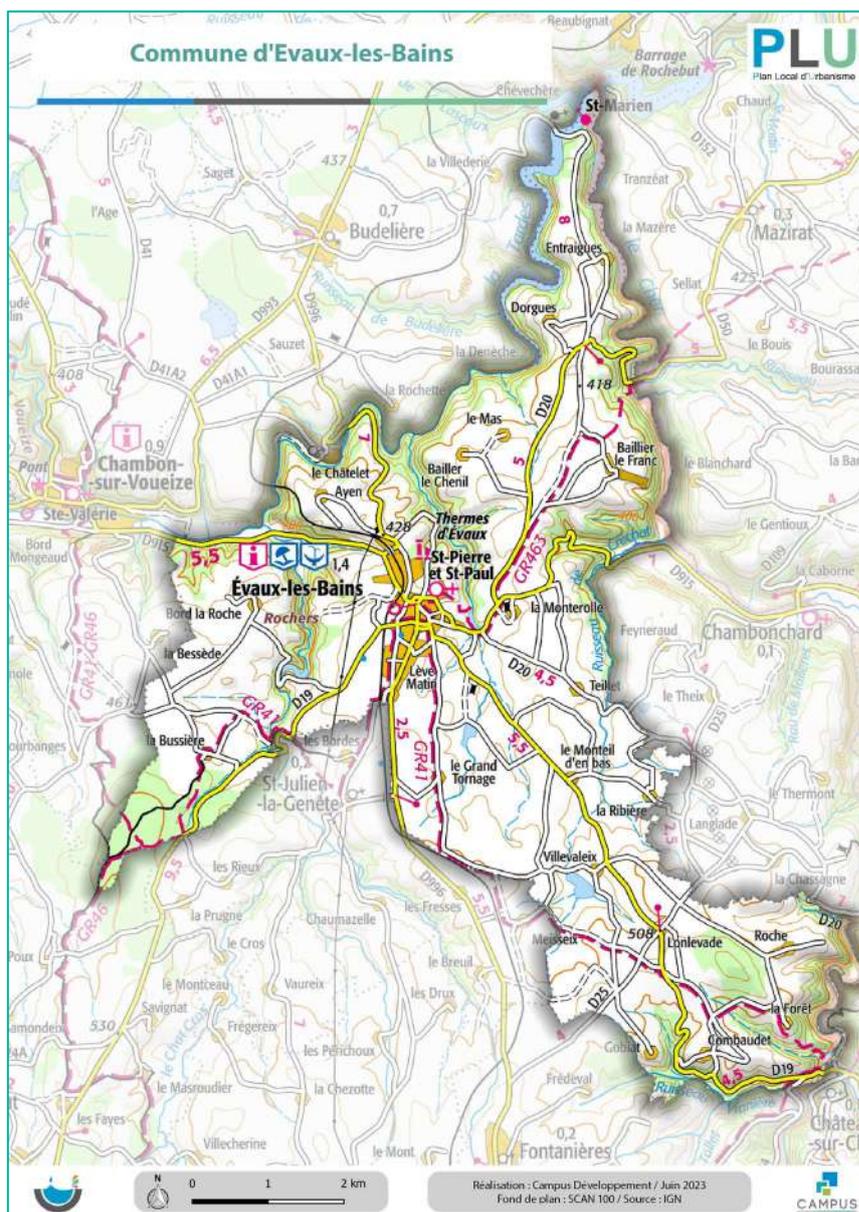
En termes d'accessibilité, la commune est desservie par un réseau viaire de qualité qui est structuré autour de 3 axes principaux : la D19 reliant Aubusson et Clermont-Ferrand, la D20 en direction de Montluçon et la D915 en direction de la N 145 permettant de relier Guéret ou Montluçon. Si la commune n'est pas desservie directement par des axes principaux (A71, A20), elle demeure à proximité de la RN 145 (15 minutes) et de l'A71 (30 minutes) ce qui lui permet d'être à 1h30 de la métropole clermontoise.

Le bourg, chef-lieu de canton, est un pôle de centralité qui accueille de nombreux services et commerces. Unique station thermale de la Creuse et de l'ancienne Région Limousin, elle bénéficie d'un patrimoine de grande qualité et capitalise sur l'exploitation des sources thermales, attestée depuis l'époque gallo-romaine. Cette activité thermique, non délocalisable, lui offre des perspectives intéressantes ; elle représente un atout économique indéniable et de nombreux projets sont engagés autour de cette activité.

Engagée dans le programme **Petite Ville de Demain** (initié par l'État dans le cadre du Plan de Relance) et dans un **Contrat de Dynamisation et de Cohésion Territoriale** (en partenariat avec la région Nouvelle-Aquitaine), la commune souhaite conduire une politique de redynamisation urbaine ambitieuse, en s'appuyant notamment sur le PLU, outil multidimensionnel et facilitateur au développement de projets structurants.

Fiche d'identité de la commune

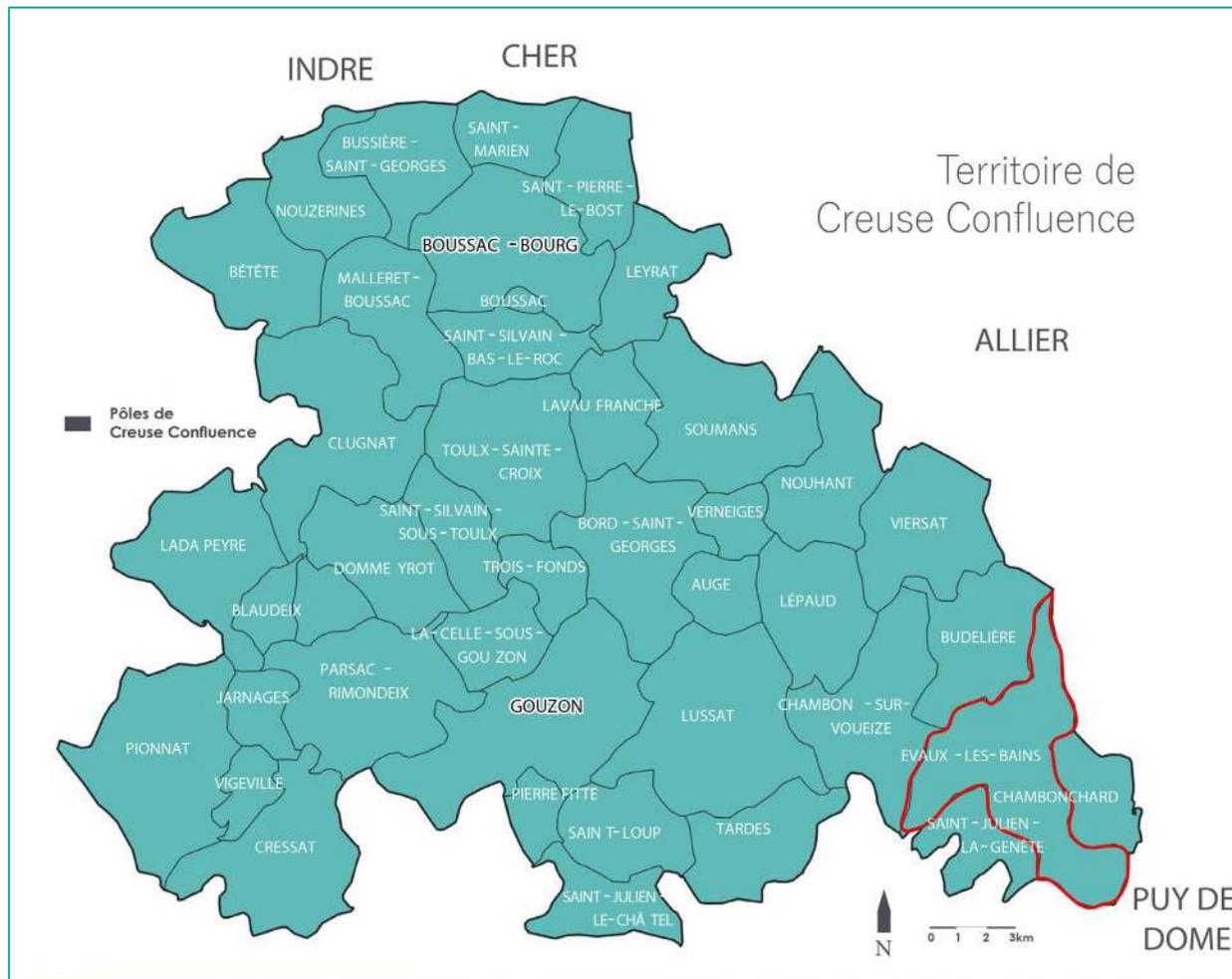
Superficie : 45,55 km²
Habitants : 1 328 (2019) – évahoniens
Densité de population : 29,2 hab./km²
Altitude : 292 à 560 m.
Type : commune rurale (73,6 % de territoires agricoles)
Climat : océanique altéré
Situation géographique : Combrailles
Aire d'attraction : Montluçon
Entité paysagère : campagne-parc, plateau d'Evau
Activités économiques : élevage, agriculture, thermalisme
Labels : territoire Bio engagé, épi Limousette
Unique station thermale du Limousin.



2.2.2. Les structures intercommunales

■ La Communauté de communes « Creuse Confluence »

La commune d'EvauX-les-Bains appartient à la **Communauté de communes « Creuse Confluence »**. Cet EPCI est situé au Nord-Est du département de la Creuse, il regroupe **41 communes pour plus de 16 400 habitants**. Elle occupe une place à l'interface entre les régions **Nouvelle-Aquitaine, Auvergne-Rhône-Alpes et Centre-Val-de-Loire**. La communauté de communes « Creuse Confluence » est née de la fusion de 3 EPCI le 1^{er} janvier 2017 : EvauX-les-Bains Chambon-sur-Voueize, le Pays de Boussac et Carrefour des Quatre Provinces.



La Communauté de communes a élaboré son projet de territoire intercommunal qui a pour ambition de « révéler les atouts intrinsèques du territoire Creuse Confluence ». Ce projet se structure autour de 4 axes stratégiques :



Source : Projet de territoire © CITADIA (avril 2022)

■ Le Syndicat mixte Est Creuse

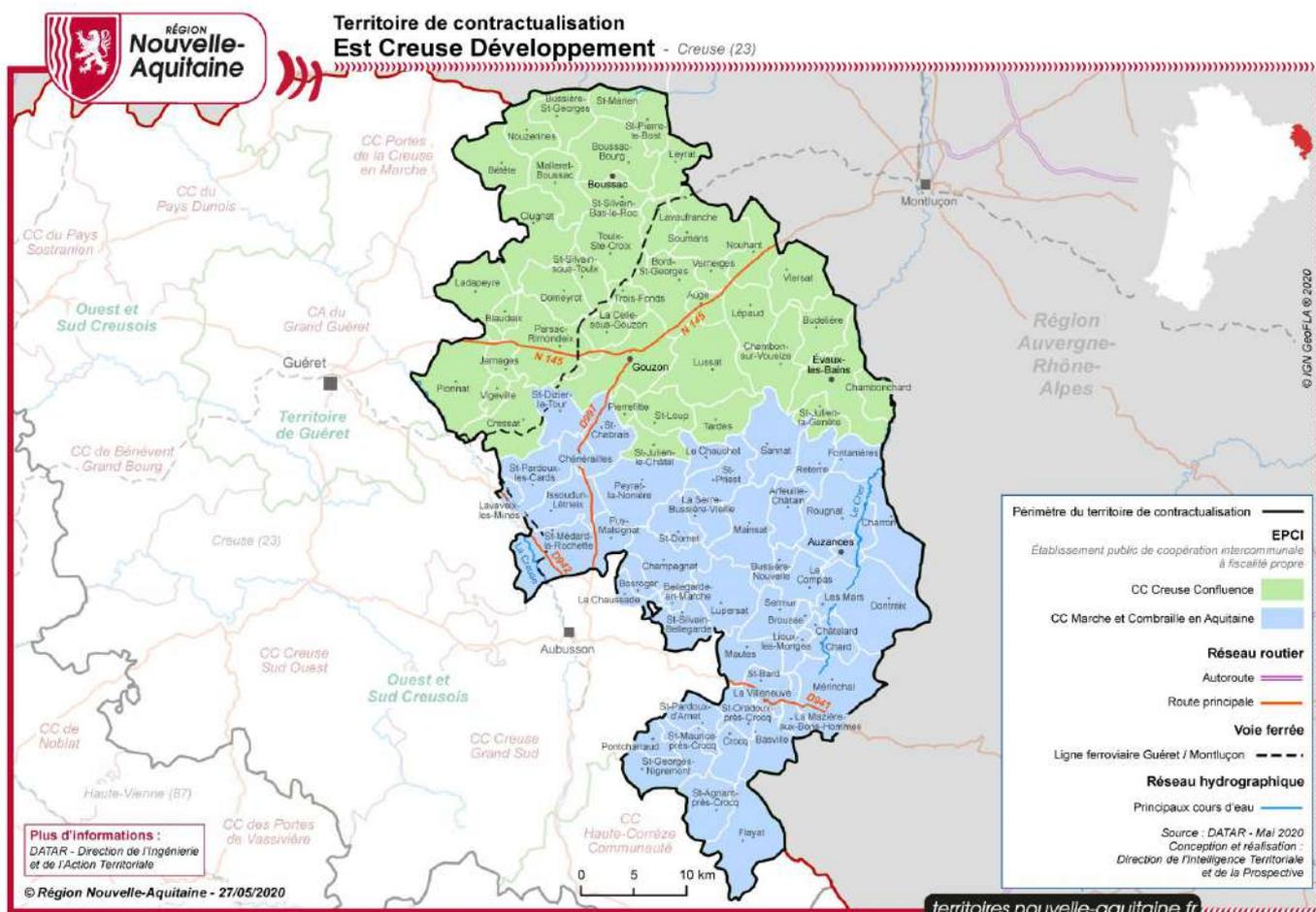
La commune d'Evau-les-Bains est également membre du Syndicat Mixte Est Creuse qui regroupe la Communauté de communes « Creuse Confluence » et la Communauté de communes « Marche et Combraille en Aquitaine ». Le territoire du syndicat mixte représente 92 communes regroupant près de 31 000 habitants de l'Est du département de la Creuse.

Ces principales missions sont la mise en place du programme LEADER porté par le Groupe d'Action Local « Combraille en Marche ». Il est dédié au développement local en milieu rural et encourage la mise en œuvre de projets originaux de développement durable du territoire.

Sa seconde mission est la contractualisation, en effet, sur la période 2017-2020, la politique contractuelle de la Région Nouvelle-Aquitaine à poursuivre 2 objectifs :

- Soutenir et développer les atouts
- Exprimer la solidarité régionale

Enfin, sa dernière mission est la mise en place du Territoire à Energie POSitive (TEPOS) qui vise à accompagner chaque projet de transition énergétique mené par les collectivités et entreprises du territoire Est-Creuse.



2.3. SYNTHÈSE « CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET TERRITORIAL »

ITEMS	PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES/CONSTATS
<p style="text-align: center;">CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Une commune soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le 27/03/2017, date marquant la caducité du POS ; — Une commune soumise au principe d'urbanisation limitée, non couverte par un SCoT ; — Une commune, membre de la Communauté de commune « Creuse Confluence » (41 communes et 16 480 habitants) et adhérent au Syndicat Mixte Est Creuse Confluence (92 communes et 31 000 habitants) ; — Des documents supra-communautaires qui s'imposent au PLU : SRADDET Nouvelle-Aquitaine, SDAGE Loire-Bretagne, SAGE Cher Amont...
<p style="text-align: center;">CONTEXTE TERRITORIAL</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Evau-les-Bains, une centralité creusoise de 1 285 habitants situé à la limite de l'Allier et du Puy-de-Dôme <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une commune située à la confluence des rivières du Cher et de la Tardes ; ▪ Une organisation urbaine éclatée avec un bourg-centre et 52 villages ou lieux-dits. ▪ Une commune bénéficie de la proximité de la RN 145 (15 minutes) et de l'A71 (30 minutes) ce qui lui permet d'être à 1h 30 de la métropole clermontoise. — Un véritable pôle d'emplois à l'échelle intercommunale avec sa vocation thermale (unique station thermale de l'ancienne région Limousin) ; une commune qui accueille de nombreux commerces et services ; — Un territoire engagé dans le programme « Petite Ville de Demain » et dans un Contrat de Dynamisation et de Cohésion Territoriale.

3. LES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

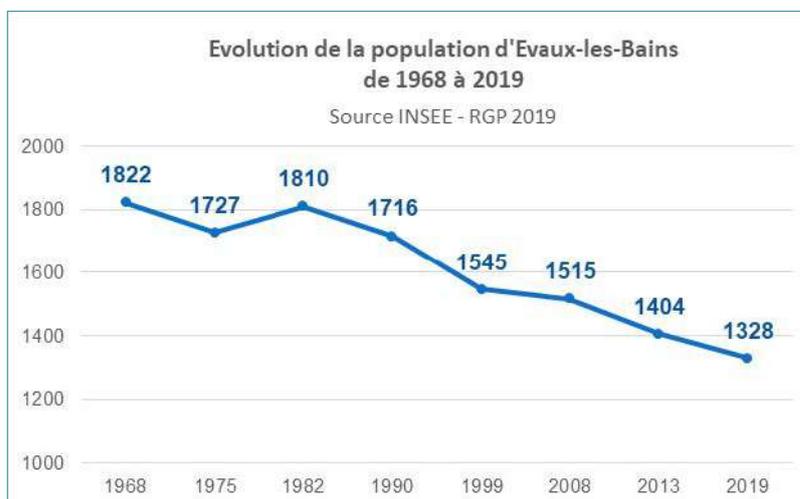
3.1. LES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

NB : Source données INSEE 2019

3.1.1. Une démographie en perte de vitesse

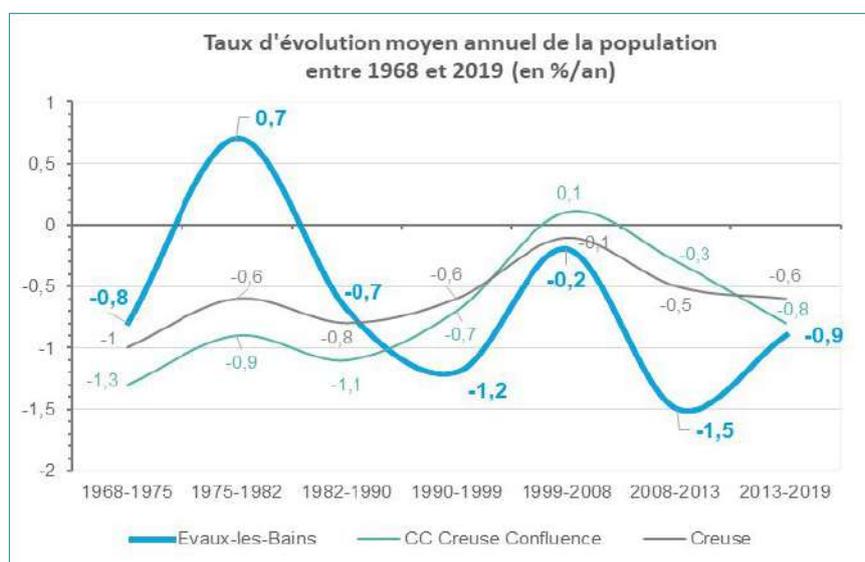
La commune d'Evau-les-Bains compte en 2019, 1 328 habitants (1 291 habs en 2021).

Depuis les années 1980, la commune a vu sa population décroître de façon conséquente, atteignant aujourd'hui son plus bas niveau historique. Depuis 1982, la commune a en effet perdu environ 500 habitants, soit plus du ¼ de sa population en 40 ans. Cette baisse progressive est liée au **départ des jeunes dans les villes et centres urbains**. Il est également à noter que **cette baisse de population semble être également**



une conséquence de la baisse d'attractivité de l'activité thermale. En effet, à la fin du 19^{ème} siècle et au début du 20^{ème} siècle les thermes d'Evau-les-Bains ont connu leur âge d'or, ce qui a considérablement dynamisé la démographie de la commune.

Le graphique ci-contre montre que la commune d'Evau-les-Bains a connu une évolution démographique plus spécifique au regard des territoires de référence que sont la Communauté de communes Creuse Confluence, et le Département de la Creuse :



- Depuis les années 70, le Département et la Communauté de communes connaissent une déprise démographique régulière, à l'exception de la période 1999-2008 où la population était globalement stable.
- De son côté, la commune se caractérise par des dynamiques démographiques plus irrégulières, même si globalement on constate une baisse importante de la population, similaire aux territoires de référence. A l'échelle communale, on peut distinguer les périodes suivantes :
 - 1975-1982 où la population s'est redressée, retrouvant un niveau similaire au début des années 1970 ;
 - 1982-2019 où **on constate une déprise démographique régulière**, qui fut légèrement moins importante au début des années 2000, mais **qui s'est accélérée depuis (-0,9%/an sur la période 2013-2019)**.

■ Une déprise démographique due à un solde naturel négatif

L'évolution démographique d'Evau-les-Bains est négative depuis 1968, à l'exception notable de la période 1975-1982, marquée par un taux d'évolution annuel positif de 0,7%. Cette donnée pourrait être la conséquence de l'entrée en application du 1^{er} POS de la commune ayant permis la création des principaux lotissements recensés sur la commune et donc l'installation de nouveaux ménages.

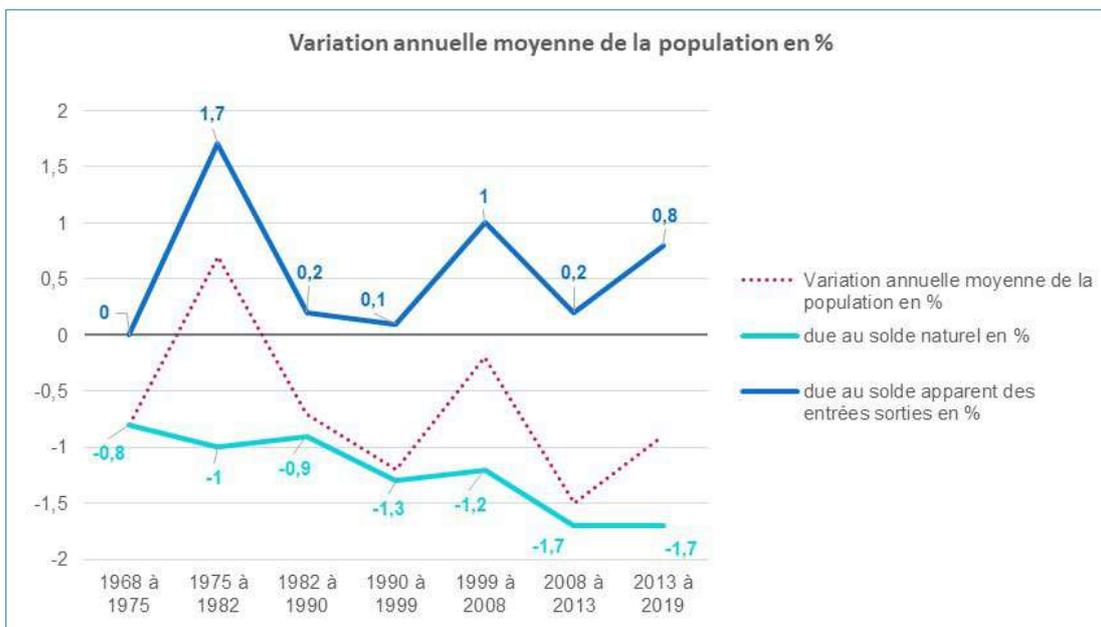
Définitions :

- Le **solde naturel** est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès. Il est positif lorsque les naissances sont plus nombreuses que les décès.
- Le **solde migratoire** est la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs d'un territoire. Il est positif lorsque les arrivées sont plus nombreuses que les départs.

Néanmoins, la commune se caractérise par **un solde migratoire (différence entrées-sorties) positif depuis 1968**. Ce solde migratoire est d'ailleurs en progression à Evau-les-Bains et atteint un taux de +0,8%/an sur la dernière période 2013-2018, ce qui est nettement supérieur à ceux de la Communauté de Communes et du Département (+ 0,3%). La commune d'Evau, en tant que pôle structurant de son bassin de vie, conserve donc une attractivité certaine.

Le solde naturel est quant à lui, très négatif depuis 1968 et est marqué par une diminution progressive, atteignant même -1,7% depuis 2008. Cette donnée indique une accentuation du vieillissement de la population communale.

Ainsi, **l'arrivée de nouveaux habitants ne parvient pas à compenser le nombre important de décès** et la variation annuelle de la population d'Evau-les-Bains reste négative.



Concernant, les territoires de référence, on observe une tendance identique à celle d'Evau-les-Bains avec un solde migratoire positif mais ne permettant pas de compenser un solde naturel très négatif.

La commune s'inscrit donc dans un **contexte global de vieillissement de la population et de déclin démographique**.

Evolution de la population entre 2013 et 2019	Evau-les-Bains	CC Creuse Confluence	Creuse
Variation moyenne annuelle de la population	-0,9	-0,8	-0,6
Due au solde naturel	-1,7	-1	-0,9
Due au solde migratoire	0,8	0,3	0,3

■ Une population vieillissante et une sur-représentation des plus de 65 ans

L'indice de vieillissement de la commune d'Evau-les-Bains est de 265. Ceci indique sur la commune une sur-représentation des plus de 65 ans. Cet indice est largement au-dessus de celui du département de la Creuse (déjà élevé), qui est de 149.

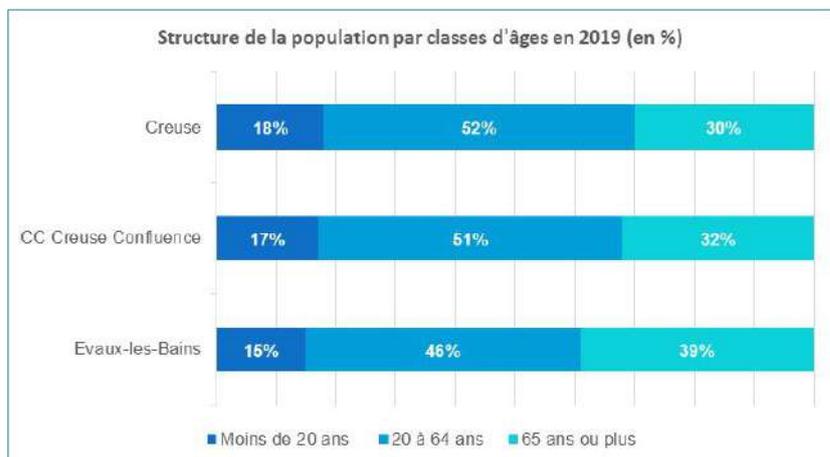
Il s'agit cependant d'un phénomène qui n'est pas propre à la commune d'Evau-les-Bains puisque d'autres communes voisines affichent un indice de vieillissement semblable : Le Chambon sur Voueize (250), Auzances (273), Sannat (223), ...

En revanche, Evau-les-Bains se caractérise par un indice de vieillissement supérieur à des communes proches et en particulier à ceux de certaines petites communes limitrophes qui offrent davantage d'opportunités pour l'installation de jeunes ménages : Budelière (181), Gouzon (182), Saint-Julien-la Genête (134), ...

Définition :

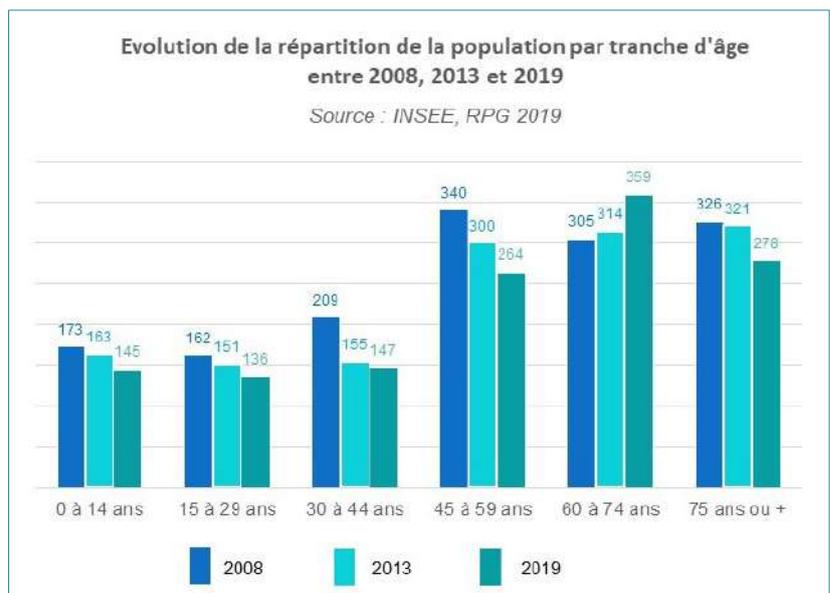
L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans les mêmes proportions sur le territoire. Plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées.

Ce vieillissement se retrouve également dans l'analyse de la répartition de la population. En effet, **les plus de 65 ans représentent 39% de la population d'Evau-les-Bains** et près de 20% pour les plus de 75 ans. A contrario, **les moins de 20 ans ne représentent que 15% de la population totale**. Evau-les-Bains apparaît comme une commune vieillissante à l'échelle de l'EPCI et du département.



Concernant l'évolution de la population d'Evau-les-Bains, la tranche d'âge majoritaire a évolué depuis 2008. En effet, à cette date, la tranche d'âge des 45/59 ans était majoritaire, tandis qu'en 2019, c'est celle des **60/74 ans, seule tranche d'âge ayant progressé**.

Toutes les tranches d'âge diminuent et notamment celle des 30/44 ans qui a perdu plus de 60 habitants depuis 2008. Les plus de 75 ans ont eux aussi diminué, ce qui vient confirmer le nombre important de décès.



3.1.2. Une taille des ménages en baisse

■ Une baisse significative de la taille des ménages (1,83 pers/ménage) s'inscrivant dans un contexte géographique similaire

Avec **677 ménages en 2020**, la taille des ménages d'Evau-les-Bains n'a cessé de diminuer depuis 1968, tout comme sur les territoires de référence.

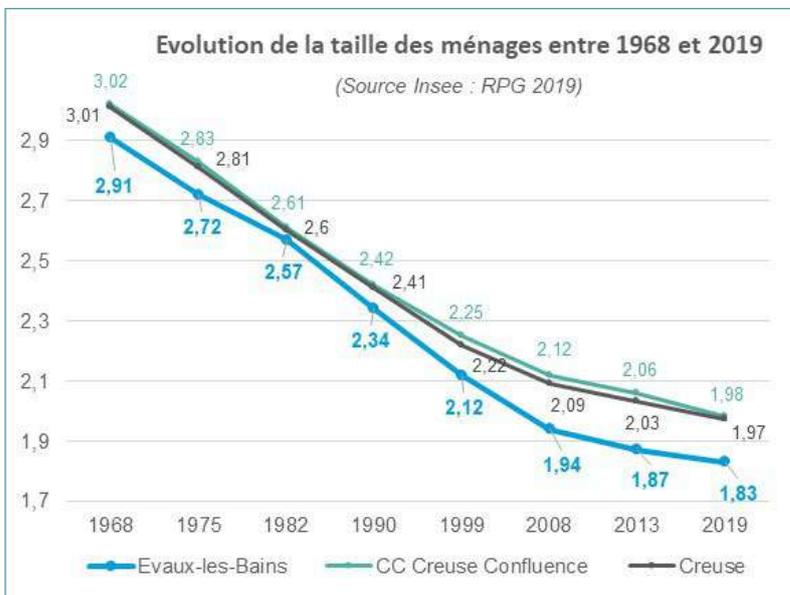
La commune a connu une baisse de plus d'1 personne par ménage en passant de 2,9 personnes en moyenne en 1968 à **1,83 personne/ménage en 2019**. Il est à noter que durant cette période, le territoire

« Creuse Confluence » et le département de la Creuse ont connu une baisse significative. Néanmoins, la taille des ménages de la commune est restée inférieure à celle des territoires de références.

Cette baisse significative s'inscrit dans une tendance nationale pouvant être expliquée par différents facteurs : allongement de l'espérance de vie, diminution du nombre d'enfants et des phénomènes de décohabitation (de plus en plus de personnes vivent seules, le nombre de divorces augmente...).

Définition de l'INSEE :

Un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (dans le cas d'une colocation, par exemple).

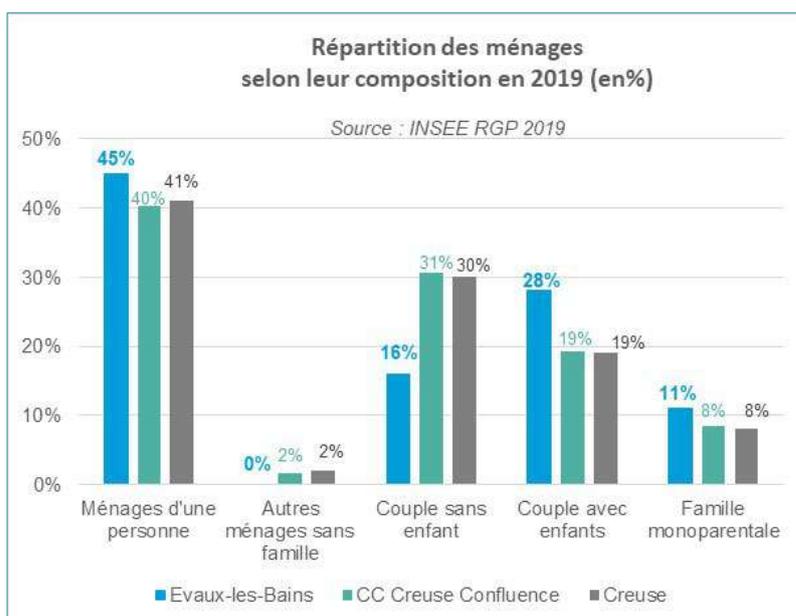


■ Une majorité de ménages d'une personne

En 2019, la **composition majoritaire des ménages et celles des ménages sont composés d'une seule personne (45%)**, ce qui est comparable aux ménages du Département et de Creuse Confluence.

La commune compte en revanche davantage de ménages avec enfants que les territoires plus larges grâce notamment aux services communaux liés à l'enfance (écoles, centre de loisirs, crèche...).

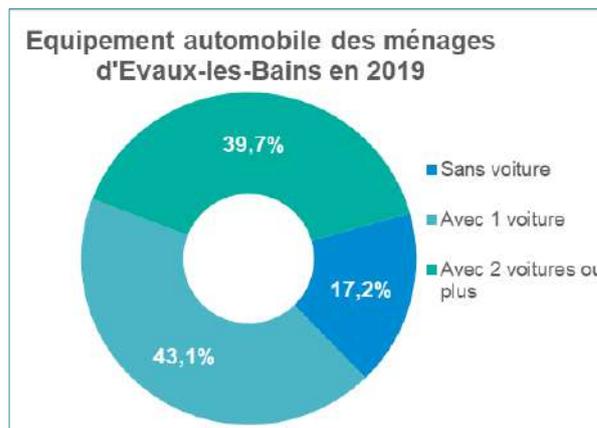
La proportion de couples sans enfant est ainsi inférieure à celle des territoires intercommunaux et départementaux.



■ Un taux important de ménages captifs, non équipé d'automobiles

La proportion de ménages habitant la commune et ayant une voiture a augmenté depuis 2013 en passant de 79,7% à 82,8%.

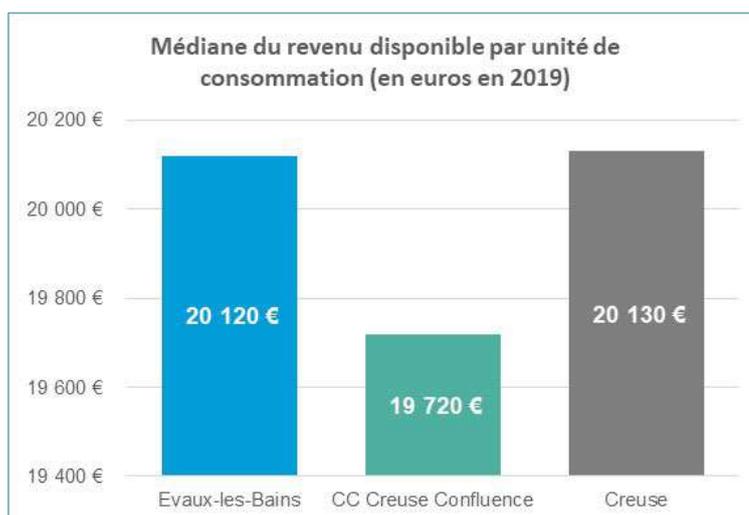
Malgré cette augmentation de 3%, **la part des ménages captifs (sans voiture) reste importante : 17,2%**. Cette donnée reflète l'importance des ménages de personnes âgées et/ou habitant seule. Cette part de ménage captif (17,2%) représente environ 115 ménages sur la commune d'Evau, soit près d'1 ménage sur 6. Or, dans les territoires ruraux, la mobilité représente un enjeu important.



■ Un niveau de vie similaire à la moyenne départementale

Le revenu annuel médian par unité de consommation des ménages d'Evau-les-Bains s'élève à 20 120 euros par an. Le revenu médian indique que 50% des habitants ont un revenu supérieur à ce dernier, et 50 % un revenu inférieur.

Le revenu médian des habitants d'Evau-les-Bains est proche de celui des habitants de la Creuse. Il est supérieur au revenu moyen des habitants de la Communauté de Communes de Creuse Confluence qui comprend également des communes plus rurales où le revenu des ménages est souvent légèrement inférieur.



3.1.3. Un pôle d'emploi important

Le territoire d'Evau-les-Bains regroupe **789 emplois en 2019**, soit un peu plus de 14% des emplois de la Communauté de communes Creuse Confluence.

En proportion de sa population active, Evau-les-Bains concentre nettement plus d'emplois que les territoires supra-communaux de référence. Il est à noter qu'il y a moins d'actifs sur la commune que d'emplois disponibles. Elle est donc très attractive et moteur d'emplois pour les communes à proximité.

Avec un **Indicateur de Concentration d'Emplois (ICE) de 165**, on peut considérer qu'Evau-les-Bains est le pôle d'emploi d'un bassin de vie rural sous son influence économique, et une commune attractive offrant de nombreuses possibilités d'emplois.

Définition :

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposé sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

	Actifs en emplois résidant dans la zone	Nombre d'emplois dans la zone	Indicateur de concentration d'emplois
Evau-les-Bains	477	789	165
CC Creuse Confluence	6 121	5 493	89,7
Creuse	43 162	42 423	98,3

■ Un poids important du tertiaire lié au thermalisme et de l'activité agricole

En 2019, **67,8% des emplois concernent le secteur tertiaire**. Le secteur tertiaire recouvre un vaste champ d'activités qui s'étend du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale (INSEE).

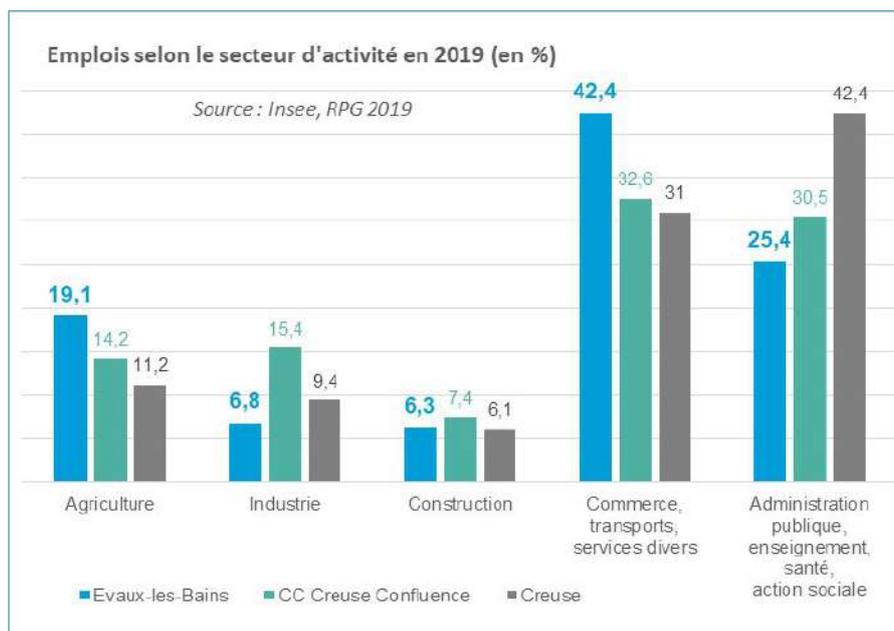
La proportion de commerces, transports et services divers sont supérieurs à celle des territoires supra-communaux.

Cette attractivité pour ces activités peut s'expliquer par sa position en tant que bourg-centre sur le territoire, par l'attractivité des thermes et son activité touristique.

L'administration, la santé, l'enseignement et l'action sociale représentent 25,4% des emplois. Etant une station thermale, Evau-les-Bains possède en effet de nombreux équipements axés sur la santé : EHPAD, centre hospitalier, praticiens libéraux...

L'agriculture comptabilise 19,1% des emplois du territoire, ce qui est largement au-dessus des territoires de référence (EPCI : 14,2% et Département : 11,2%).

Enfin les secteurs de l'industrie et de la construction sont les moins représentés avec respectivement 6,8% et 6,3% des emplois occupés, ce qui indique une vocation industrielle et artisanale peu marquée de la commune.

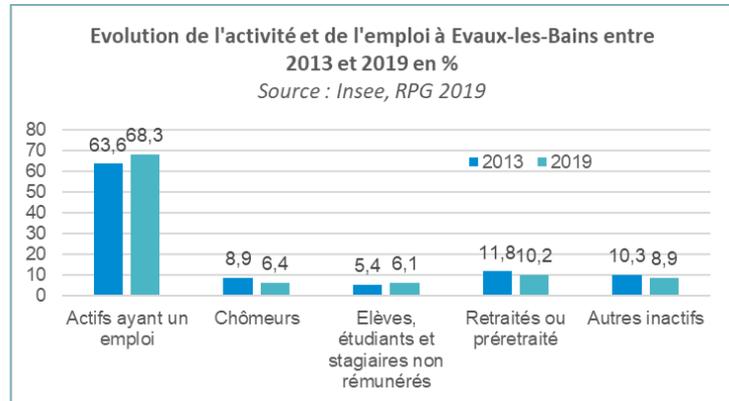


■ Un taux d'actifs en hausse

Entre 2013 et 2019, le taux d'actifs ayant un emploi sur la commune d'Evau-les-Bains a évolué positivement, passant de 63,6% en 2013, à 68,3% en 2019.

Sur cette même période, les proportions de retraités ou préretraités, ainsi que des « autres inactifs » ont diminué.

Le taux de chômeurs est également en diminution sur la commune, ayant baissé de 8,9% en 2013 à 6,4% en 2019.

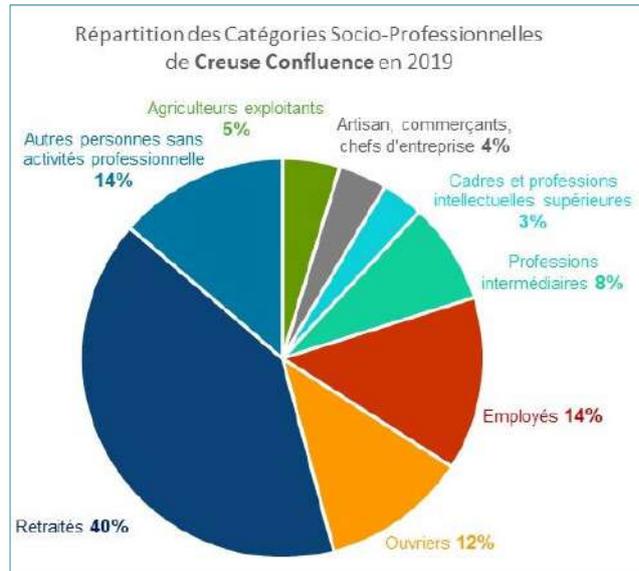
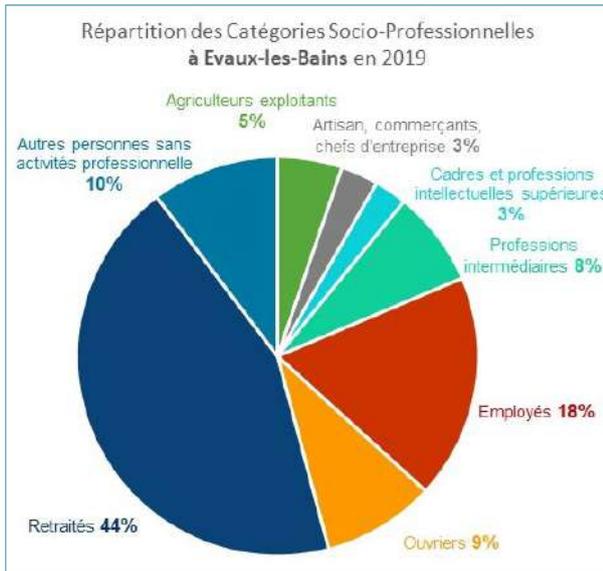


■ Quatre catégories socio-professionnelles prédominantes

La répartition par catégories socio-professionnelles à Evau-les-Bains est relativement semblable à celle de la Communauté de communes. **Les retraités représentent près de la moitié de la population communale (44%).** Si l'on ajoute les autres personnes sans activité professionnelle, c'est plus de la moitié des habitants de la commune qui sont inactifs.

En 2019, parmi les actifs, 3 catégories socio-professionnelles sont davantage représentées sur la commune d'Evau-les-Bains : 18 % d'employés, 9% d'ouvriers et 8% de professions intermédiaires.

A Evau-les-Bains, comme à l'échelle de la Communauté de communes, les catégories socio-professionnelles les moins représentées sont les agriculteurs exploitants (5%) et les artisans, commerçants, chefs d'entreprises (3%) et les cadres et professions intellectuelles supérieures (3%).



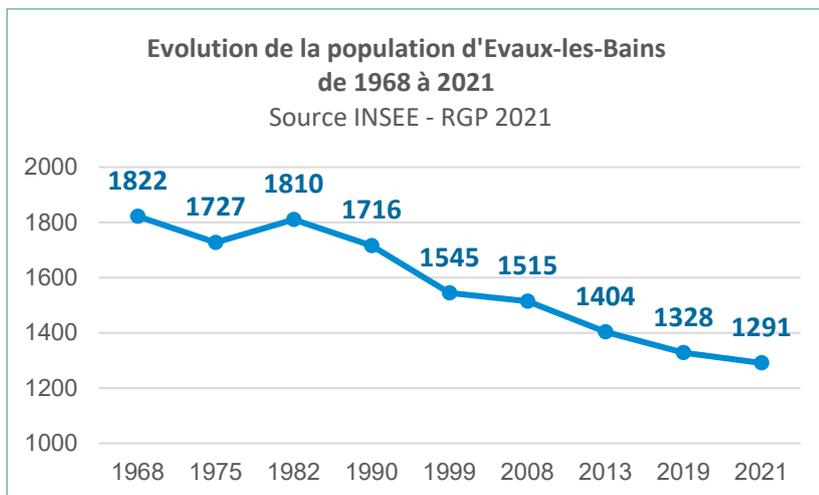
3.1.4. Les tendances démographiques actuelles (actualisation des chiffres-clés à l'arrêt du PLU)

■ Une baisse démographique qui se poursuit en lien avec le solde naturel

La commune continue d'enregistrer une **baisse de la population sur la période récente**, avec **37 habitants de moins entre 2019 et 2021** pour atteindre une population de **1291 habitants en 2021**. Ainsi, les dernières données sont cohérentes avec les tendances observées sur le long terme.

Sur la dernière période intercensitaire, la **variation annuelle moyenne de la population est -1,1 % par an**. Cette dynamique démographique est principalement liée à un **solde naturel très faible (-1,8 % par an)**. Ce solde naturel est en partie lié au vieillissement de la population. Ce solde naturel est bien inférieur à celui enregistré à l'échelle de la communauté de communes Creuse Confluence ainsi que dans la Creuse (respectivement -1,1 % et -1 % par an).

A Evau-les-Bains, le **solde migratoire est tout de même positif (0,6 % par an)** et plus élevé qu'aux échelles géographiques supérieures, en lien avec les activités économiques présentes sur le territoire communal.



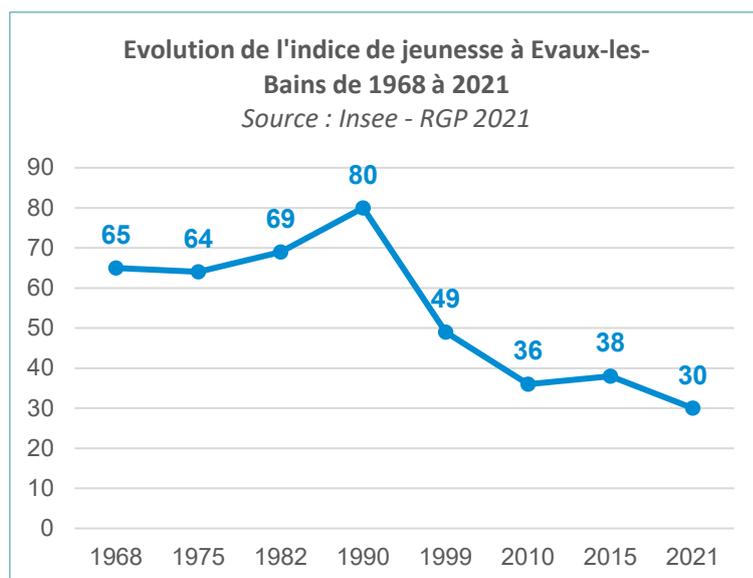
2015 à 2021	Evau-les-Bains	CC Creuse Confluence	Creuse
Variation moyenne annuelle de la population	-1,1	-0,6	-0,7
Due au solde naturel	-1,8	-1,1	-1
Due au solde migratoire	0,6	0,5	0,3

■ Un vieillissement de la population qui s'accroît

Les dernières données confirment le **vieillissement de la population en cours à Evau-les-Bains**. En effet, en 2021, l'**indice de jeunesse** (rapport entre les personnes de moins de 20 ans et les personnes de moins de 60 ans) est de **30** alors qu'il était de 38 en 2015 et de 49 en 1999.

Globalement, la **part des personnes de moins de 60 ans est passée de 56 % en 2015 à 51,7 % en 2021**. Cette évolution est notamment marquée pour la part des personnes âgées de 0 à 14 ans et de 45 à 29 ans.

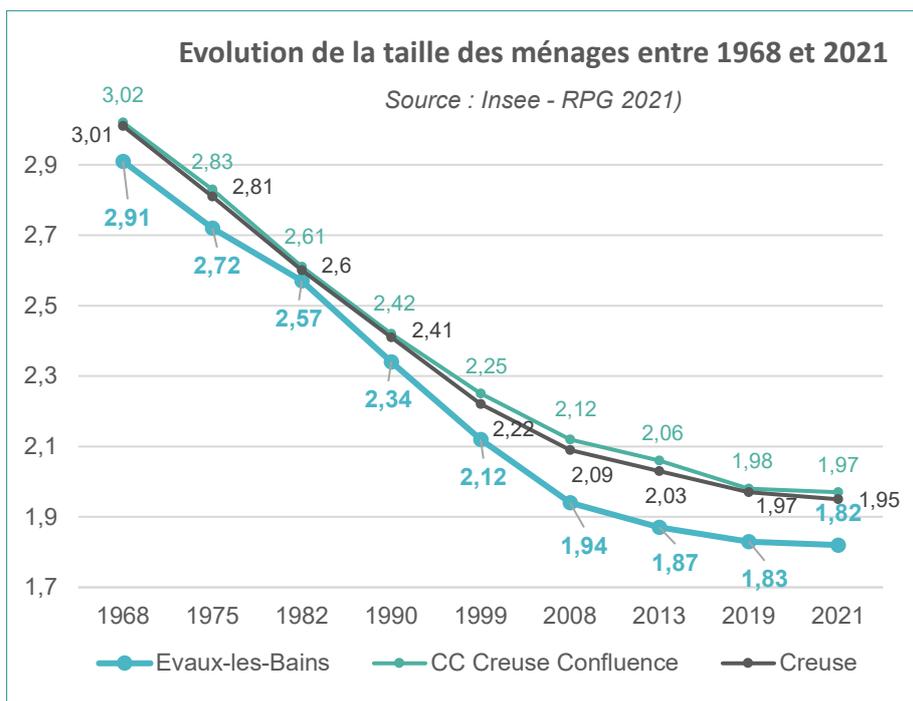
En conséquence, **la part des personnes âgées de plus de 60 ans a augmenté**, notamment chez les 60-74 ans. Le nombre d'habitants âgés de 75 ans ou plus a cependant diminué entre 2015 et 2021 mais moins fortement que l'ensemble de la population.



■ Un desserrement des ménages qui continue, en lien avec les tendances démographiques

La **taille des ménages** est toujours en **diminution** à Evau-les-Bains pour atteindre **1,82 personnes par ménage en 2021**, bien en dessous des valeurs observées à l'échelle de la **communauté de communes Creuse Confluence (1,97 personnes par ménage)** ainsi que par rapport au **département de la Creuse (1,95 personnes par ménage)** tandis que la moyenne en France métropolitaine est de 2,15 personnes par ménage.

La **dynamique de diminution de la taille des ménages** en cours à Evau-les-Bains est liée au **vieillessement de la population**. La part des personnes vivant seules de 25 à 79 ans a augmenté entre 2015 et 2021 tandis que celle des personnes de 80 ans ou plus a diminué de plus de 10 points sur la même période.



■ Un pôle d'emplois de plus en plus important malgré une baisse du nombre d'actifs

Les dernières données montrent qu'**Evau-les-Bains est toujours un pôle d'emplois important**. En effet, **l'indice de concentration de l'emploi est passé de 156,2 en 2015 à 171,2 en 2021**. Ainsi, le nombre d'emplois proposés à Evau-les-Bains est en augmentation par rapport aux nombres d'actifs sur le territoire. Le nombre d'actifs a diminué de 45 entre 2015 et 2021 pour atteindre 485.

	Nombre d'actifs	Indice de concentration de l'emploi	Taux de chômage
2010	594	145,8	10,1
2015	533	156,2	12,4
2021	485	171,2	8,6

Dans le même temps, le **taux de chômage a baissé pour atteindre 8,6 %**, soit environ **4 points de moins qu'en 2015**. Ce taux de chômage est **bien inférieur à celui observé dans la communauté de communes (10,6 %)**, dans le département de la Creuse (11,4 %) ainsi qu'à l'échelle de la France métropolitaine (11,7 %). Cette donnée montre la **vitalité et l'attractivité économique d'Evau-les-Bains**.

Globalement, les dernières données montrent que les dynamiques démographiques récentes suivent celles observées précédemment.

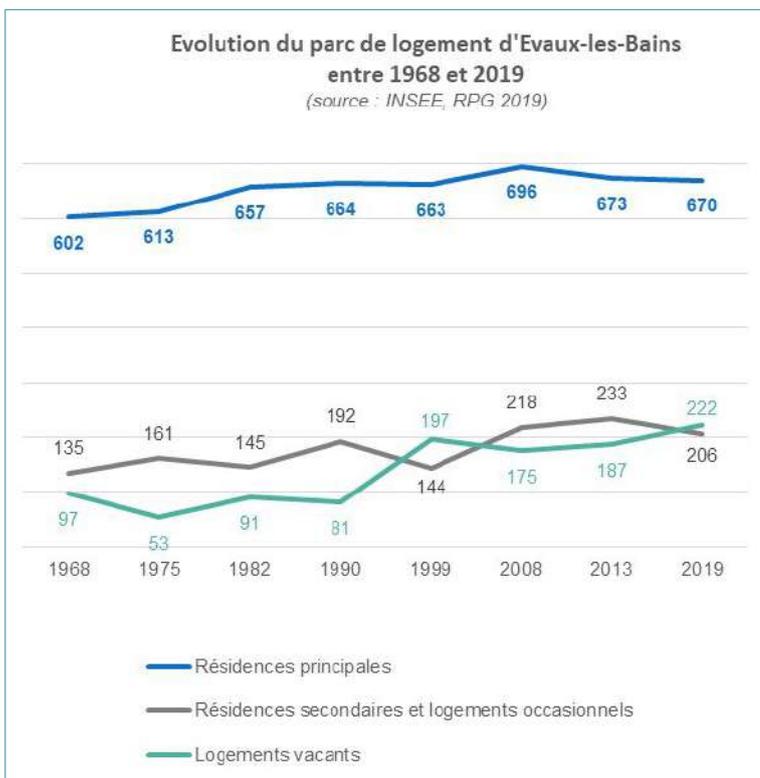
3.2. LES DYNAMIQUES EN MATIERE D'HABITAT

Evaux-les-Bains compte en 2019, 1 158 logements, toutes catégories confondues. Le parc de logements est dominé par les résidences principales qui représentent 61 % d'entre eux (670 logements).

Cependant **le parc de résidences secondaires et logements occasionnels liés en grande partie à l'activité thermique est relativement important** (18,8% des logements).

De plus, **la part de logements vacants est également importante** sur la commune avec plus de 20% du parc (222 logements) selon les données INSEE ; ou environ 15%, soit **168 logements selon les données LOVAC.**

Depuis 1968, le nombre de logements a globalement augmenté pour l'ensemble des catégories, mais **c'est le nombre de logements vacants qui a davantage augmenté** puisqu'il a plus que doublé (97 logts vacants en 1968 pour 222 logts vacants en 2019).

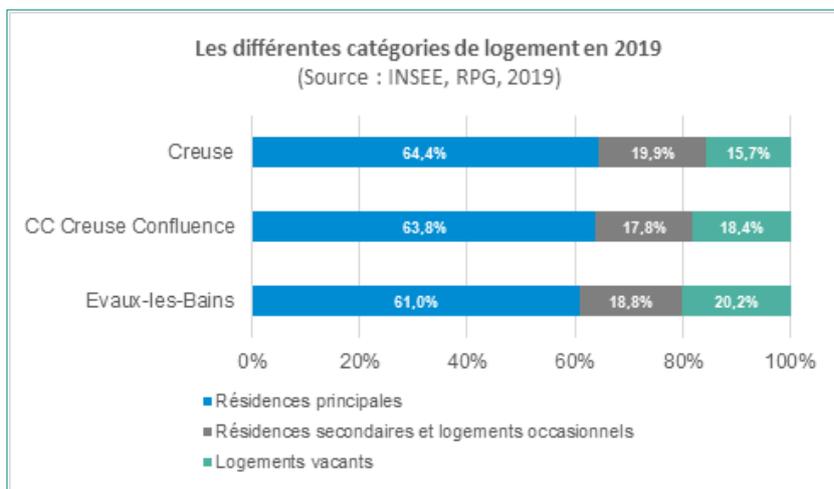


Les variations des courbes indiquent une **forte fongibilité d'une partie du parc de logements.** Au fil du temps, des projets individuels des propriétaires, et de la fréquentation des curistes, des résidences principales peuvent être reconverties en résidences secondaires ou logements occasionnels. C'est pourquoi on peut remarquer **une diminution de nombre de résidences principales depuis 2008**, ce qui est un phénomène rarement observé.

Des opérations inverses sont également constatées, avec des curistes tentés de racheter des hébergements touristiques pour s'installer durablement sur la commune, c'est le cas notamment pour certains touristes étrangers.

Enfin, de nombreuses résidences principales ou secondaires deviennent progressivement vacantes au fur et à mesure de la dégradation du bâti ancien.

La répartition du parc de logements de la commune reste néanmoins relativement proche de celles des territoires plus larges.



3.2.1. Un parc de résidences principales assez ancien

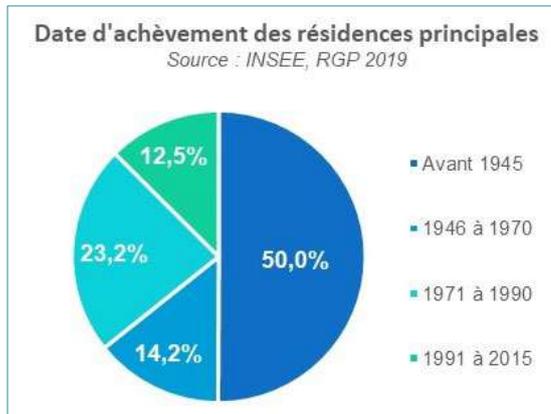
En 2019, les résidences principales représentent 61 % du parc de logements (soit 670 logements).

■ Un parc de logement relativement ancien

Le parc de logement d'Evau-les-Bains est relativement ancien en raison de l'histoire riche de la commune et du développement de l'activité thermale à la fin du 19^{ème} siècle. Ainsi, les résidences principales de la commune ont été bâties pour la moitié d'entre elles, avant 1945. Une part importante de ce parc peut être catégorisée de « très ancienne », puisque construite avant 1919.

La période 1971-1990 a également été marquée par une dynamique de construction assez importante à Evau-les-Bains, avec notamment la création de plusieurs lotissements pavillonnaires.

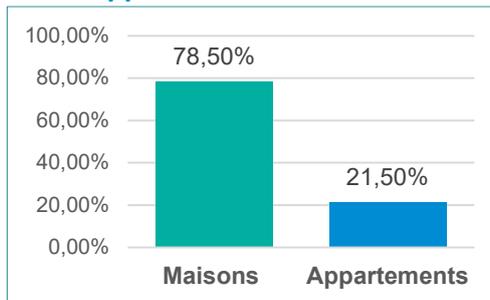
En revanche durant la période 1946-1970, et depuis 1990, la dynamique de la construction neuve est assez faible.



■ Un parc de logements caractérisé par une part importante d'appartements

A Evau-les-Bains, le parc de logements est logiquement caractérisé par une part majoritaire des maisons individuelles. En effet, les maisons représentent 78,5% du parc de logements tandis que les appartements, 21,5%.

Cependant, la commune se démarque avec une part d'appartements (21,5%), largement supérieure à celle du territoire intercommunal (8,1% d'appartements contre 91,4% de maisons). Cette spécificité s'explique par la vocation thermale d'Evau-Les-Bains qui fait que la demande est davantage tournée vers des petits logements en location courte durée, relativement facile d'accès (personnes âgées).



Les résidences principales sous forme d'habitat collectif sont présentes dans le centre d'Evau, on les retrouve en partie dans le parc locatif social. Le parc social prend également la forme d'un habitat individuel groupé.

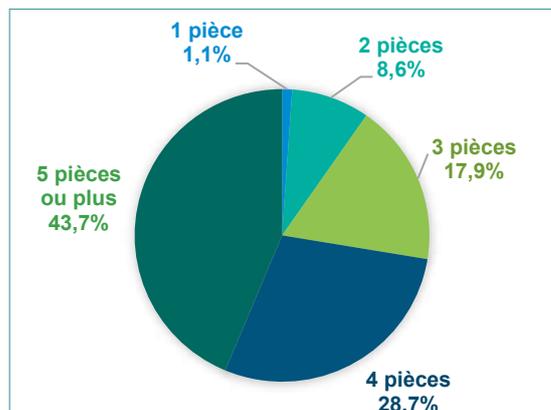


Appartements au-dessus de la Poste, place Serge Cléret - © google streetview

■ Des résidences principales de grande taille

Le parc étant majoritairement composé de maisons, la taille moyenne des logements de la commune est relativement élevée : près des ¾ des logements possèdent au moins 4 pièces, dont 43,7% de T5 et plus. En moyenne, les résidences principales sont composées de 4,5 pièces par logement.

Les petits logements (T1 à T3), sont néanmoins représentés (liés notamment à la demande des thermes et des curistes), et composent le parc de logement à hauteur de 27,6%.



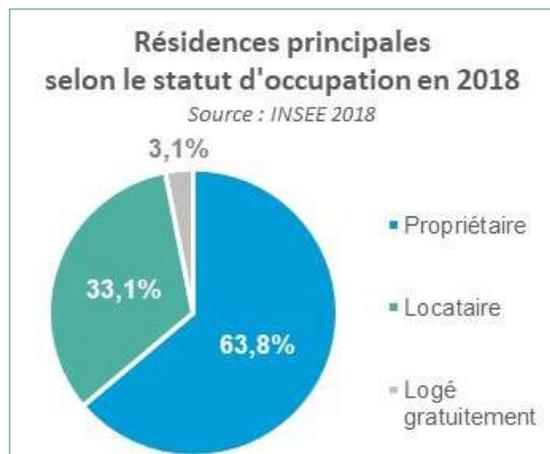
A l'avenir, et au regard des besoins identifiés, l'offre de logements pourrait s'orienter vers des logements plus petits et mieux adaptés aux besoins de la population actuelle (dessalement des ménages, ménages d'une seule personne, ménages plus âgés etc.).

■ Un parc locatif bien représenté sur la commune

Les statuts d'occupation sont caractérisés par **une prédominance de propriétaires qui représentent en 2019, 63,8% des occupants du parc (soit 427 logements).**

Ces chiffres sont, en comparaison, assez différents de ceux de la Communauté de Communes, puisque sur le territoire intercommunal, 75,1% des occupants sont des propriétaires. De même, à l'échelle du département, la proportion de propriétaires occupants est supérieure (72,6%) à celle de la commune.

Le parc locatif est donc bien développé et représente 1/3 des résidences principales.

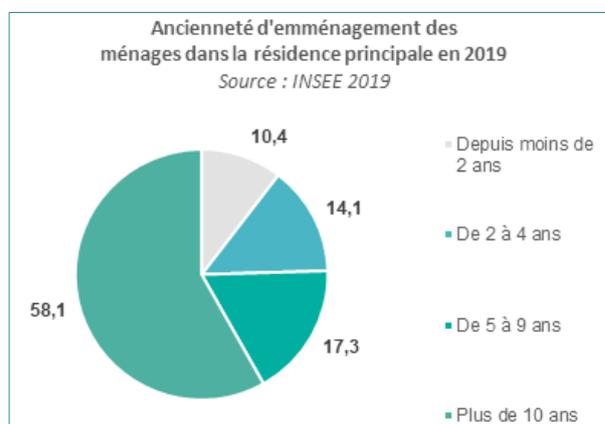


Le parc social est quant à lui significatif : **83 logements locatifs sociaux** sont répertoriés dans le bourg d'Evau-les-Bains (INSEE 2019). Ils ne souffrent pas de vacance, ce qui témoigne d'une demande assez importante. Les logements sociaux **représentent 12,4% des résidences principales et 37,4 % du parc locatif.**

■ Plus de la moitié des ménages a emménagé il y a 10 ans ou plus

58 % des ménages se sont installés sur la commune il y a plus de 10 ans. Ce taux est assez similaire à celui de la Creuse où 60 % des ménages sont installés depuis plus de 10 ans également. A l'échelle intercommunale, ce taux représente 61,7 %.

La rotation des ménages dans le parc des résidences principales est donc assez faible, ce qui est assez courant dans des communes essentiellement composées de ménages propriétaires.



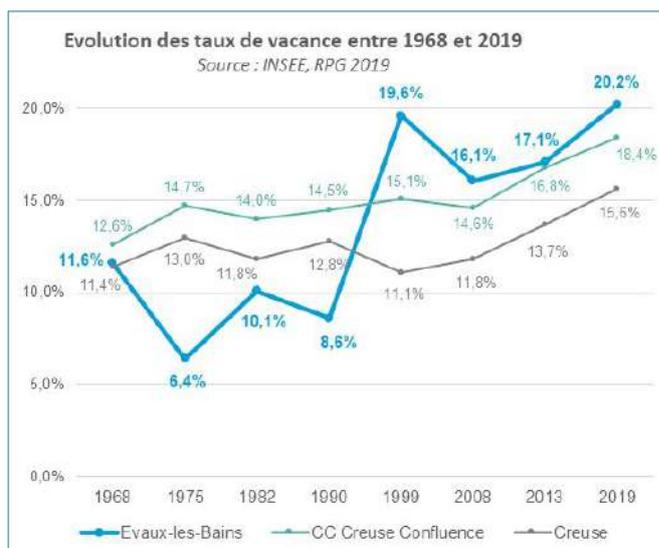
3.2.2. Un territoire marqué par un taux de vacance important et en progression

Le territoire communal d'Evau-les-Bains est marqué par un nombre de logements vacants très important s'élevant à 20,2 % du parc, soit 222 logements en 2019.

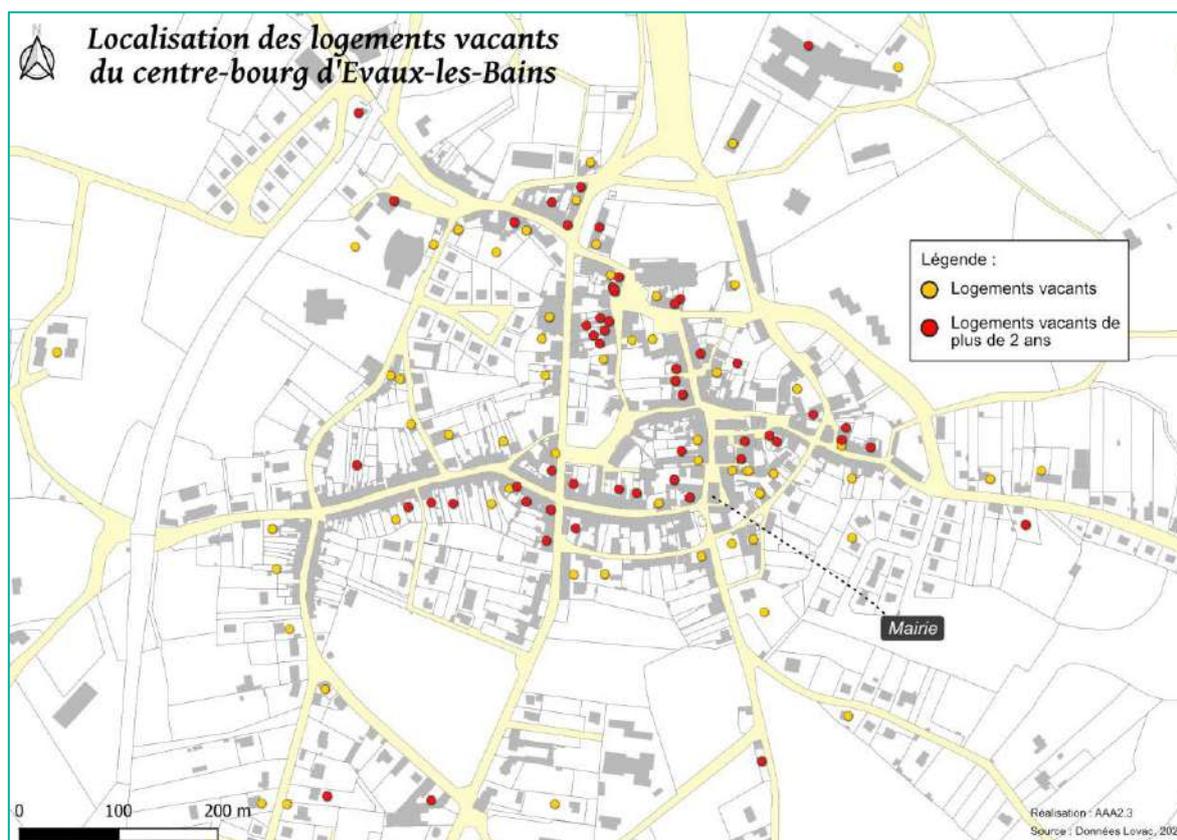
Ce taux est plus important que celui de la Communauté de communes Creuse Confluence (18,4%), et largement supérieur à celui du territoire départemental qui s'élève, en 2019, à 15,6%.

Cette vacance a fortement augmenté au cours des années 1990 pour devenir supérieure à celles des territoires de référence. Depuis 1968, 125 logements sont devenus vacants sur le territoire d'Evau-les-Bains.

De leur côté, les taux de vacance intercommunal et départemental évoluent également à la hausse, en particulier depuis 2008, ce qui confirme l'existence d'une problématique plus globale avec un manque d'attractivité à l'échelle départementale.



Néanmoins, ces chiffres INSEE sont à pondérer car si on utilise la base de données LOVAC¹, le taux de vacance ne serait plus que de 14,5% dont 8,8% de logements vacants de plus de deux ans. A l'échelle intercommunale, le taux de vacance atteint les 18,2% en 2021 dont 12,8% de plus de 2 ans.



Source : ORT

¹ La base de données LOVAC a été créée dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Le nouveau millésime 2022 est issu du croisement des fichiers locaux vacants, des Fichiers fonciers, de DVF ainsi que de la BAN (Base Adresse Nationale).

La commune d'Evau-les-Bains fait face à une vacance structurelle très importante qui se localise principalement dans le tissu urbain ancien tel que la rue des écoles, la Grande rue, la rue Notre-Dame et la rue de l'Hôpital. Il est important de noter que certains villages sont également concernés par cette vacance qui touche davantage du bâti à vocation agricole (corps de ferme notamment).



Rue des Ecoles – Google Maps



Rue de Verdun – Google Maps



Rue Notre-Dame - ©Campus développement



Rue de Verdun - ©Campus Développement

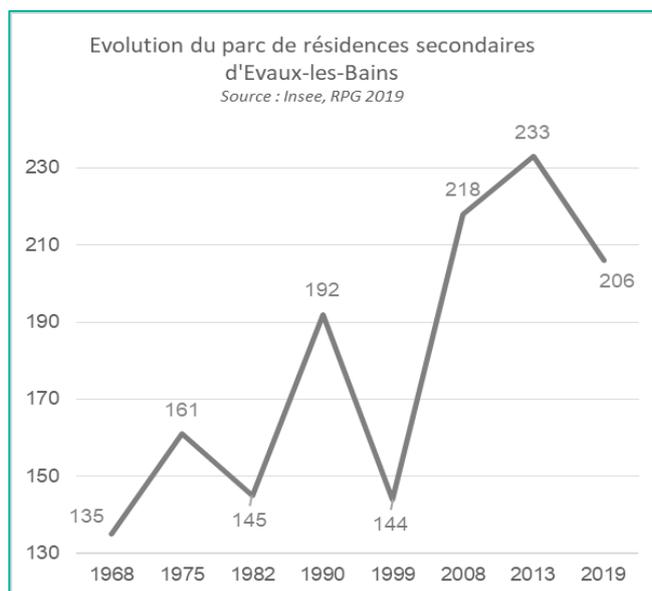
Une problématique concernant **la vétusté des façades** a été également soulevée au sein du diagnostic ORT, qui peut toucher à la fois les logements vacants mais également certains logements occupés. **Certains immeubles occupés présentent parfois des façades dégradées qui nuisent à la perception globale du bourg, en particulier la rue de Verdun et la rue de l'Hôtel de Ville.**

3.2.3. Un parc de résidences secondaires bien présent

Le parc de résidences secondaires représente **18,8% des logements à Evau-les-Bains soit 206 logements en 2019**. La part des résidences secondaires est globalement assez proche des tendances observées au niveau de la Communauté de communes et du Département.

Entre 1999 et 2019, plus de **62 logements** sont devenus des résidences secondaires. Cette augmentation est la plus importante observée depuis 1968. Il est à noter que le pic de résidences secondaires a eu lieu en **2013 avec plus de 233 logements**.

Depuis une légère diminution du parc de résidences secondaires est observée avec une baisse de 27 logements secondaires en 6 ans. Cette baisse peut s'expliquer par une transformation de ces logements en résidence principale, notamment en lien avec des curistes qui, parfois, font le choix de s'installer plus durablement sur le territoire.



Ce parc de résidences secondaires tend à renforcer la vocation touristique du territoire. Les propriétaires de résidences secondaires sont de réels ambassadeurs du territoire et contribuent à valoriser le bâti traditionnel existant (rénovation...). Les propriétaires de logements secondaires sont souvent les héritiers de maison de famille présents depuis des dizaines d'années.

De nombreuses villas secondaires sont des maisons bourgeoises typiques du début du XX^{ème} siècle. Leur entretien en tant que maison secondaire contribue à la bonne santé du parc et à éviter les dégradations qu'engendre la vacance.

A noter, que depuis la pandémie de la covid-19, le secteur rural est redevenu attractif soit comme lieu de villégiature ou de télétravail. La commune d'Evau-les-Bains observe également cette même dynamique.



Maison bourgeoise - ©Campus Développement

3.2.4. Les dispositifs en matière d'habitat et de rénovation urbaine

■ Les programmes opérationnels et financiers départementaux

— Le Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental

Depuis 2016, dans un contexte de reconfiguration institutionnelle et avec le souci de renforcer encore une partie des interventions auprès des usagers, le Conseil départemental est maître d'ouvrage des PIG Habitat. Il en assure le portage, en partenariat avec les EPCI signataires d'une convention. La mise en œuvre du dispositif s'accompagne du déploiement d'une équipe dite de « suivi-animation » et qui intègre l'ensemble des compétences demandées par l'Anah pour effectuer cette mission.

Il a pour objectifs d'apporter des soutiens aux propriétaires qui souhaitent s'engager dans l'amélioration de leur logement (sous conditions de ressources), propriétaires occupants en priorité mais également propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement. Les locataires (personnes âgées ou handicapées) du parc privé peuvent également prétendre au dispositif. Les dossiers éligibles doivent viser les champs d'intervention suivants :

- L'autonomie de la personne âgée ou en situation de handicap,
- La lutte contre la précarité énergétique,
- La résorption d'une situation d'habitat indigne ou très dégradé.

— Le dispositif « MaPrimeRénov' »

Lancée le 1er janvier 2020, « MaPrimeRénov' » est un dispositif d'aide publique qui remplace le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et les aides de l'Agence nationale de l'Habitat (Anah) « habiter mieux agilité ». Il est ouvert à tous les propriétaires occupants pour la rénovation énergétique des logements de plus de 2 ans. Dans le cadre du Plan de relance de l'économie, le dispositif a été renforcé depuis le 1er octobre 2020. « MaPrimeRénov' » est désormais accessible à tous les propriétaires et à toutes les copropriétés. Les montants mobilisables sont toutefois proportionnels aux revenus des ménages.

■ La future ORT d'Evau-les-Bains, dans le cadre du programme « Petite Ville de Demain »

En concertation étroite avec les services de l'État (ANCT) et la Communauté de communes Creuse Confluence, **la commune d'Evau-les-Bains, via le programme Petites Villes de Demain, s'inscrit dans la démarche nationale pour la préfiguration d'une ORT** (Opération de Revitalisation du Territoire). Pour rappel, les objectifs d'un tel dispositif sont les suivants :

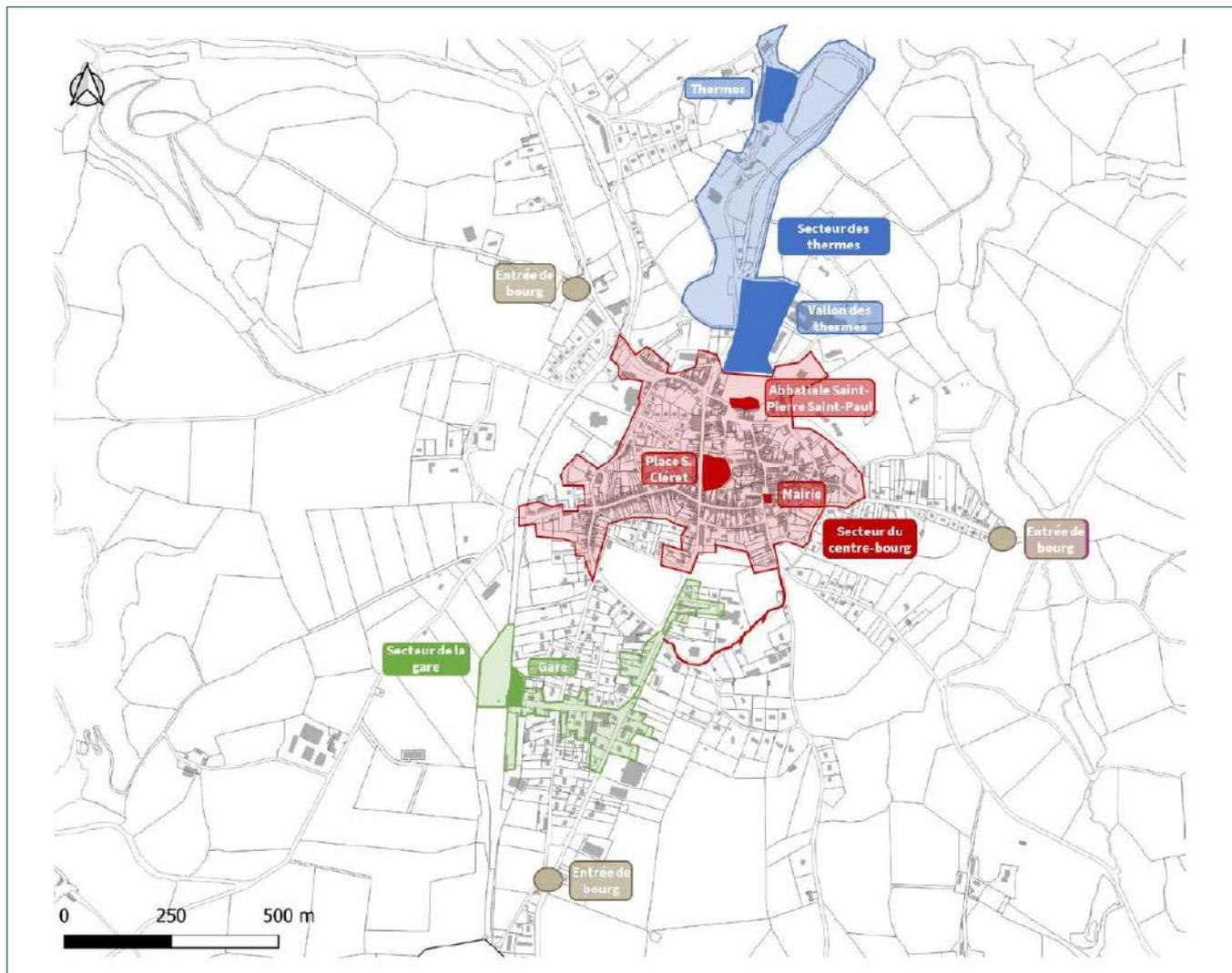
- Maintenir l'offre de commerces, de services et d'équipements ;
- **Lutter contre l'habitat dégradé ou indigne et la vacance ;**
- **Produire des logements adaptés, notamment aux familles et aux personnes âgées.**
- Valoriser le patrimoine bâti et paysager et réhabiliter les friches urbaines ;

La commune a décidé de définir une stratégie fondée sur les quatre orientations suivantes :

- **Développer une offre d'habitat attractive et diversifiée en misant sur la qualité de vie et en recentrant les développements pour un territoire des courtes distances ;**
- **Favoriser l'offre commerciale et déployer une stratégie d'accueil économique et de maintien d'une offre d'équipements répondant aux besoins des habitants du bassin de vie, tout en assurant leur accessibilité ;**
- **Adapter et organiser les mobilités entre les pôles et favoriser les mobilités douces**
- **Créer du lien social en valorisant les qualités du cadre de vie et en requalifiant les espaces publics.**

A partir de ce cadre stratégique, **la commune a identifié trois secteurs d'intervention prioritaire : le cœur historique du bourg, les thermes et la gare.** L'objectif est de renforcer l'attractivité résidentielle de ces

secteurs qui rassemblent en leur sein une grande part du bâti ancien, une forte concentration des logements vacants et indignes, une déprise progressive des commerces de proximité et un fort besoin d'aménagements urbains pour les rendre plus attractifs.



Secteurs d'intervention de l'ORT proposés – CC Creuse

Sur un plan opérationnel, **de nombreuses actions sont projetées à la fois en matière d'habitat, de requalification des espaces publics et des voiries, de revitalisation des artères commerciales et de requalification des entrées de bourg.** A titre d'exemple, nous pouvons citer :

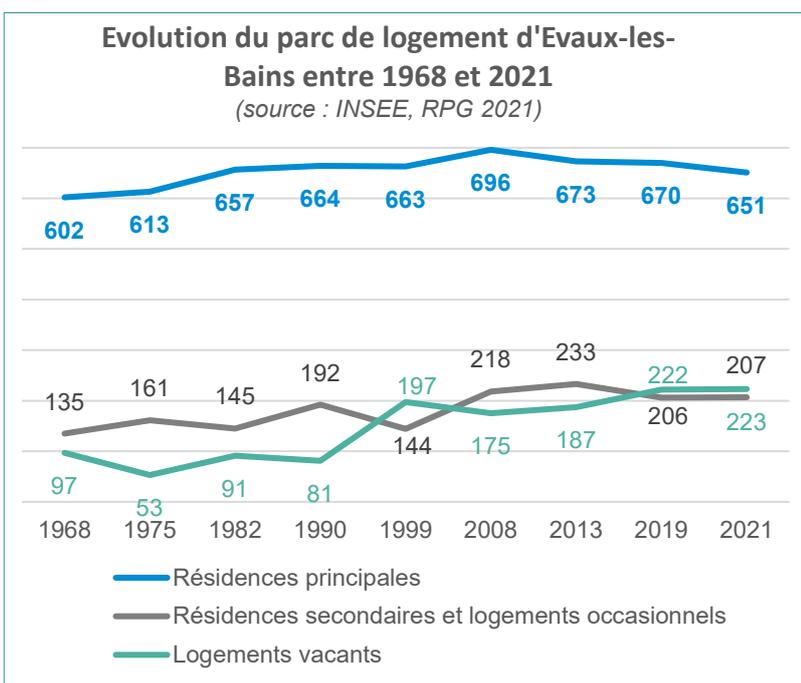
- La reconversion de l'ancien bâtiment de la perception : création d'une médiathèque au rez-de-chaussée et de 4 logements à l'étage ;
- La restructuration de la gare d'Evau ;
- La requalification des entrées de bourgs : route de Chambon (entrée Ouest), avenue de la république (entrée Sud) et la D915 (entrée Est) ;
- La création d'un centre de santé intégratif.

In fine, il convient de noter que **la convention ORT devrait être signée au cours du second semestre 2023, les premières actions opérationnelles devant être conduites dès 2024.**

3.2.5. Les tendances actuelles en matière d'habitat (actualisation des chiffres-clés à l'arrêt du PLU)

■ Un parc de logements qui diminue

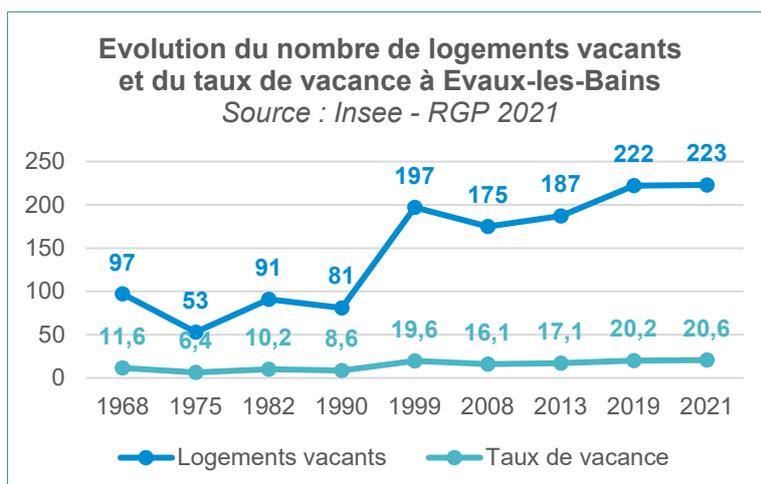
Globalement, les dernières données montrent que le **parc de logements se réduit à Evau-les-Bains**. Si celui-ci était de **1 106 logements en 2015** et de **1 158 logements en 2019**, le **nombre de logements est de 1 080 en 2021**, soit une **diminution de presque 7 % entre 2019 et 2021**. Cette dynamique dénote avec les tendances observées à l'échelle de la communauté de communes ou du département de la Creuse où le nombre de logements est en augmentation régulière depuis le début des recensements. **Les résidences principales représentent désormais 60,3 % du parc** tandis que les **résidences secondaires et logements occasionnels** représentent **19,1 % du parc**.



■ Une vacance en augmentation qui varie selon les sources

— Données INSEE

Les **dernières données de l'INSEE** sur la vacance indiquent **223 logements vacants à Evau-les-Bains**, soit **20,6 % du total du parc**. Ces données montrent un **taux de vacance très important**, bien plus élevé que pour la communauté de communes (18,2 %) et pour le département de la Creuse (15,8 %). Ces données indiquent que le nombre de logements a augmenté de 25 unités au cours du 21^{ème} siècle malgré une baisse notable au cours des années 2010.



— Données LOVAC

Les **données LOVAC récentes** montrent un **nombre de logements vacants inférieur sur la commune de Evau-les-Bains**. En effet, **en 2021, 168 logements sont identifiés comme vacants**.

Plus généralement, le **taux de vacance de l'INSEE reste sur des valeurs élevées qui doivent être pondérées par d'autres données**.

Globalement, les dernières données montrent que les dynamiques récentes de l'habitat et du logement suivent celles observées précédemment. Néanmoins, on peut s'interroger sur la baisse du parc de logements et des résidences principales qui n'a pas véritablement d'explications rationnelles.

3.3. SYNTHÈSE « DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET HABITAT »

ITEMS	PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES/CONSTATS
DEMOGRAPHIE	<ul style="list-style-type: none"> – Une commune de 1 291 habitants (en 2021) qui est en perte de vitesse depuis les années 1980 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une déprise démographique régulière depuis 1982 avec une accélération sur la période 2015-2021 (-1,1%/an) ; la commune a perdu 519 habitants depuis 1982 soit plus du quart de sa population en 40 ans ; ▪ Un solde naturel très négatif depuis 1968, atteignant -1,8% entre 2015 et 2021... mais un solde migratoire positif depuis 1968 (supérieur à la CC) – Une population très âgée avec une sur-représentation des plus de 65 ans <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un indice de vieillissement de 272 beaucoup plus important que celui du département (170) déjà élevé ; ▪ Une population dominée par les plus de 65 ans (39%) et sous-représentée par les moins de 20 ans (14%). – Une taille moyenne des ménages très faible (1,82 pers/ménage) en 2021 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 651 ménages en 2021 sur la commune, en majorité des ménages d'une et 2 personnes ; – Un pôle d'emploi attractif à l'échelle de Creuse Confluence <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un ICE de 171,2 soit 790 emplois dans la zone en 2021 ; ▪ Des emplois majoritairement tournés vers le secteur tertiaire sous le poids du thermalisme et des activités agricoles ; ▪ Un taux d'actifs en hausse (68,3% en 2021) et un taux de chômeurs en diminution (8,6 % en 2021)
HABITAT / LOGEMENT	<ul style="list-style-type: none"> – Une commune avec un parc de logements (1 080 logements en 2021) composé à 60% de résidences principales (soit 651 logements) et de 19,1 % de logements secondaires et occasionnels, notamment liés à l'activité thermique (soit 223 logements) – Un parc de logements vacants estimé à 223 logements selon l'INSEE et à 168 logements selon LOVAC : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une vacance qui se concentre dans le tissu urbain ancien au niveau de la rue des écoles, de la Grande rue, la rue Notre-Dame et la rue de l'Hôpital. – Un parc de résidences principales ancien constitué à 50% de logements construits avant 1945 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 21,6 % des logements sont des appartements sur la commune contre 7,8 % pour le territoire de Creuse Confluence ; ▪ 63,7 % des occupants du parc sont des propriétaires ; ▪ Un parc social important avec 83 logements sur la commune qui représentent 12,4 % des résidences principales et 37,4 % du parc locatif. – Un territoire engagé dans une future ORT dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » afin de renforcer son attractivité résidentielle <ul style="list-style-type: none"> ▪ Trois secteurs d'intervention prioritaires : le cœur historique du bourg, les thermes et la gare ; ▪ De nombreuses actions projetées à la fois en matière d'habitat, de requalification des espaces publics et des voiries, de revitalisation des artères commerciales et de requalification des entrées de bourg.

4. DYNAMIQUES URBAINES ET FONCIERES

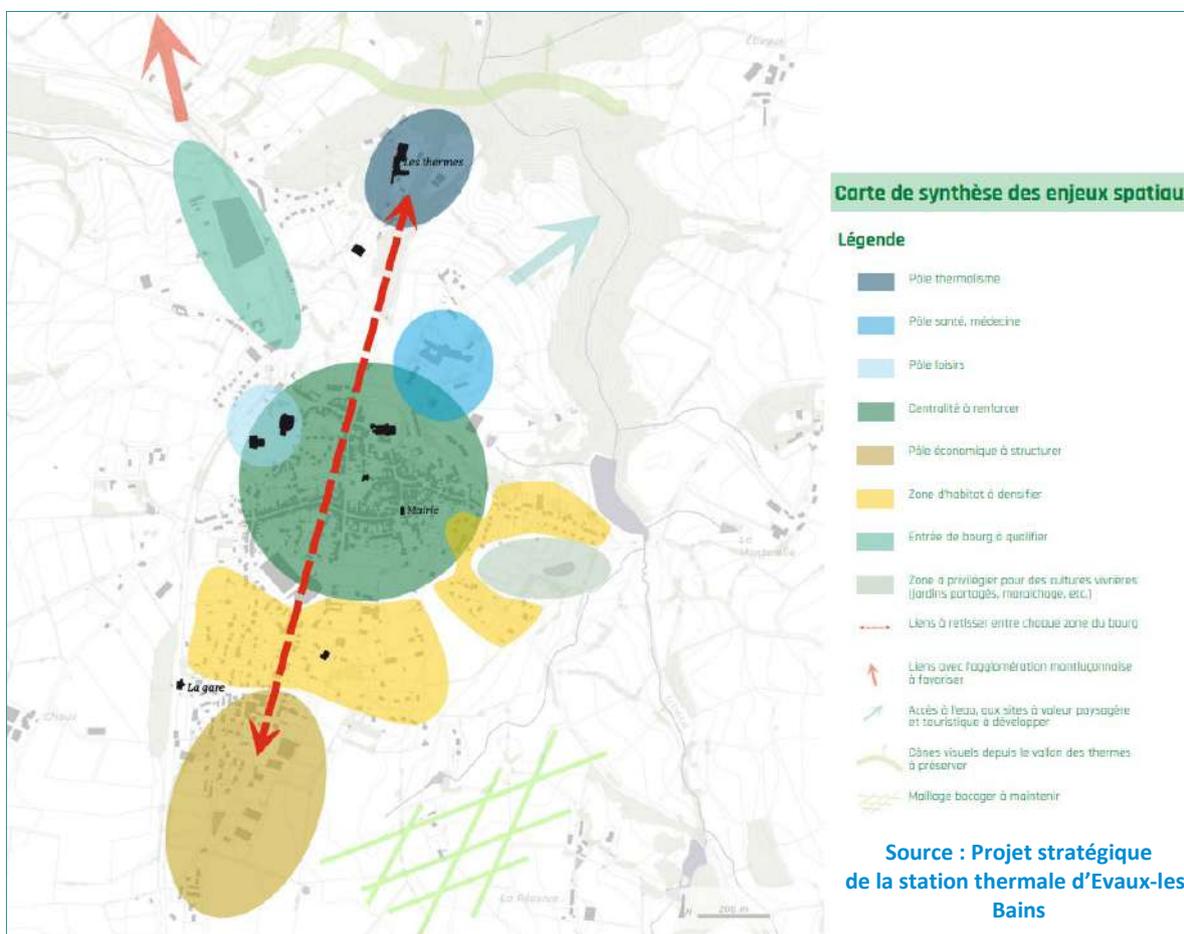
4.1. LE FONCTIONNEMENT URBAIN DE LA COMMUNE ET SES EVOLUTIONS

NB : Partie élaborée principalement sur la base des études suivantes : *Projet stratégique de la station thermale d'EvauX-les-Bains, Mémoire de fin d'études 2021-2022 (Arthur Lorcerie) et étude de préfiguration de l'ORT*

4.1.1. Organisation du bâti et dynamiques d'extension

L'urbanisation de la commune d'EvauX-les-Bains se structure autour du bourg d'EvauX en situation de promontoire au centre du territoire communal à partir duquel s'articule un réseau viaire en étoile. Malgré tout, le bourg n'est pas organisé autour de centralités fortes mais davantage composé par plusieurs polarités qui cohabitent :

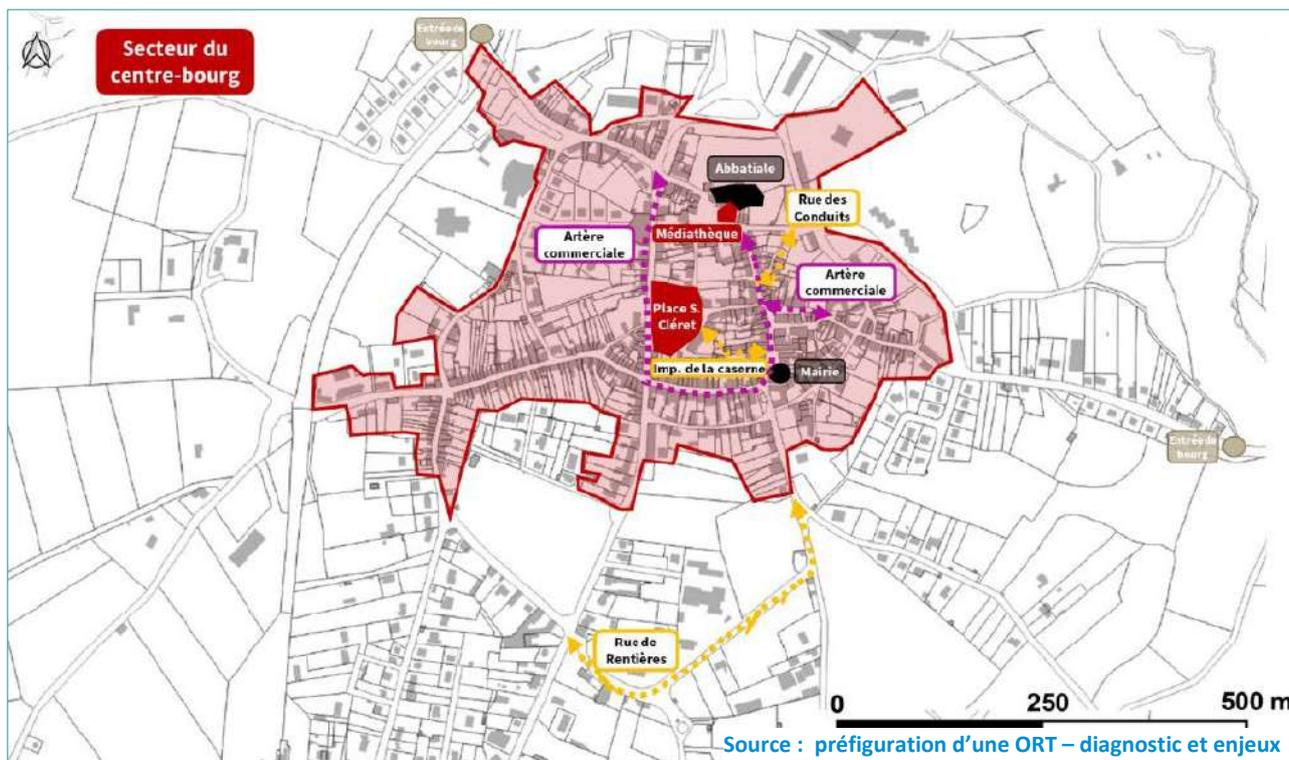
- Le bourg historique marqué par un habitat dense et un bâti patrimonial, qui concentre les fonctions administratives, la plupart des services et des commerces (mairie, la Poste, banques, commerces de proximité...)
- Des développements urbains résidentiels plus récents qui sont venus étendre la tache urbaine et qui se sont opérés au gré des opportunités foncières ;
- Un pôle thermal à 1km environ au Nord du bourg, au fond du vallon des thermes, non visible depuis le bourg et dont l'accès est difficile en raison de la topographie ;
- Un pôle santé à l'entrée nord du bourg, en haut du vallon des thermes ;
- Un pôle de loisirs, avec le casino et la salle culturelle à l'entrée Ouest ;
- Un espace urbain aéré au sud du bourg ancien qui rassemble néanmoins des équipements dédiés à la culture, la jeunesse et aux sports (école, crèche, stade, champ de foire, cinéma...).
- Un pôle d'activités économiques localisé à l'entrée sud, le long de l'avenue de la République.



Cet éparpillement des polarités fait perdre de la lisibilité au bourg et implique de penser une signalétique et des aménagements forts pour connecter les différents pôles.

Cette organisation urbaine du bourg centre est complétée par une cinquantaine de villages qui maillent le territoire communal.

■ Le Bourg historique d'EvauX-les-Bains



Le site du bourg d'EvauX-les-Bains, sur un promontoire naturel d'environ 450 mètres d'altitude, délimité au Nord et à l'Est par la vallée encaissée du ruisseau de Moneix (et donc facilement défendable) a permis l'implantation de la population dès l'antiquité. Carrefour de voies romaines (d'Autun à Limoges, d'Aigurandes et de Bourges à Clermont-Ferrand) la petite cité gauloise s'est développée et est devenue un important vicus romain à l'emplacement même de la ville actuelle. La présence de sources d'eau chaude, déjà connues par les gaulois, a transformé la petite cité d'Ivaonum en station thermale importante sous l'occupation romaine. Au Vème siècle, l'activité thermale disparaît, mais la ville continue de se développer.

A partir du VIème siècle, EvauX renaît avec le culte de l'ermite de Saint-Marien qui est le saint protecteur d'EvauX-les-Bains. Au IXème siècle est édifié un monastère sur les reliques de Saint-Marien qui donnera naissance à l'abbatiale Saint-Pierre et Saint-Paul. Au XIIIème siècle, la ville devient la capitale de la Combraille, une région historique de la Marche. Elle est assiégée pendant la guerre de cent ans.

Le périmètre de la ville est très certainement resté inchangé jusqu'à la fin du Moyen-Age, les thermes restant hors des murs. Le bourg d'EvauX de forme concentrique, caractérisé par un bâti dense desservi par des ruelles étroites, était ceinturé jusqu'à la renaissance de murailles doublées de fossés et l'on pénétrait dans la ville par quatre portes. Cette efficace protection, aujourd'hui totalement disparue, confère une forme circulaire et dense au bourg. La renaissance marque le début du développement de la ville par la création de faubourgs.

La création de la voie ferrée et du viaduc de la Tardes en 1885 va permettre l'arrivée du chemin de fer à EvauX-les-Bains et le développement de l'activité thermale. La forme de la ville dense resserrée autour de son noyau moyenâgeux éclate et une urbanisation diffuse s'installe autour des grands axes de communication.



© Arthur Lorcerie – mémoire de fin d'études 2021-2022
Evau-les-Bains, de la requalification du Bourg à la redynamisation du territoire de la basse Combraille

L'urbanisation tentaculaire le long des axes provoque une distension de la silhouette du bourg. Des espaces vides sans matérialité particulière viennent s'insérer dans l'enveloppe urbaine notamment autour de l'axe Nord/Sud formé par la D996 (le stade André Bastianelli et le champ de foire). Ces vides rendent la forme incomplète et la lecture du bourg difficile lors de sa longue traversée.



Importance de l'axe formé par la D996 dans le développement urbain du bourg. Le stade André Bastianelli et le champ de foire forment des espaces vides sans matérialités. © Arthur Lorcerie – Olivier Gadeix 18/04/2009

Les rues historiques sont marquées par des fronts bâti denses et continus alignés sur la rue (rue Notre-Dame, rue de Verdun...). L'habitat ancien du centre-bourg, majoritairement de forme rectangulaire, présente une certaine homogénéité de tailles et de proportions, avec une hauteur principale en R+1+combles ou R+2+combles.



Rue Notre-Dame © Arthur Lorcerie



Rue Mondétour © Arthur Lorcerie



Rue d'Archis © Campus développement

Le bourg dispose de plusieurs placettes aménagées en centre-bourg qui viennent aérer et rythmer le maillage des rues médiévales parfois très étroites. La commune a déjà procédé à la requalification d'une partie des rues du centre-bourg mettant ainsi en valeur le cadre bâti, notamment par l'emploi de pavés venant répondre aux pierres de granit maçonnées présentes dans la plupart des constructions anciennes.



Place Armand Fourot © Arthur Lorcerie



Place Saint-Pierre © google maps



Faubourg Monneix © Campus développement



Rue de l'Hôtel de ville © Arthur Lorcerie



Rue des conduits
© Campus développement

Pour les déplacements dans le centre ancien, les rues sont assez étroites et rendent l'accès en voiture difficile avec de nombreux sens uniques. Une réflexion est en cours pour repenser un sens de circulation plus lisible.

L'offre de stationnement est assez limitée dans le cœur de bourg en raison de la densité bâtie. Elle se localise principalement sur les places publiques mais également le long des trottoirs des rues les moins étroites, occupant une partie de la chaussée. Les habitudes de stationnement des riverains ou des clients des magasins sont souvent une entrave à la bonne circulation dans le centre-bourg.



Stationnement aménagé
Faubourg Monneix



Stationnement minute
Rue Notre-Dame
© Campus développement



Stationnement riverain
Rue du marché vieux

Une autre particularité du bourg est la présence d'impasses ou de passages étroits discrets. Ceux-ci peuvent servir de support aux déplacements piétons.



Impasse de la caserne
© Campus développement



Les cheminements doux bien que minoritaires par rapport à l'usage de l'automobile, sont présents dans le centre ancien et l'accessibilité, de façon générale, est bonne pour les usagers piétons : les trottoirs sont généralement de taille correcte et les éléments de mobiliers urbains sont qualitatifs dans les rues requalifiées. L'aspect général est en revanche moins intéressant dès que l'on s'éloigne de l'hyper-centre.

Enfin, le bourg d'Evau possède comme centralité la place Serge Cléret qui permet d'aérer le bâti assez dense du centre et de créer un espace public ouvert, lieu de centralité (marché) et de rassemblement social. C'est également un point d'entrée dans le centre-ville offrant des places de stationnement et invitant à parcourir les rues du centre-ville à pied à partir de la place.

Desservie par la route départementale (rue de Verdun), la place accueille actuellement : le marché hebdomadaire, La Poste, l'office de tourisme intercommunal, le monument aux morts, l'ancien cabinet médical qui a déménagé, et deux parcs de stationnement.



Différentes vues de la place Serge Cléret © Arthur Lorcerie / ORT

Lieu central du bourg, la place présente un intérêt stratégique en tant que lieu de rencontre et nœud d'échange entre différents quartiers. Sa requalification est identifiée dans le plan guide réalisé par le cabinet B02 (projet stratégique de la station thermale d'Evau-les-Bains) et dans l'étude de préfiguration de l'ORT.

La place couvre une superficie de 6850 m². Elle est actuellement principalement dédiée au stationnement et son accès rendu parfois malaisé par la traversée de la départementale. Ses usages en sont donc restreints. Par ailleurs, l'ancien cabinet de santé situé au centre est inoccupé. Enfin, la commune a acquis un terrain jouxtant le bâtiment au mort, à l'ouest de la place, et s'interroge sur son intégration dans cet espace. A cette fin, la commune souhaite engager une réflexion sur le devenir de la place, qui devra notamment questionner :

- L'identité de la place et sa mise en valeur en tant que place centrale du bourg.
- Les usages de la place, en particulier son accès et la mobilité. L'ambition est de conserver une place aux usages mixtes (marché, stationnement, repos) tout en réduisant la place visuelle du stationnement et apportant plus d'usages aux piétons et mobilités douces. Les accès et la circulation rue de Verdun pourront être considérés dans une étude additionnelle concernant le plan de circulation.
- Les revêtements et la végétalisation. Compte-tenu des changements climatiques à l'œuvre, les revêtements doivent être réétudiés pour être plus poreux et durables (eaux pluviales). Cette

modification doit être accompagnée d'une réflexion sur la place du végétal (ilots de chaleur, le végétal comme mise en valeur du patrimoine bâti, le patrimoine végétal et identitaire de la commune). Par ailleurs, l'acquisition du bâtiment et du jardin à l'ouest de la place doivent faire l'objet d'une intégration paysagère à l'ensemble de la place.

- La destination de l'ancien cabinet médical. La commune souhaite que le bâtiment retrouve une fréquentation et génère des flux. Son accessibilité devra être actualisée (rampe).
- La mise en valeur du patrimoine bâti. Quels points de vue dégager, quels bâtiments mettre en valeur et comment ?

■ Le vallon des thermes et le pôle thermal

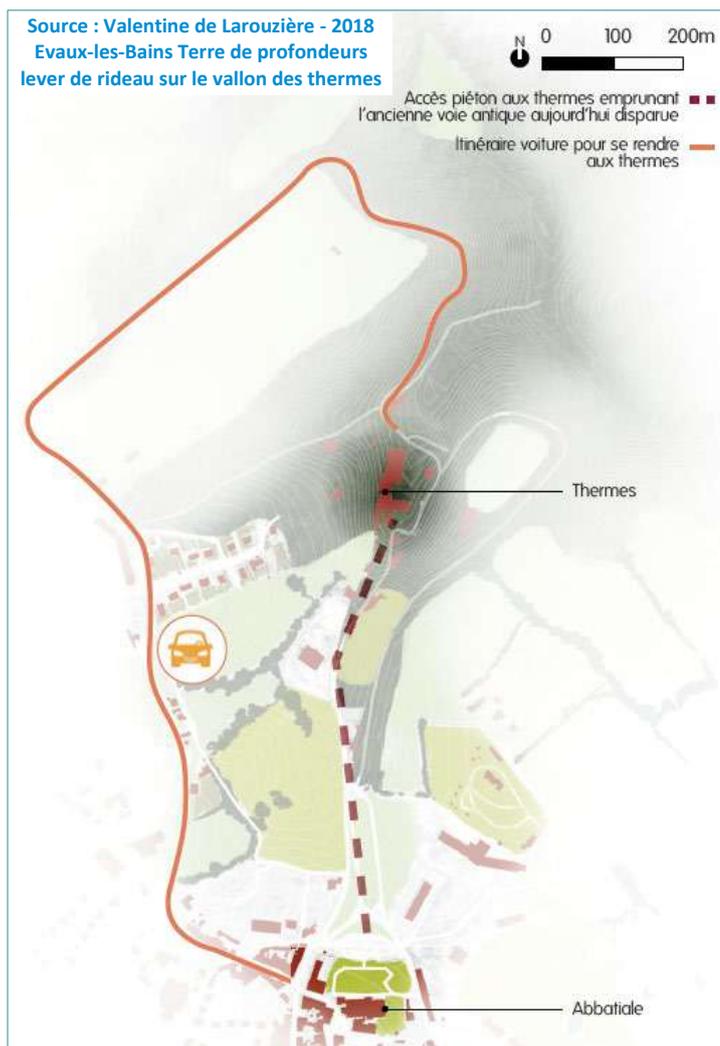
Au total 30 sources sont recensées sur le site des thermes d'Évaux qui est situé au fond d'un vallon (alt. 350m) en contrebas du centre-bourg. Trois sources sont actuellement exploitées : celle du puits de César (59°), celle de Sainte-Marie (42°), celle du Rocher (80°). Les eaux d'Évaux sont recommandées en rhumatologie, phlébologie et gynécologie.

L'établissement thermal se situe ainsi à un kilomètre environ au Nord du centre-bourg au bout du vallon des thermes à la déclivité marquée (jusqu'à 14%), ce qui complique son accessibilité :

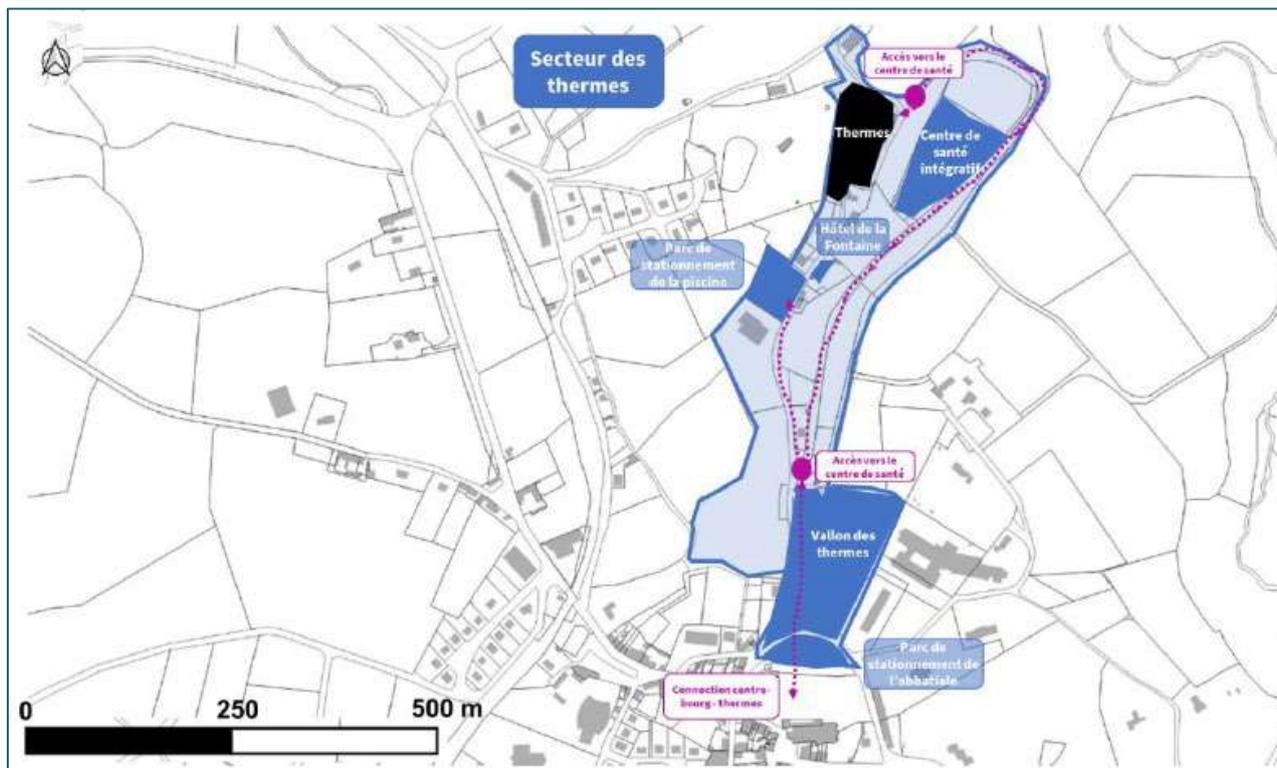
- L'accès routier aux thermes pour des raisons de sécurité ne peut être direct. La route d'accès descend la vallée par le Nord et le curiste n'est pas obligé de passer par le village d'Évaux
- La liaison piétonne entre le bourg et les Thermes par le vallon des thermes peut s'avérer compliquée pour les curistes en raison de la distance et de la pente à emprunter.

Tête du vallon des thermes

© Projet stratégique de la station thermale d'Évaux-les-Bains



L'aménagement du vallon des thermes représente un projet important ayant fait l'objet d'études d'aménagement depuis 2008. Réaménager le vallon des Thermes apparaît comme une priorité pour la commune d'Evau car il connecte le centre bourg aux Thermes, deux polarités fortes de la commune.



Source : préfiguration d'une ORT – diagnostic et enjeux

Le parc thermal est un élément constitutif des stations thermales. Celui existant à Evau-les-Bains est en deçà de la qualité paysagère qu'on pourrait attendre d'une station. Depuis le bourg, la descente vers les thermes apparaît comme un grand espace à la voirie surdimensionnée. Cet espace n'est pas mis en valeur et aucun usage n'y est prévu. La commune a déjà réalisé plusieurs études, allant jusqu'à une programmation, sans qu'elles aient pu voir le jour. Cet élément paysager est identifié comme constitutif de l'identité du bourg, et à fort potentiel pour l'amélioration du cadre de vie et l'attractivité. Différentes propositions de conception ont été formulées pour mettre en valeur ce site, où à l'antiquité une galerie couverte conduisait aux thermes.

Néanmoins, le secteur des thermes rassemble géographiquement un bon nombre d'équipements et d'édifices bâtis qui sont complémentaires dans leur rapport aux domaines de la santé, du thermalisme, de la remise en forme et du bien-être :

- Le complexe thermal (bains, spa, hôtel-restaurant, équipements sportifs...) qui fait actuellement l'objet d'une rénovation complète ; il est accessible par le chemin des polonais qui permet un accès piéton moins pentu aux thermes, en situation de balcon au-dessus du site thermal ;
- Une offre en hébergements touristiques (meublés, chambres d'hôtes) et l'ancien grand hôtel de la fontaine à l'entrée du site des thermes,
- La piscine intercommunale et son parking au fond du vallon,
- Le pôle médico-social, proche du vallon des thermes, qui fait sens dans une approche intégrée de la santé sur la station. La commune d'Evau dispose ainsi d'une offre médico-sociale étendue, principalement concentrée sur le quartier nommé Les Ouches de Budelle.
- Le parc aux daims qui s'étend à l'Ouest du vallon des thermes,
- Le parc de stationnement de l'avenue du Général de Gaulle qui conduit vers l'abbatiale et son jardin public en situation de balcon sur le vallon des thermes.



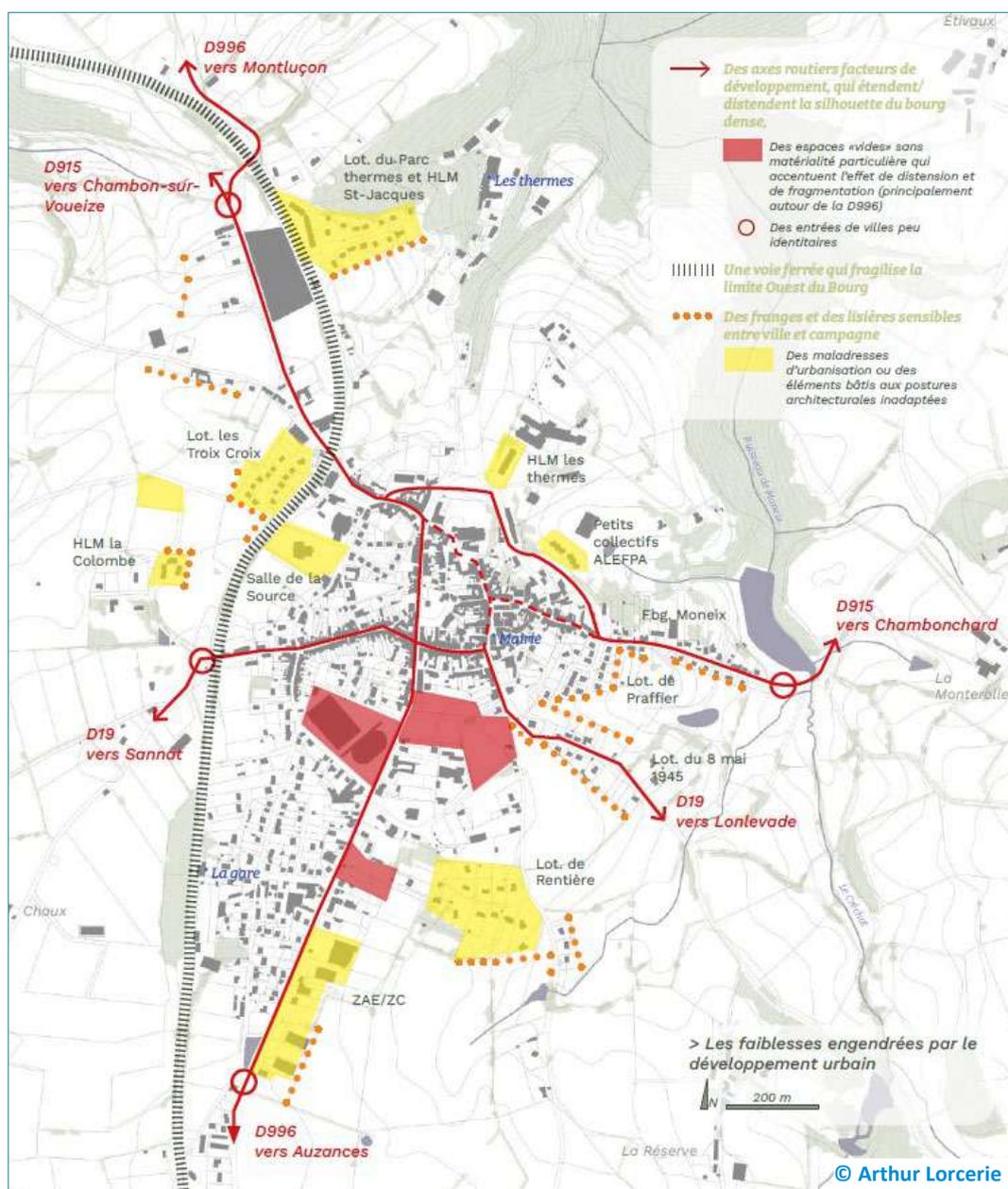
Sources : videoguidenouvelleaquitaine.fr / [mairie d'Evau-les-Bains](http://mairie-d'evau-les-bains.fr)

■ Les extensions résidentielles récentes

Le développement urbain contemporain s'est implanté principalement au niveau des quatre entrées du bourg, sans prédominance et le long des axes de transport, généralement au profit d'un habitat pavillonnaire individuel :

- Au nord, proche des thermes, construction de maisons individuelles en lotissement.
- A l'entrée nord-est du bourg, implantation du centre hospitalier et du camping.
- À l'entrée ouest du bourg, construction du lotissement des Trois-Croix.
- À l'est, construction du lotissement de Praffier dans le Faubourg Monneix.
- Au sud, route d'Auzances, suite à la construction de la gare et à la mise en service du rail, développement d'une zone commerciale avec construction d'entrepôts et implantations d'enseignes.

Le développement urbain autour de pôles excentrés du bourg (thermes au nord, gare au sud) fragilise les atouts et la perception du bourg patrimonial. Des espaces vides sans matérialité sont venus s'insérer dans l'espace bâti, notamment autour de l'axe Nord/Sud formé par la D996. Ces vides rendent la forme incomplète et la lecture du bourg difficile lors de sa longue traversée.



— Les lotissements pavillonnaires

La commune d'Evau-les-Bains a connu différentes phases d'évolution urbaine. La construction neuve des extensions résidentielles a commencé dans les années 1970, principalement sous forme de quelques lotissements d'habitat individuel, raccordés par de nouvelles voiries sur le réseau viaire existant. Ces extensions se sont développées au gré des opportunités foncières sans logique urbaine.

Ainsi le lotissement du Praffier s'est développé en greffe du bourg tandis que les autres lotissements se situent davantage en discontinuité (lotissements du Parc des thermes, du 8 mai 1945, de Rentière, des trois croix).

Il s'agit de plusieurs lotissements de maisons individuelles, construites à différentes époques. Le réseau viaire est en forme de « boucle » ou de « râteau » pour desservir les maisons. Des espaces publics, de type parc/jeux pour enfants ne sont pas présents dans ces lotissements. Les maisons ne dépassent pas le R+1 en général et sont implantées en milieu de parcelle avec des jardins privatifs pour chaque maison. L'ensemble de ces éléments contribue à ce que la densité soit plus faible sur les extensions que dans le centre-bourg.



Lotissement du Parc des thermes - © mairie d'Evau-les-Bains



Lotissement du Praffier © Campus développement / Arthur Lorcerie



Lotissement des trois croix © google maps

— L'habitat social et petits collectifs

La commune compte une centaine de logements sociaux. Cependant ceux-ci se sont développés principalement durant les années 1970 – 1980 sous forme d'habitat individuel groupé, ou de petits collectifs en périphérie du bourg d'Evau, éloignés et fortement déconnectés des commerces et services du centre-bourg. Ils se situent souvent le long, voire au-delà, de l'ancienne voie ferrée. La future voie verte pourrait être une opportunité d'améliorer leur connexion au centre-bourg. Leur aspect architectural est également peu valorisant et témoigne d'une qualité de construction peu qualitative.



HLM Saint-Jacques - © Campus développement



HLM Saint-Jacques depuis la future voie verte © Arthur Lorcerie



HLM la Colombe à proximité des entrepôts de l'entreprise Fontvieille © Campus développement

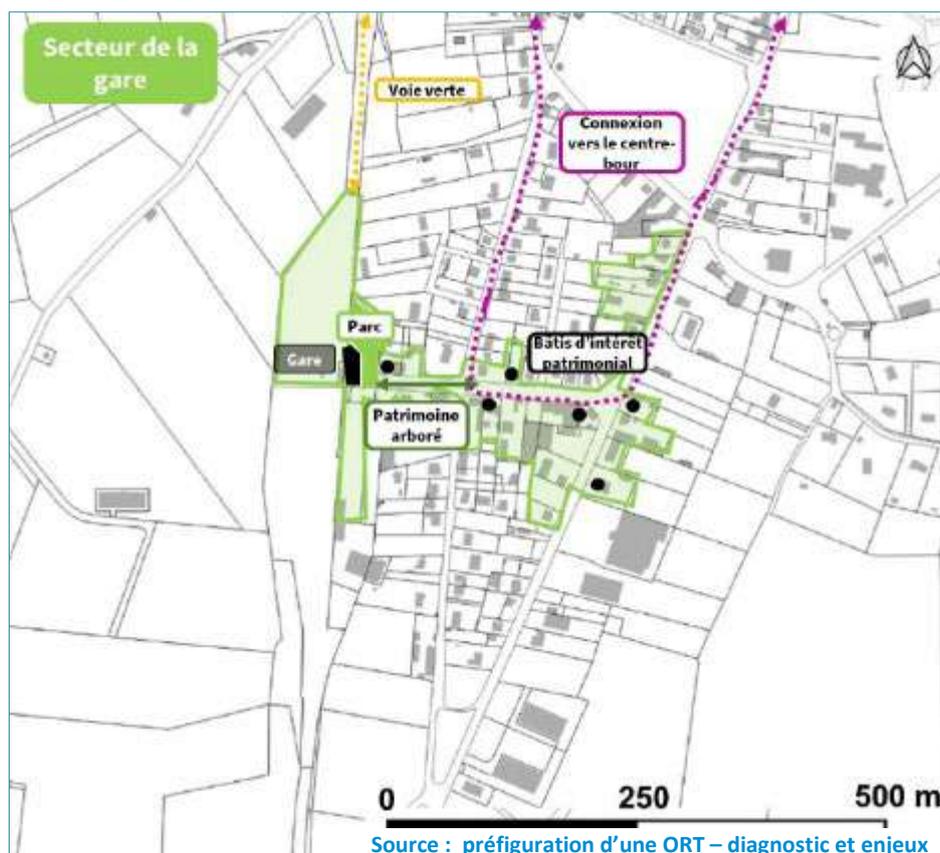


Petits collectifs ALEFPA, plus récents et connectés au bourg © Arthur Lorcerie



HLM route d'Auzances – en limite communale, à 1,3 km du centre-bourg © google maps

■ Le quartier de la gare



Le secteur de la gare, excentré au Sud du bourg est peu complémentaire avec le bourg historique dans le fonctionnement urbain d'EvauX-les-Bains en termes de mobilité (connexion au centre-bourg).

Le bâti y présente néanmoins un intérêt patrimonial et identitaire pour le quartier et le bourg (villas datant de la construction de la gare). Les rues adjacentes à la gare (avenue Pasteur, avenue Armand Fourot) forment en effet un ensemble homogène formé de villas construites fin XIXe-début XXe siècle à proximité de la gare durant l'essor du thermalisme. Le parc et le parvis de la gare présentent également un grand espace à fort potentiel pour les habitants.

La ligne Montluçon-EvauX-Eygurande (Corrèze) est fermée depuis 2008. La gare a donc perdu son usage. La commune a fait l'acquisition du bâtiment principal (deux niveaux) et de deux bâtiments annexes. La gare présente un intérêt architectural, en particulier du fait de sa marquise en métal. Avec le projet de développement d'une voie verte EvauX-Montluçon, sa réhabilitation apparaît nécessaire.

La gare d'EvauX-les-Bains a un rôle essentiel quant à l'aménagement de cette voie verte. La ville, en tant que terminus provisoire de la ligne, se doit de pouvoir accueillir les visiteurs et d'offrir un bâtiment cohérent avec son identité thermique. Consciente du manque d'hébergement touristique, la commune s'interroge sur la destination du lieu (un gîte d'étapes, tiers-lieu, etc).



Gare d'EvauX-les-Bains © Arthur Lorcerie

■ Les villages et hameaux

— Les villages

En dehors du bourg, Evau-les-Bains se caractérise également par un tissu urbain relativement lâche avec la présence de 52 villages et lieux-dits dispersés sur l'ensemble du territoire communal. Cette caractéristique fait partie intégrante de l'identité locale et ces hameaux présentent de fortes similitudes avec une vocation agricole plus ou marquée. Ils sont globalement de taille assez limitée et ne connaissent que peu d'évolution hormis des constructions pavillonnaires ponctuelles, notamment celles des agriculteurs.

Les villages importants sont peu nombreux et il n'y a guère que ceux de Bord-la-Roche, Bord-le-Franc, La Bussière, Baillier-le-Franc, Lonlevade qui soient structurés et composés de plusieurs fonctions. Cependant, ils présentent quelques points particuliers : les coudercs, mares, cours communes devant les maisons sont toujours présents. Souvent quelques arbres (marronniers, chênes, tilleuls) délimitent l'entrée du village.

Parmi les principaux villages, peuvent être cités :

➤ **Entraigues**

Entraigues apparaît comme un village en étoile, bâti dans un coude d'une voie communale, en surplomb de la vallée du Cher. Les bâtiments agricoles sont les plus visibles, par leur masse imposante, leurs couleurs, ils contrastent avec le paysage alentour. L'architecture est disparate avec un mélange de matériaux de construction très important. Les toitures sont recouvertes majoritairement de tuiles et parfois d'ardoises.

➤ **Dorgues**

Petit village aggloméré à forte vocation agricole avec de nombreux bâtiments dégradés. L'ensemble des toitures est recouvert de tuiles. Le Nord du village offre des points de vue remarquables jusque sur l'autre versant de la Tardes, ainsi les constructions doivent être évitées.

➤ **Baillier-le-Franc**

Le village domine la vallée du Cher. Ce village à structure linéaire tend à devenir résidentiel. Le bâti est peu dense et éclaté le long de la route communale. Il présente une certaine qualité et des constructions ont fait l'objet de restaurations ne respectant pas toujours l'architecture traditionnelle.



Baillier-le-Franc - © Campus développement

➤ **Bort-le-Franc et Bord-la-Roche**

Les deux villages sont isolés du bourg d'Evau par les gorges du Chat-Cros. Le bâti est discontinu entre les villages ce qui permet de garder une silhouette typique. Le village de Bord-la-Roche offre une belle silhouette homogène.

Bord-le-Franc n'est qu'un hameau alors que Bord-la Roche est un village relativement important, développé autour de la voie communale, de façon linéaire.

Les villages sont constitués de maisons de caractère, dont un bon nombre a été restauré. Ils présentent une vocation dominante résidentielle. Les toitures sont relativement hétérogènes, avec une dominante de tuiles.

➤ **La Bussière**

Le village est éloigné d'Evau-les-Bains. Le centre du village est symbolisé par une petite place, jouxtant la voie communale. Les matériaux de couverture sont en majorité composés de tuiles.

Le village garde une vocation agricole prégnante.



La Bussière

© Campus Développement

➤ **Le Grand Tornage**

La structure du village apparaît étoilée, les habitations se développent le long des routes.

La proximité d'Evau-les-Bains et son accès direct a favorisé la construction de nouvelles maisons, aujourd'hui majoritaires. Le bâti est ainsi très hétérogène, même si les couvertures sont uniquement en tuiles. C'est ainsi un village qui a progressivement perdu sa vocation agricole pour une vocation résidentielle.

➤ **Teillet**

Teillet est dissocié en deux villages distincts : Teillet-d'en-haut et Teillet-d'en-Bas.

Teillet-d'en-bas est constitué d'unités regroupées autour d'une place, plusieurs maisons sont à l'abandon ou non habitées une grande partie de l'année. Teillet-d'en-haut, village agricole, est aggloméré de part et d'autre de la voie.

Les toitures sont en majorité recouvertes de tuiles, cependant de grandes surfaces de bâtiments agricoles servent de support à des panneaux photovoltaïques. Les bâtiments agricoles sont en effet imposants et leur périmètre de réciprocité contraignent les possibilités de constructions.

➤ **La Ribiere**

Les habitations sont regroupées d'un seul côté de l'axe principal, autour d'une place non mise en valeur. Le village semble relativement homogène (utilisation de matériaux identiques) si l'on exclut les bâtiments agricoles qui sont tous recouverts de panneaux photovoltaïques.

➤ **Villevalaix**

L'habitat est très groupé en bord de route, laissant peu d'espace libre dans le centre du village. Les bâtiments agricoles de la CUMA evahonniennaise se situent eux en léger retrait de l'habitat. Ils sont largement recouverts de panneaux photovoltaïques tandis que les couvertures des maisons sont en tuiles.

Quelques réhabilitations d'habitations ont été réalisées. Si le village n'a en lui-même rien de particulier, il offre des points de vue intéressants sur l'extérieur.

➤ **Lonlevade**

La première vue en arrivant sur le village par la route d'Evau est détériorée par la présence de part et d'autre de la route de garages désaffectés. Le bâti est dispersé le long des voies de circulation organisées en étoile, ce qui ne facilite pas la lecture du village. La présence de maisons vacantes donne une mauvaise image du village, bien que le village comprenne une architecture traditionnelle de qualité.

➤ **Combaudet**

Il existe une belle ouverture vers l'extérieur depuis l'entrée du village vers le Sud (jusqu'à la chaîne des Puys par temps clair). Le village est aggloméré le long de la voie principale. La vocation agricole reste présente avec des bâtiments agricoles sans souci d'intégration. Le bâti est hétérogène avec une diversité des matériaux et des réhabilitations maladroites.

➤ **Clavaud**

Les habitations sont agglomérées en fin de voie communale autour d'une petite place. Le village de petite taille, se termine en cul-de-sac. C'est un petit village dont certaines habitations ont été bien restaurées. Clavaud comme Combaudet, offre une très belle vue lointaine vers le Sud.

➤ **Roche**

L'habitat est très étalé le long de la route principale et d'axes secondaires. L'axe principal fait office de route panoramique notamment vers la Sud mais aussi vers le Nord-Est à la sortie du village.

Les toitures sont autant couvertes en tuiles qu'en ardoises. La vocation agricole du village semble avoir disparue.

— **Le bâti isolé**

Il est fréquent et constitue par sa qualité une des grandes richesses patrimoniales de la commune. C'est presque toujours une ferme qui rayonne sur son domaine environnant. La ferme de Remirand présente un intérêt certain : du début du siècle, elle comprend 3 groupes de bâtiments couverts en tuile plate, les murs enduits à la chaux ont une couleur ocré rosé, les encadrements des portes et fenêtres sont en brique.

Aux Aussures, à Baillier le Chenil et La Couture, on trouve des domaines isolés remarquables par leur importance et la simplicité de leur volume, la composition des éléments caractéristiques (arcs plein cintre, porches...)

4.1.2. Les typologies bâties

En se promenant à travers les rues et ruelles du centre-bourg, notre regard est rapidement happé par la grande richesse architecturale et patrimoniale des constructions. Vieilles pierres, murs à pans de bois, façades colorées et ornées... témoignent d'un riche passé façonné par le sacré au Moyen-Âge et le développement de l'activité thermale au XIXème siècle. Ces deux époques vont profondément marquer le paysage et l'architecture de la ville.

■ Le bâti traditionnel

L'architecture du bourg est intéressante et variée, elle témoigne d'une architecture « ordinaire » locale. Des caractéristiques comme l'implantation, la volumétrie, les matériaux et les teintes sont communes aux constructions.

Quelques traits dominant : la pierre souvent apparente, ocre marron très chaude est combinée avec la brique aux encadrements d'ouvertures. Les couvertures, assez pentues, sont presque toujours couvertes en tuile plate ou mécanique. Les volumes restent simples : elle est rectangulaire, avec une toiture à deux pans, implantée souvent parallèlement à la voie.



Vue de drone sur le centre ancien - © mairie d'Evau-les-Bains

Les toitures des habitations souvent en petite tuile rouge sur des toitures à deux pans de pente moyenne à forte, donnent une unité. On retrouve dans le bourg une certaine homogénéité des gabarits, correspondant à des constructions à 2 niveaux. Les extensions plus récentes sont plus hétérogènes.

Les atouts d'Evau tiennent à cette homogénéité et à la cohérence architecturale du centre ancien, dominé par l'église. Ce centre ancien conserve une vocation commerciale.

Implantées le plus souvent à l'alignement sur rue, accolées aux bâtiments voisins, les maisons dans les bourgs ont une morphologie très étroitement liée aux contraintes foncières, la taille de la parcelle déterminant la forme et l'implantation de la construction.



Alignements de maisons de bourg. Le bâti s'élève généralement en R+1+combles et R+2+combles - © Arthur Lorcerie

L'image de la ville et de son complexe thermal est néanmoins parfois dégradée malgré les atouts importants de l'environnement architectural et naturel. L'état du bâti est en effet relativement moyen. Cet état est dû :

- A des dégradations et des transformations diverses (nature du crépis, modification ou suppression des ouvertures, adjonction d'éléments incompatibles avec l'architecture existante...)
- A un mauvais entretien ou même à un abandon de certains bâtiments privés. Ces bâtiments ont une architecture la plupart du temps de qualité

Dans les villages et fermes isolés, on rencontre divers types d'architecture. Ainsi à Entraygues ou Dorgues, le bâti comprend à la fois la maison d'habitation et la grange étable. Vers Bord-la-Roche, la Bussière, le Grand Tornage, la grange auvergnate est représentée. La maison est basse dans le Nord et comprend un étage sur la majeure partie du territoire.

Les bâtiments d'exploitation sont souvent accolés à la maison d'habitation représentant alors des volumes importants. Toutefois pour des fermes importantes ces bâtiments sont disjoints tout en respectant une composition d'ensemble.

Les constructions récentes et extensions (hangar et bâtiments d'élevage) par leur proportion et toiture en matériaux contemporains contrarient souvent la tonalité générale du paysage.

■ L'architecture contemporaine

La majorité des constructions contemporaines sont implantées en extension urbaine du bourg ancien. On retrouve dans ces secteurs les caractéristiques de l'habitat pavillonnaire, à savoir **une maison individuelle implantée au milieu d'une parcelle de taille moyenne, sous forme de lot libre ou de lotissement.**

L'architecture de ces constructions est particulièrement hétérogène, s'appuyant parfois sur la typologie du bâti traditionnel, mais aussi sur des styles très différents comme les constructions des années 1970, de style contemporain etc. Contrairement aux maisons de bourgs, ces dernières sont en recul par rapport à la voirie et sont généralement clôturées sur tout leur pourtour.



Baillier-le-Franc
© Campus développement



Faubourg Saint-Bonnet
© Campus développement



Sud du bourg d'Evau
© Campus développement

4.1.3. Un patrimoine bâti de grande qualité

■ Le patrimoine thermal

La place située devant l'église d'Evau-les-Bains porte le nom et arbore le buste d'Armand Fourot, qui a largement contribué à l'essor du thermalisme dans la ville au 19ème siècle. D'abord maire de la commune, puis conseiller général et enfin député de la Creuse, il fut à l'initiative de la ligne de chemin de fer Paris-Ussel, qui desservait Evau grâce à la construction du Viaduc de la Tardes.

La station thermale à proprement dit prend son essor au début du XIXème siècle, dans un contexte de prise de conscience de la valeur thérapeutique des eaux. En 1831 est créée la « Société des Bains » qui marque l'impulsion d'une activité économique nouvelle pour la ville par la construction d'un établissement thermal et quelques années plus tard d'un Grand Hôtel.



L'établissement thermal, avec sur la gauche le bâtiment initial construit entre 1838 et 1847 et au centre le Grand Hôtel construit en 1900 de style « belle époque » - © Arthur Lorcerie

À partir de 1850, certains fidèles de la cure ont voulu leur propre pied à terre à Evau. Ils se sont fait construire des villas répondant aux codes esthétiques de l'architecture thermique, caractérisée notamment par l'utilisation de briques rouges et blanches, parfois jaunes, alternées en dessins géométriques. Peu à peu, le centre bourg jusqu'alors médiéval a vu apparaître ces grandes maisons polychromes, dotées de larges ouvertures aux formes diverses. Elles comportent souvent des balcons avec des garde-corps en fer forgé ou en fonte ouvragés dans les styles Art Déco et Art Nouveau. Leurs portes d'entrée sont protégées par des marquises et leurs toitures débordantes soutenues par des consoles de bois les coiffent d'un couvre-chef de caractère.



Éléments du patrimoine thermal d'Evau-les-Bains - © inventaire patrimoine thermal – route des villes d'eaux

C'est à partir de 1885, avec l'inauguration de la voie ferrée et de la gare, que la cure thermale d'Evau a connu ses heures de gloires avec l'arrivée du train et ses wagons de voyageurs souvent aisés, de l'aristocratie ou de la grande bourgeoisie parisienne. Afin d'accueillir le flot de curistes sont construits de nombreux hôtels comme le Grand Hôtel de la Fontaine à l'entrée du vallon des thermes, un édifice à l'architecture caractéristique des stations thermales.



L'ancien Grand hôtel de la fontaine –

Emblématique de l'architecture thermale, le Grand hôtel de la Fontaine est l'un des plus beaux édifices d'Evau-les-Bains. À proximité immédiate des thermes, il a été édifié au XIXe siècle. Il accueillait autrefois de nombreux curistes et touristes. Typique de l'architecture thermale, il comporte des décors remarquables basés sur un jeu d'ornement de briques rouges et blanches formant des motifs géométriques. C'est une propriété privée abandonnée depuis plusieurs années.

© videoguidenouvelleaquitaine.fr

Cet essor du thermalisme a naturellement influencé le paysage et l'architecture dans la ville. De nombreux hôtels et des villas répondant aux codes esthétiques de l'architecture thermale, ponctuent ainsi le tissu bâti. Au regard de la grande qualité patrimoniale de son centre-bourg, Evau possède là un riche capital sur lequel elle doit s'appuyer et davantage valoriser.

Par la suite peu de constructions en lien direct avec la station thermale viendront modifier le profil de la ville Evau, si ce n'est en 1913 la construction à l'entrée Nord du bourg du Casino.

■ Le patrimoine remarquable

Le centre ancien médiéval comprend plusieurs immeubles remarquables à préserver dont l'église qui a conservé une homogénéité d'aspect. L'hôtel de ville a gardé les caractères fonctionnels du XIXe siècle ; c'est une imposante bâtisse ménageant au rez-de-chaussée, une halle ouverte par des arcades. Les rues des Conduits et rue Notre-Dame permettent de remarquer quelques maisons anciennes avec des tours d'escaliers à vis saillantes sur un pignon. Le cœur de la cité, de la place Saint-Pierre à la place de la Mairie, comprenant la rue Notre-Dame, la rue d'Archis, la rue de l'Hôtel de Ville et la rue du faubourg Monneix, constitue un ensemble de qualité architecturale, y compris les nombreuses impasses et venelles qui structurent le bâti.

La quasi-totalité bourg est soumise à protection au titre des abords des monuments historiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques préventives, ce qui représente un frein supplémentaire à l'aménagement.

— Les monuments historiques classés

- **L'abbatiale Saint-Pierre et Saint-Paul** (classé Monument Historique – arrêté du 1^{er} octobre 1841)

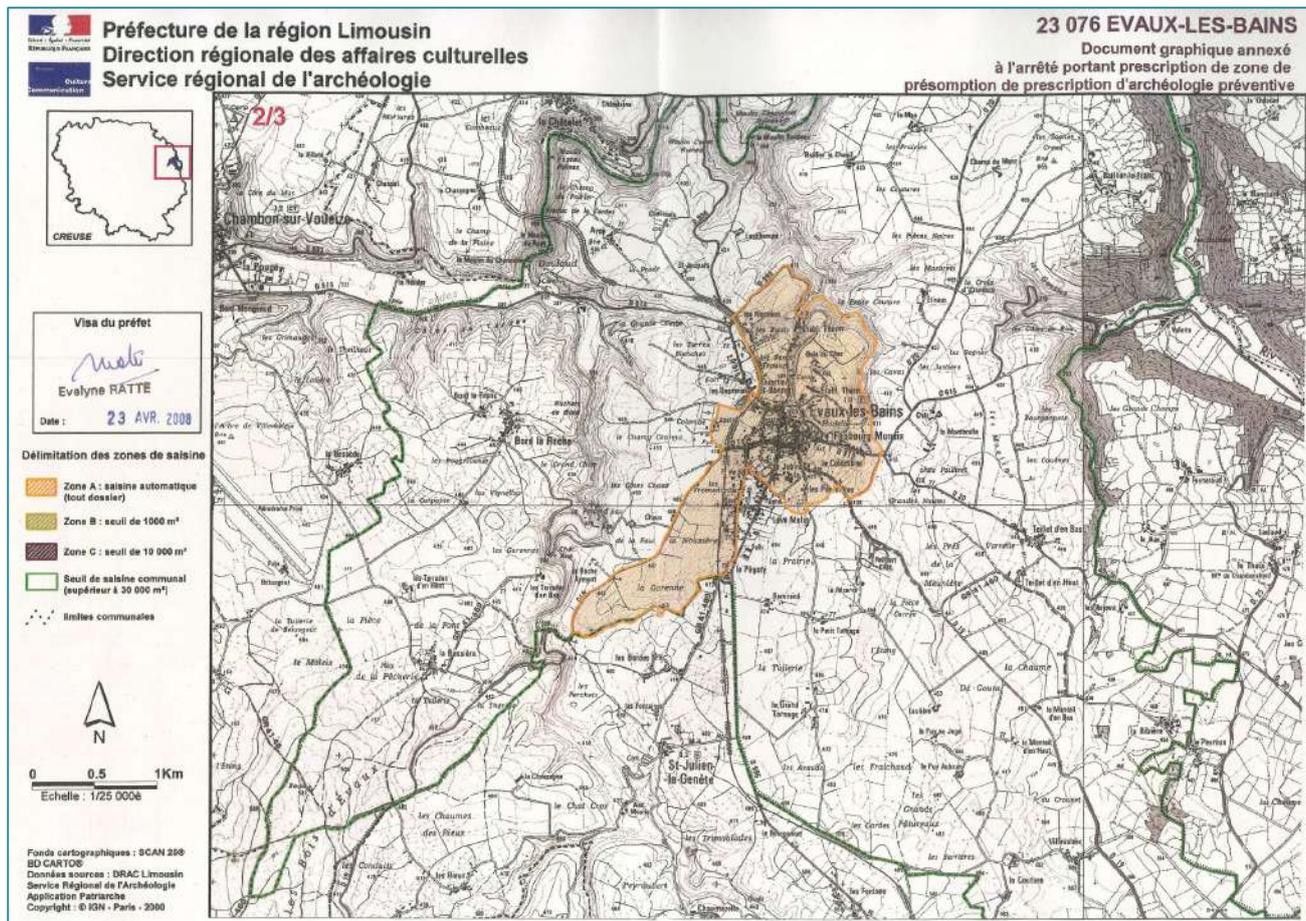
Vestige d'un monastère, cette abbatiale été édiée au XIe siècle puis remaniée plusieurs fois entre les XIIIe et le XVIIIe siècles. Elle a plus précisément été construite autour des reliques de Saint Marien, dont le culte local remonte au VIe siècle.

Classée monument historique depuis 1841, cette abbatiale est dotée d'un **clocher-porche d'un très grand intérêt** architectural. Élevé sur cinq étages, il s'étire de fait successivement en un plan carré, circulaire puis octogonal à son sommet, le tout en **une alternance contrastée de pierres mêlant granit et pierre**



Abbatiale St-Pierre et St-Paul, classée monument historique depuis 1841

© Arthur Lorcerie



Source DDT 23 - Porter A Connaissance

— Les monuments historiques inscrits

- Restes de l'ancien couvent des Génovéfains (inventaire des Monuments Historiques – 9 juillet 1943)
- Viaduc de la Tardes (inventaire des Monuments Historiques – 15 janvier 1975)

— Les sites archéologiques

D'un point de vue archéologique, le territoire communal d'Evau-les-Bains recèle 83 entités répertoriées par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C du Limousin).

— Les châteaux

On dénombre également 3 châteaux du XIX^{ème} siècle, édifiés sous la période Napoléon III lors du nouvel essor de la station thermale :

- Le château de Budelle jouxtant la ville
- Le château de Lonterolle sur la RD915
- Le château de Relibert (1860) sur la RD19 dont le parc est traversé par le ruisseau de Monneix alimentant deux pièces d'eau avant de former plus au Nord, l'étang communal. Cette demeure s'est implantée sur un site religieux dont l'ancien château du XIII^{ème} siècle subsiste toujours avec ses tourelles d'angle parmi les dépendances du domaine.
- Les ruines du château de la Roche Aymont se dressent toujours dans la zone sensible de la vallée du ruisseau du Chat-Cros.

— Le petit patrimoine non protégé

De nombreux éléments du patrimoine vernaculaire sont dispersés sur le territoire : lavoirs, puits, croix, Ils sont les témoins conservés de l'histoire de la commune, et notamment des pratiques de la vie quotidienne rurale et des valeurs religieuses omniprésentes par le passé. Parmi ces éléments d'intérêt, peuvent être cités :



Calvaire à Etivaux



Vierge à Bord



Croix à Saint-Marien



Puits à Entraigues



Fontaine de Rentière

4.1.4. Les entrées de ville

L'enjeu paysager des entrées de bourg est important, elles contribuent à l'image de la commune et, dans un sens, à son attractivité. Les entrées de bourg d'Evaux-les-Bains se font par les axes majeurs routiers (RD996, RD915, et RD19).

— L'entrée de ville Nord-Ouest par la RD996

L'entrée Nord en provenance de Chambon-sur-Voueize ou de Montluçon est dominée par des zones de garages et d'entrepôts, dans un ensemble de constructions de qualité assez médiocre.



Entrée principale depuis les grands axes routiers et sur le site thermal. L'arrivée n'offre aucun point de vue sur la ville à l'approche, donnant le sentiment d'être encore très loin. Le talus de la voie ferrée verrouille cette entrée. - © google maps



La première accroche à l'entrée dans le bourg est l'entreprise de matériel agricole puis la voie ferrée désaffectée - © google

La voie ferrée aujourd'hui désaffectée laisse également transparaître un arrière de ville aux délaissés ferroviaires peu valorisants, fragilisant l'image de l'entrée de ville.

Par ailleurs, en provenance des mêmes axes, l'accès à l'établissement thermal se fait par le passage des thermes et ne nécessite pas de venir dans le village Evaux, ce qui est loin de valoriser l'image de la ville et déconnecte un peu plus le complexe thermal au bourg.

— L'entrée de ville Sud par la RD996

L'entrée Sud est bordée par un éparpillement de bâtiments économiques ou techniques qui désorganise les espaces. Elle est marquée par une surcharge en signalétique et la multiplication de l'affichage et des panneaux brouille la perception. L'arrivée depuis Auzances mériterait une zone commerciale et artisanale plus structurante et mieux intégrée.



L'entrée Sud s'effiloche le long de l'axe de développement principal de la ville formé par la RD996. Plusieurs séquences sont perceptibles et rendent difficile la lecture. Une première articulation, entre la ville centre et l'extension urbaine apparaît au carrefour des équipements sportifs et du champ de foire © google maps

— L'entrée de ville Est par la RD915

La cohérence architecturale d'ensemble du centre ancien, depuis les entrées principales, n'est perceptible que depuis l'accès Est, avec en premier plan les abords soignés du plan d'eau ; alors que les entrées Nord et Sud n'évoquent pas les qualités attendues d'une station thermale.

Cette entrée depuis Marcillat, permet de faire la transition entre un paysage naturel et des quartiers d'habitation végétalisés.



L'entrée Est s'inscrit dans une séquence paysagère de qualité, en effet la route épouse les ondulations douces d'un talweg reliant la vallée au plateau avec sur la droite un étang. Cependant les espaces publics d'accompagnement sont traités assez pauvrement avec un vocabulaire routier et une signalétique vieillissante – © google maps

4.1.5. Les mobilités

■ Des mobilités dominées par l'usage de la voiture

A Evau-les-Bains, l'utilisation de la voiture est logiquement largement majoritaire pour les trajets pour se rendre sur le lieu de travail. En effet, l'automobile est utilisée à plus de 70 %. Environ 16 % des habitants de la commune indiquent, en seconde position se déplacer à pied et presque 10% n'ont pas de déplacements à réaliser. Les deux roues représentent moins de 3% des déplacements. Enfin l'utilisation des transports en commun est marginale et représente moins de 1% des déplacements, ce qui est assez typique des pratiques en milieu rural.

■ Le transport collectif

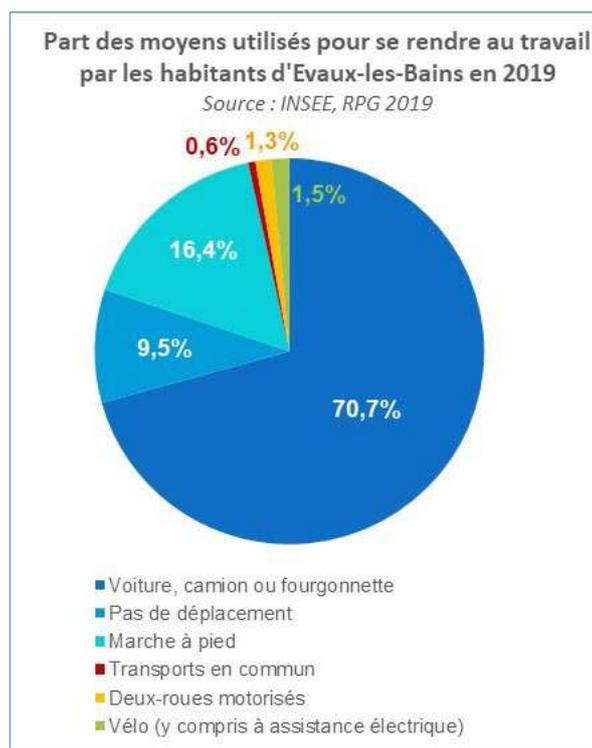
— Le transport ferroviaire

La commune d'Evau-les-Bains n'est plus dotée d'infrastructures ferroviaires actives. L'ancienne ligne Montluçon – Evau - Eygurande est fermée depuis 2008. Un projet de voie verte est en cours d'étude afin de conserver le patrimoine ferroviaire de cette ancienne ligne qui a été un moteur du développement du thermalisme à Evau-les-Bains.

— Bus/car – transports scolaires

Plusieurs lignes de bus desservent Evau-les-Bains :

- La ligne 4 (Ahun – Fontanières – Auzances)
- La ligne 5 (Montluçon – Aubusson – Felletin)
- La ligne 16 (Montluçon – Evau-les-Bains – Guéret)
- La ligne R 12 (Ussel – Auzances – Montluçon)



— Le transport à la demande

Le Transport à la Demande (TAD) est également disponible sur la commune en contactant la mairie. Actuellement, 29 services de TAD fonctionnent sur le territoire départemental, organisés par 13 communes dont Evau-les-Bains.

— Le transport Adapté et Accompagné (TAA)

Le Conseil Départemental, à travers différentes aides, contribue à la prise en charge d'un Transport Adapté et Accompagné : plus que du transport, il s'agit d'une véritable aide au déplacement des personnes dépendantes ou en grande précarité.

Cette prise en charge globale comprend le transport à proprement parler, depuis le domicile, mais surtout une aide et un accompagnement pour s'assurer, par exemple, que l'utilisateur s'est bien muni de sa carte vitale pour se rendre chez le médecin ou des moyens de paiement pour faire des achats.

Les véhicules de type VSL sont par ailleurs dotés d'équipement spécifique (un siège avant électrifié qui sort complètement de l'habitacle) pour faciliter la montée et la descente des personnes à mobilité réduite ou dépendantes.

■ Des mobilités douces à développer

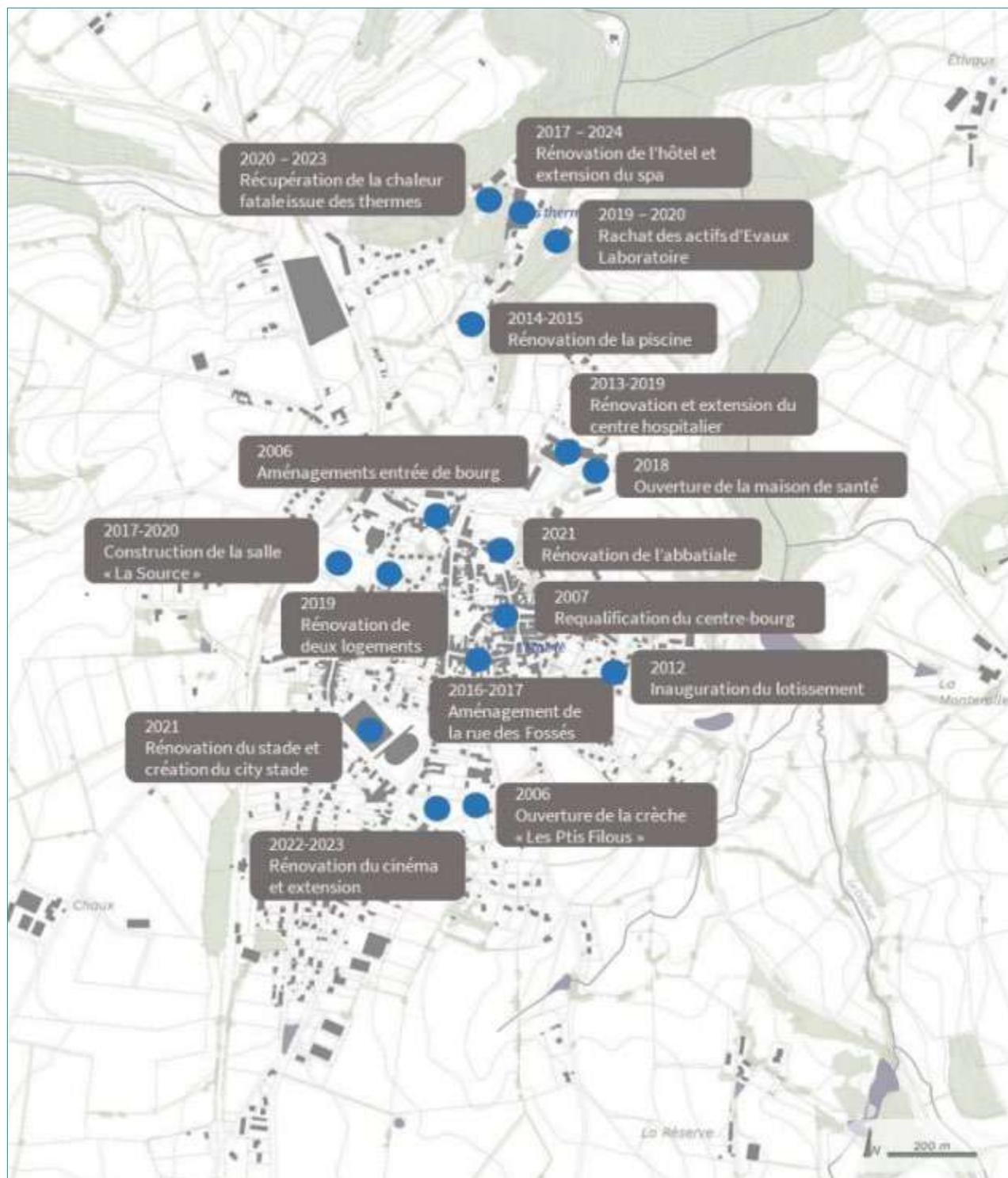
L'aménagement de liaisons douces, de pistes cyclables figurent parmi les actions envisagées dans le cadre du projet de revitalisation urbaine de la centralité. En effet, ces liaisons doivent permettre de connecter les différentes polarités de la commune entre elles : le complexe thermal, les sites d'activités, la gare et le centre-bourg.

Le projet de voie verte Evau-Montluçon, qui doit accueillir piétons, cyclistes et toute autre forme de mobilité douce, sera également un moyen pour les collectivités (commune et Communauté de communes) de valoriser les mobilités durables.

4.1.6. Bilan des actions et des projets presentis par la collectivité

■ Les réalisations

Afin de revitaliser et rendre attractif le bourg d'Evau-les-Bains, pôle structurant de son bassin de vie, la commune travaille activement en faveur de la dynamisation de son cadre de vie. On dénombre 16 projets d'aménagement réalisés sur une période de 16 ans, soit un projet par an, ce qui traduit l'engagement de la municipalité et une marque de dynamisme au regard de la taille de la commune.



Les réalisations de la municipalité depuis 2006 - © Préfiguration d'une ORT

■ Une stratégie visant à renforcer l'attractivité résidentielle

Parallèlement aux aménagements, investissements et travaux conduits, plusieurs études ont été menées en vue de réfléchir à la valorisation globale et stratégique du cadre bâti d'Evau. Elles ont en outre intégré diverses mesures de concertation des Evahoniens. Peuvent ainsi être citées :

- **Diagnostic paysager, urbain et architectural du vallon des thermes** - Indigo (paysagiste) et Valérie Rousset (archéologue du bâti) - 2008-2009
- **Evau-les-Bains Terre de profondeurs – Lever de rideau sur le vallon des Thermes** – Valentine de Larouzière – 2018 – travail d'étudiante - Ecole Nationale supérieure du Paysage de Versailles
- **Evau-les-Bains, de la requalification du bourg à la redynamisation de la Basse Combraille**, Arthur Lorcerie - mémoire de fin d'études, Ecole de la Nature et du Paysage, INSA Centre Val de Loire, 2022
- **Projet stratégique de la station thermale d'Evau-les-Bains**, Cabinet BO2, 2022
- **Etude de préfiguration de l'ORT** - Agence d'attractivité, 2023

L'analyse paysagère et urbaine du cadre bâti permet de mettre en relief des éléments et enjeux qui apparaissent comme des freins à l'attractivité potentielle de la commune d'Evau-les-Bains :

- Un axe Nord-Sud facteur de développement qui distend la silhouette du bourg et rend difficile sa lisibilité par la création d'espaces vides sans matérialité
- Des entrées de ville peu identitaires
- Des polarités fortes qui peinent à vibrer ensemble par un manque de lien
- Une centralité du cœur de bourg insuffisamment marquée, en particulier au niveau de la place Serge Cléret
- Une frange Ouest au paysage dégradée par la présence de la voie ferrée
- Un manque de vision d'ensemble du centre-bourg s'exprimant par une circulation peu lisible

Aujourd'hui, forte de cette capitalisation de connaissances et de points de vue, la commune a abouti à une vision stratégique clairement arrêtée, connue et partagée : « **Faire d'Evau-les-Bains une station thermale vivante, attractive et habitée** ² »

■ Les projets pressentis

La commune déploie désormais une ingénierie importante et mobilise plusieurs dispositifs pour engager un bon nombre d'actions de requalification urbaine, parmi lesquelles peuvent être citées :

- La recomposition de la gare et de son quartier
- La requalification de la place Serge CLERET
- La requalification de la rue de Rentières pour intégrer les mobilités douces et laisser plus de place au végétal
- L'aménagement de l'impasse de la caserne pour en faire une réelle connexion douce entre la place Serge CLERET et la Mairie
- La création d'un parc thermal en tête du vallon des thermes
- Le réaménagement des entrées de bourg Ouest, Sud et Est
- La réouverture en voie verte de l'ancienne voie ferrée jusqu'à Montluçon

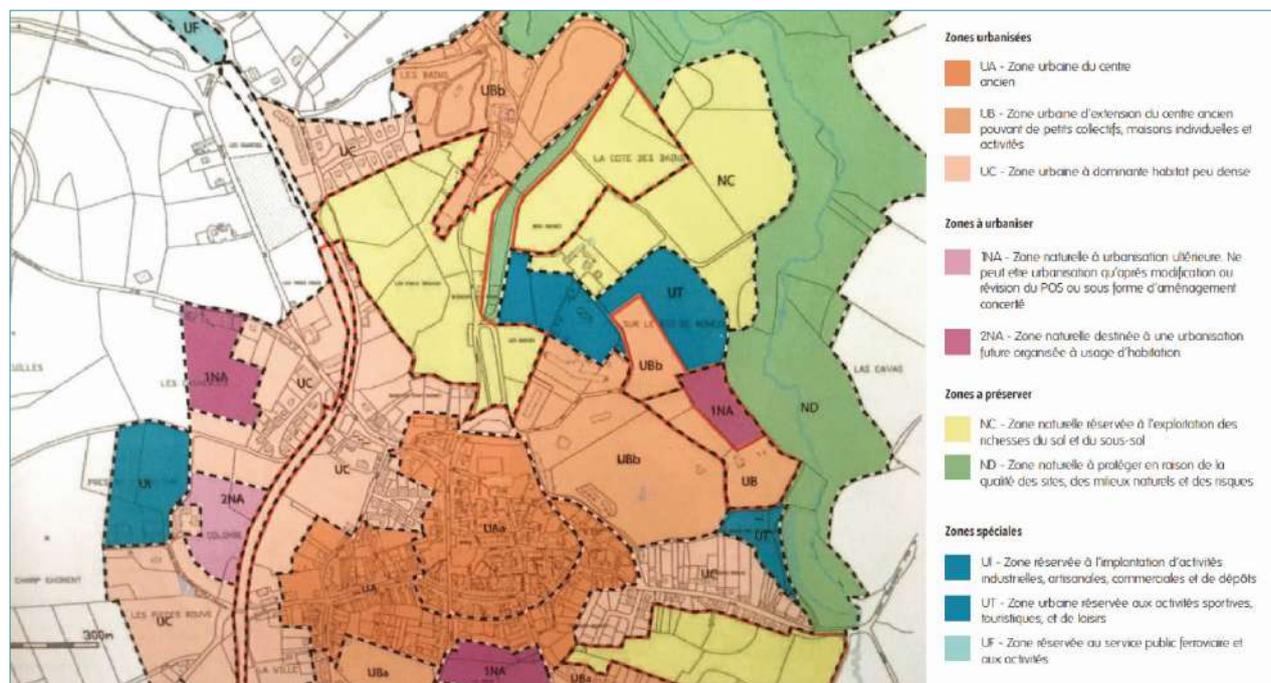
L'élaboration du PLU est un outil indispensable pour la concrétisation de l'ambition des acteurs locaux. Il permettra de définir la stratégie foncière nécessaire pour la mise en œuvre de bon nombre des actions adoptées.

² Vision stratégique formalisée dans le « Projet stratégique de la station thermale d'Evau-les-Bains » - septembre 2022

4.2. LES DYNAMIQUES FONCIERES

4.2.1. Une commune soumise aux dispositions du RNU

L'urbanisation de la commune a été règlementée par un premier POS approuvé le 14 décembre 1976 puis par un deuxième POS, approuvé le 21 décembre 2001. La dernière évolution de ce dernier, date de la procédure de modification approuvée le 29 juin 2012.



Extrait du zonage de l'ancien POS d'Evau-les-Bains (2012) - © Mairie

Le POS n'ayant pas été remplacé après la promulgation de la loi ALUR, **la commune d'Evau-les-Bains est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le 27/03/2017**, date marquant la caducité de son POS.

Dans les communes soumises au RNU toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent être avisées par le Préfet, rendant la démarche ardue d'autant plus que les nouvelles constructions ne sont possibles que dans les parties déjà urbanisées de la commune (sauf exceptions et dérogations). Sans plan de zonage ni de règlement propre (application du Code de l'Urbanisme), il n'est pas évident de permettre un développement de projets, d'aménagement, de constructions.

Considérant que l'élaboration d'un PLU constitue l'opportunité pour la commune de mener une réflexion à moyen terme afin d'assurer un urbanisme maîtrisé intégrant le plus en amont possible les enjeux du développement durable, et qu'elle est rendue nécessaire pour la mise en œuvre de plusieurs projets, **le Conseil Municipal d'Evau-les-Bains a décidé par délibération du 30 septembre 2021 de prescrire l'élaboration du PLU.**

4.2.2. La dynamique de la construction neuve

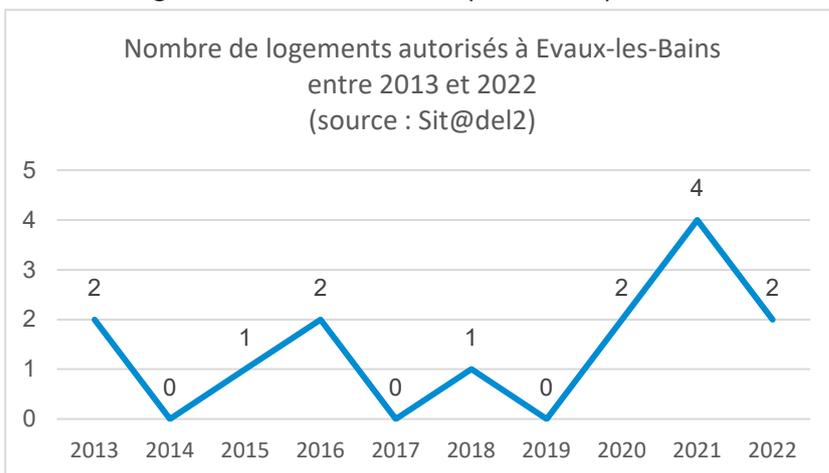
NB : cette partie a été élaborée à partir de deux sources différentes : données communales (registre des permis de construire) portant sur la période 2013-2022 et les données Sit@del2 portant sur la période 2013-2022, ce qui peut justifier certains écarts. Nous allons considérer que les données communales sont les plus fiables.

— Analyse des données SITADEL

D'après les données SITADEL 2, **14 logements** ont été construits entre 2013 et 2022, soit **une moyenne de 1,4 logement par an**. Il s'agit majoritairement de logements individuels dits « purs » sauf pour l'année 2021 où 4 logements collectifs ont été autorisés.

Le rythme de construction est faible sur la commune mais tend à être plus dynamique depuis 3 ans.

Depuis la caducité du POS en 2017, 5 logements individuels et 4 logements collectifs ont été construits.

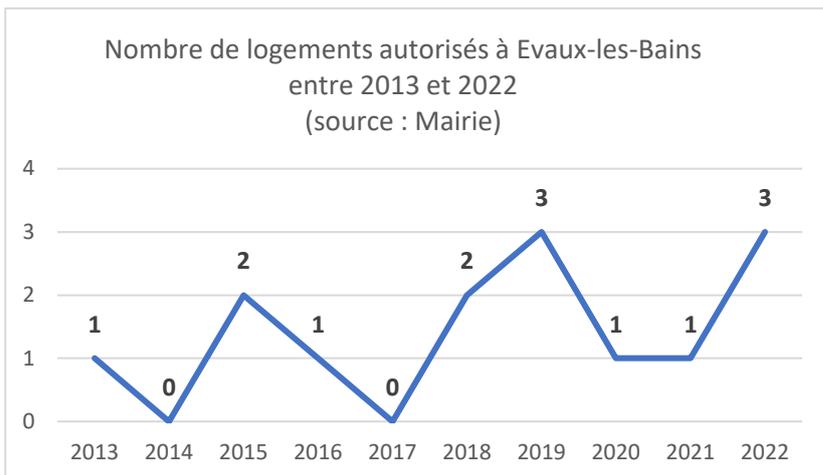


— Analyse des données communales

D'après les données communales, le nombre de logements autorisés s'élève lui à 14 logements sur la période 2013-2022 soit **une moyenne de 1,4 logements par an**. Ces données ne montrent pas d'effet notable de la caducité du POS sur la dynamique de construction neuve.

Il faut noter une dynamique de construction neuve nettement plus importante pour les bâtiments agricoles (42 constructions neuves autorisées durant la période 2013-2022)

Le rythme de construction reste faible sur la commune, ce qui témoigne d'une attractivité limitée de la commune. Les autorisations d'urbanisme pour des opérations de production de logements par réhabilitation de logements vacants sont également assez rares.



In fine, la dynamique de la construction neuve est similaire quel que soit la source avec une moyenne de 1,4 logements par an.

4.2.3. Analyse de la consommation foncière

NB : Le rapport de présentation doit comporter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan. Il justifie les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs chiffrés de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain.

Afin de confirmer ou d'infirmer les données du portail de l'artificialisation (qui ne tiennent pas toujours compte des constructions agricoles), l'analyse de la consommation foncière sur la commune est également calculée avec la méthode dite de « dilatation-érosion ».

— Méthodologie

Nous utilisons le portail d'artificialisation des sols qui est une action du plan de biodiversité. L'artificialisation des sols est définie par « la transformation d'un sol naturel agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport » - (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>)

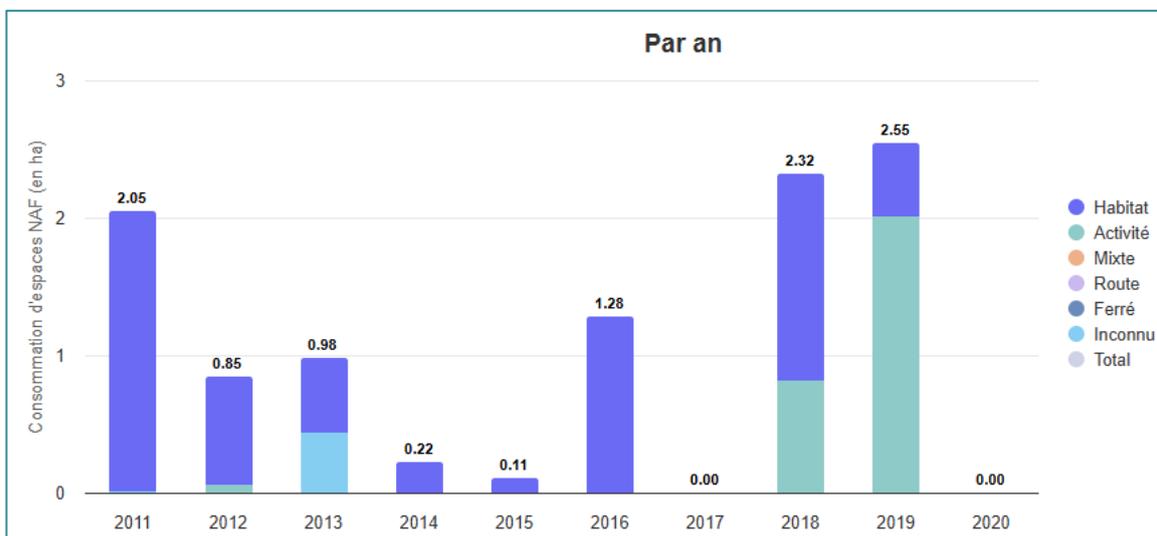
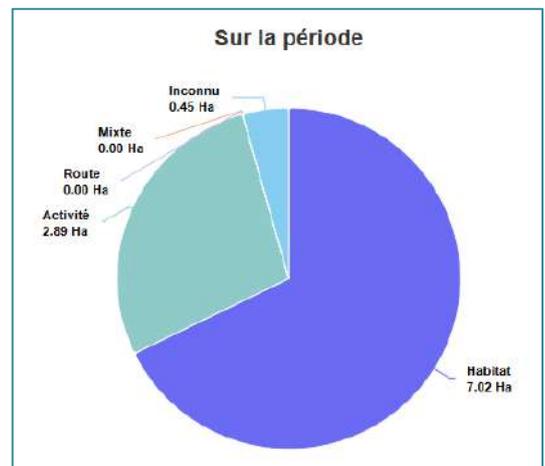
Les données d'occupation des sols sont obtenues à partir des fichiers fonciers mis à disposition par le ministère des Finances (DGFIP) et retraitées par le CEREMA. Le principe de traitement des fichiers fonciers est de travailler à une échelle la plus fine possible, soit la parcelle. À l'aide de divers calculs statistiques et géomatiques dans certains cas, on obtient des données à l'échelle de la parcelle qui sont ensuite agrégées à l'échelle de la commune. Cette méthode permet aussi d'avoir une distinction entre habitat et activités, mais aussi de connaître l'évolution au cours d'une période (un flux).

NB : Les données de calcul pour la consommation foncière s'arrêtent au 31 décembre 2020. L'année 2020 a donc été prise en compte en intégralité, d'où un calcul sur 10 ans.

■ Bilan de la consommation foncière sur la période 2011-2020

Les données du portail de l'artificialisation des sols nous indiquent que la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2011 et 2020 pour la commune d'Evau-les-Bains est estimée à 10,4 ha (soit 0,23% de la superficie communale), soit une moyenne de 1 ha/an. Cette consommation foncière a été particulièrement importante en 2018-2019 avec une moyenne de 2,4 ha/an.

Près de 70% des surfaces artificialisées sont à vocation d'habitat. Les surfaces artificialisées à vocation d'activités représentent 26 % du total des surfaces. Tandis que pour 4% des surfaces artificialisées la destination des sols est inconnue.



■ Bilan de la consommation foncière sur la période 2021-2022 et trajectoire de sobriété foncière

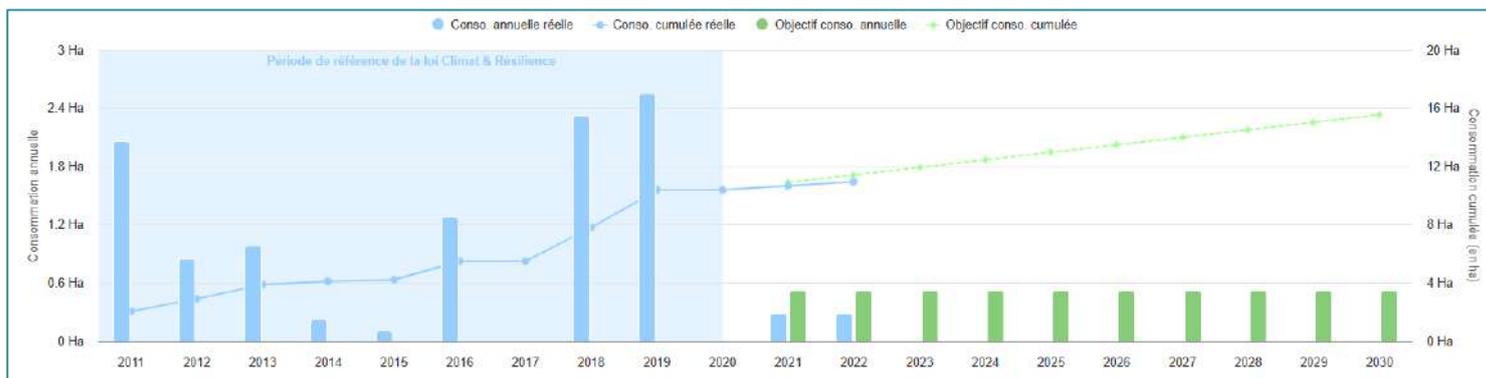
En 2021 et 2022, les **données du Portail de l'Artificialisation des Sols** indiquent que la **consommation foncière cumulée est de 0,57ha, soit 0,28 ha/an**, alors que celle-ci était de **1 ha/an entre 2011 et 2020**. Cette consommation est aujourd'hui cohérente par rapport à **l'objectif de réduction de 50 %** par rapport à la décennie 2011-2020.

Sur ces deux années, la **consommation foncière est exclusivement à destination d'habitat**.

Pour rappel, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2011-2020 est estimée au total à 10,4 ha sur la commune d'Evaux-Les-Bains ; **la trajectoire foncière à atteindre est de 5,2 ha en 2030**.



Source : Portail de l'Artificialisation des sols



4.2.4. Analyse des capacités de densification au sein du tissu urbain existant

Point méthodologique

Conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis d'Evau-les-Bains a été réalisée par analyse des espaces non construits au sein de l'enveloppe urbaine. Les parcelles non-bâties entourées de parcelles construites ou les parcelles « optimisables », c'est-à-dire une partie d'une vaste propriété bâtie pouvant supporter des constructions supplémentaires dès lors que la configuration du terrain le permet sont appelées « **dents creuses** ».

Les parcelles situées à l'extérieur de l'enveloppe du bâti existant sont exclues. En l'absence de POS ou de PLU en application sur la commune, il n'est pas calculé de « *Potentiel Foncier Urbanisable* » en extension de l'enveloppe urbaine.

Plus précisément, la méthodologie suivante a été appliquée :

- Repérage du foncier disponible au sein de la tâche urbaine existante
 - Identification des parcelles non bâties d'au moins 500 m² seules ou avec d'autres parcelles contiguës, par interrogation de la base de données du cadastre (Cadastre millésime 01/01/2023) ;
 - Reconnaissance par photo-interprétation (photographie aérienne IGN millésime 2020 et Google satellite 2022) des parcelles « optimisables ».
- Traitement de la capacité de densification du tissu urbanisé existant
 - Suppression par photo-interprétation des erreurs grossières (jardins attenants à une maison, parking public, terrain de sport, cimetière, terrains inconstructibles, etc.) ;
 - Rectification des parcelles déjà en cours d'urbanisation (« Coup parti »)

Les parcelles non bâties situées dans les villages, à proximité des exploitations agricoles et au sein des périmètres de réciprocité agricole ont été exclues.

■ Des capacités de densification estimées à 18 ha environ

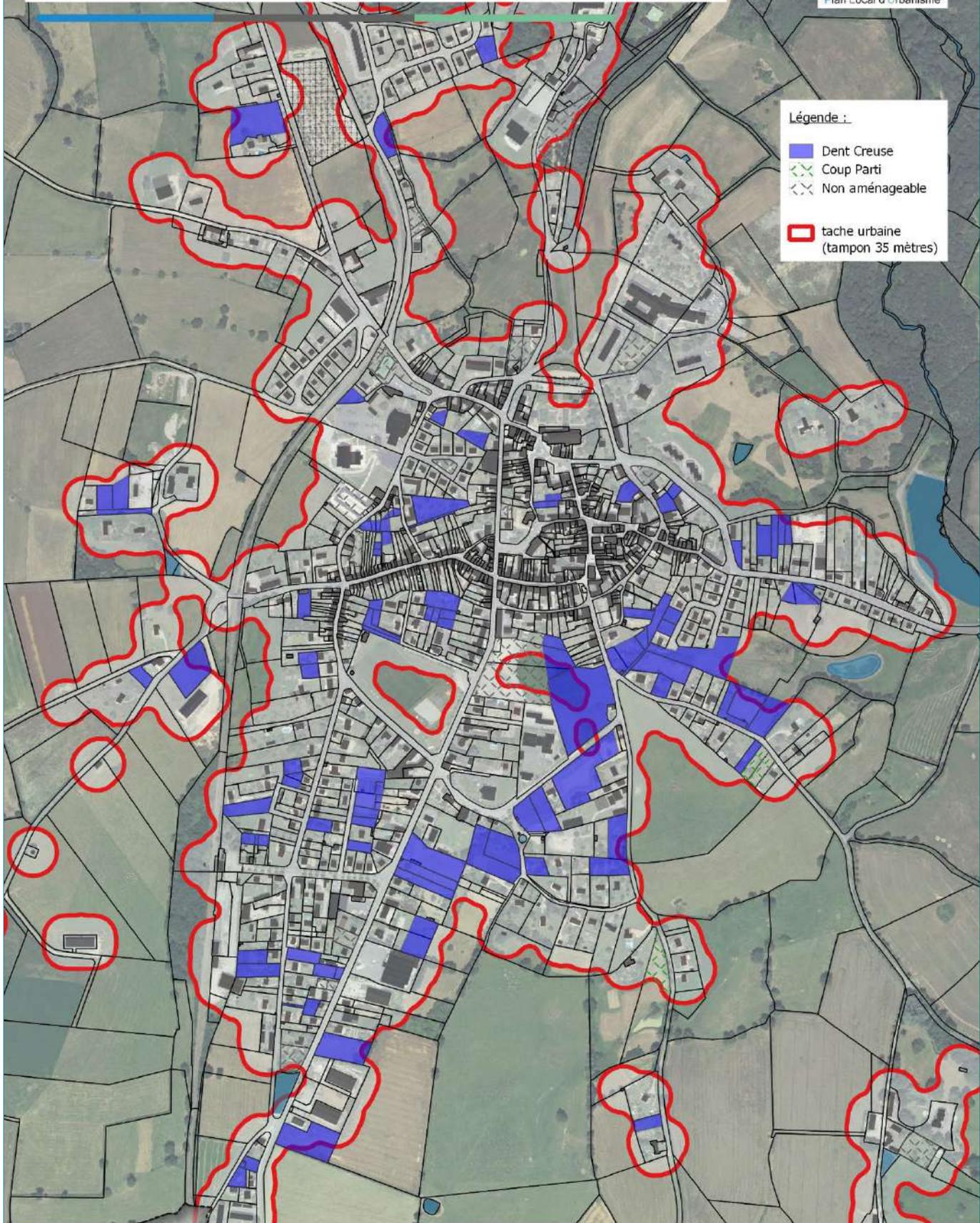
L'analyse des parcelles non bâties au sein des secteurs urbains d'Evau-les-Bains démontre un Potentiel Foncier Urbanisable (PFU) en « dents creuses » estimé à environ 18 ha.

La quasi-totalité des dents creuses s'insèrent dans un tissu urbain à vocation dominante d'habitat, à l'exception d'environ 7 000 m² disponibles en dents creuses au niveau de l'espace d'activités en entrée Sud du bourg (route d'Auzances) ou de dents creuses qui pourraient être le support d'équipements publics à proximité du champ de foire.

Les principaux constats sont les suivants :

- Ces capacités de densification pour de l'habitat, sont **principalement localisées dans le bourg d'Evau** (12 ha au sein de l'enveloppe urbaine).
- Les dents creuses sont principalement situées **au niveau des faubourgs et des extensions urbaines au Sud du bourg d'Evau** où le tissu urbain est plus aéré. Le centre ancien dense compte peu de dents creuses.
- On peut identifier **quelques dents creuses ponctuelles dans certains des principaux villages** de la commune (Entraigues, Baillier-le-Franc, Bord-la-Roche, Teillet d'en Bas, La Bussière, Villevaleix, Le Grand Tornage, Clavaud, Roche).

Capacités de densification au sein du tissu urbain existant bourg d'Evau-les-Bains



Légende :

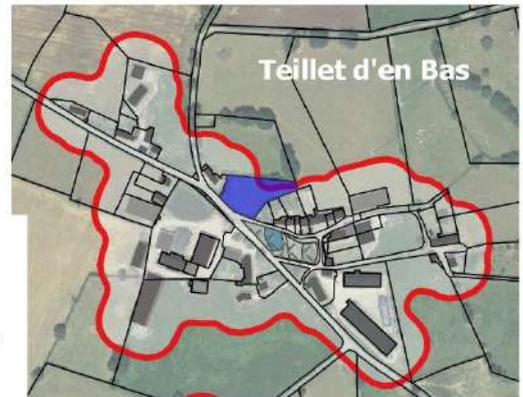
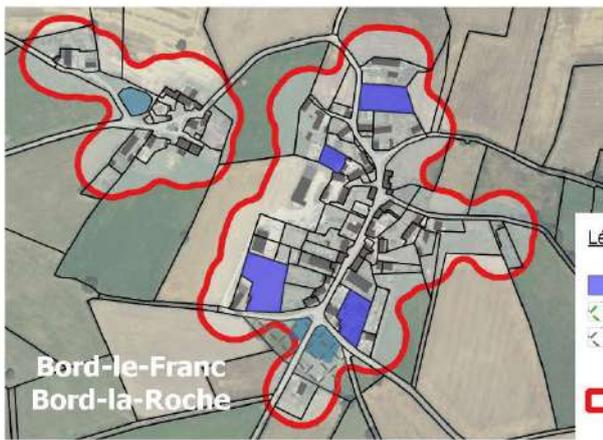
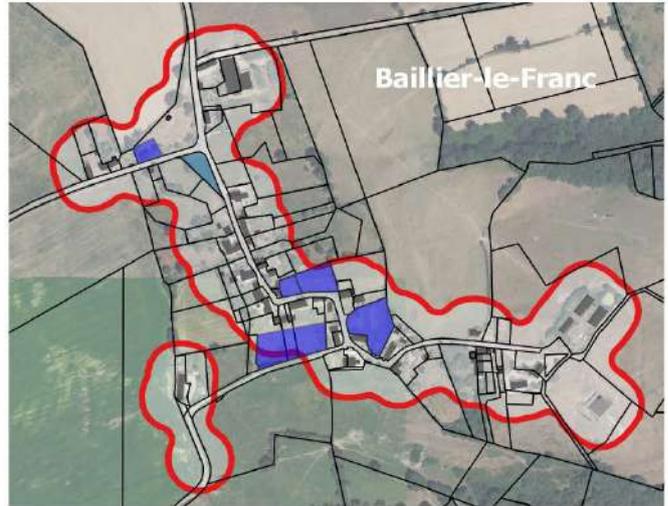
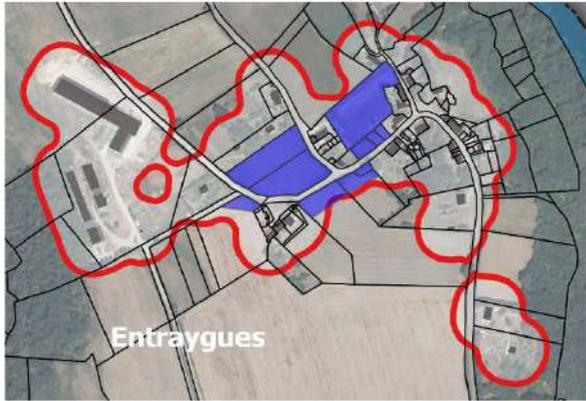
- Dent Creuse
- Coup Parti
- Non aménageable
- tache urbaine (tampon 35 mètres)



Réalisation : Campus Développement / Juin 2023
Fond de plan : SCAN 25 / Source : IGN

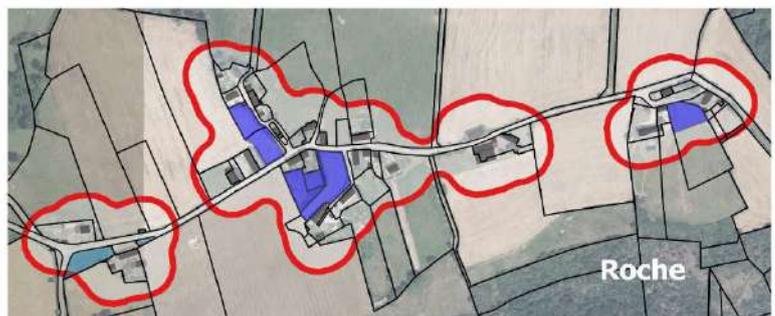
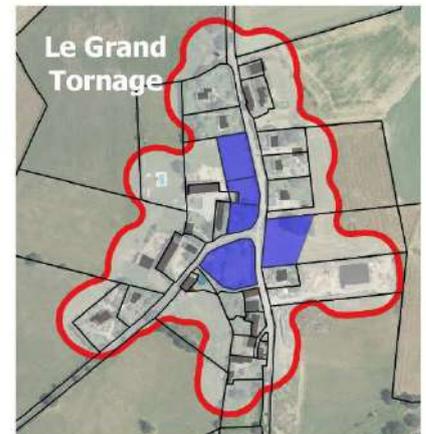
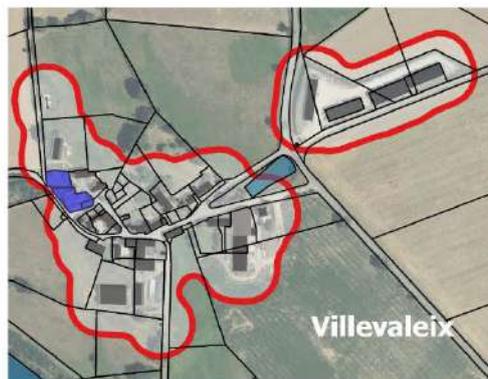
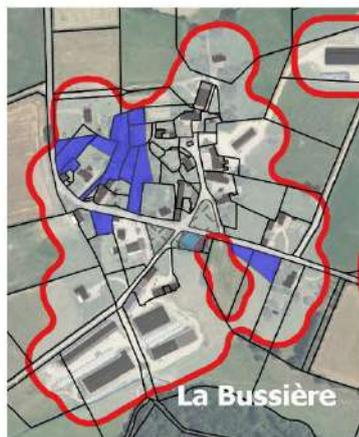


Capacités de densification au sein du tissu urbain existant dans les villaes



Légende :

- Dent Creuse
- Coup Parti
- Non aménageable
- tache urbaine (tampon 35 mètres)



Réalisation : Campus Développement / Juin 2023
Fond de plan : SCAN 25 / Source : IGN



4.3. SYNTHÈSE « DYNAMIQUES URBAINES ET FONCIÈRES »

ITEMS	PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES/CONSTATS
FONCTIONNEMENT URBAIN / MOBILITÉS	<ul style="list-style-type: none"> — Une commune structurée autour du bourg historique localisé en situation de promontoire... et composé de plusieurs polarités qui cohabitent <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un bourg historique marqué par un habitat dense et un bâti patrimonial de qualité ▪ Des développements urbains récents qui étendent la tâche urbaine et fragilisent le fonctionnement urbain ▪ Le pôle thermal déconnecté du bourg et le vallon des thermes qui fait insuffisamment le lien entre le complexe thermal et le bourg ▪ Un espace urbain mixte aéré au sud du bourg ancien qui réunit le quartier de la gare, un habitat patrimonial issu du thermalisme et un pôle d'activités économiques localisé à l'entrée sud — 51 villages et hameaux disséminés sur le reste du territoire communal qui conservent souvent une vocation agricole — Des mobilités dominées par l'usage de la voiture <ul style="list-style-type: none"> ▪ Plus de 70% des déplacements domicile-travail s'effectuent en voiture ▪ Des lignes de Bus-car, TAD et TAA sont également présents de manière ponctuelle sur le territoire communal
ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN	<ul style="list-style-type: none"> — Un patrimoine architectural riche <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un centre bourg encore fortement marqué par son passé médiéval avec une abbaye St-Pierre et St-Paul emblématique ▪ Un patrimoine de type « belle époque » issu de l'essor du thermalisme à Evau ▪ Un bourg soumis à protection au titre des abords des monuments historiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques préventives — Le développement d'un habitat pavillonnaire sous forme de lot libre ou de lotissement qui dénote parfois dans le paysage urbain — Des entrées de ville Nord-Ouest et Sud particulièrement sensibles car dominées par des activités économiques (garages...) — Une commune engagée dans la revitalisation urbaine du bourg depuis les années 2000 : requalification/restructuration de bâtiments d'intérêt patrimonial, aménagement d'espaces publics, création/rénovation d'équipements structurants...
DYNAMIQUES FONCIÈRES	<ul style="list-style-type: none"> — Une commune soumise aux dispositions du RNU ; un POS devenu caduc au 27 mars 2017 — Une faible dynamique de la construction neuve : 1,4 logements par an en moyenne. — Une consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) estimée à 10,4 ha sur la période 2011-2020 — Des capacités de densification au sein du tissu urbain essentiellement localisées dans le bourg (12 ha) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quelques dents creuses sont situées dans les principaux villages de la commune (Entraigues, Baillier-le-Franc, Bord-la-Roche, Teillet d'en Bas, La Bussière, Villevalleix, Le Grand Tornage, Clavaud, Roche)

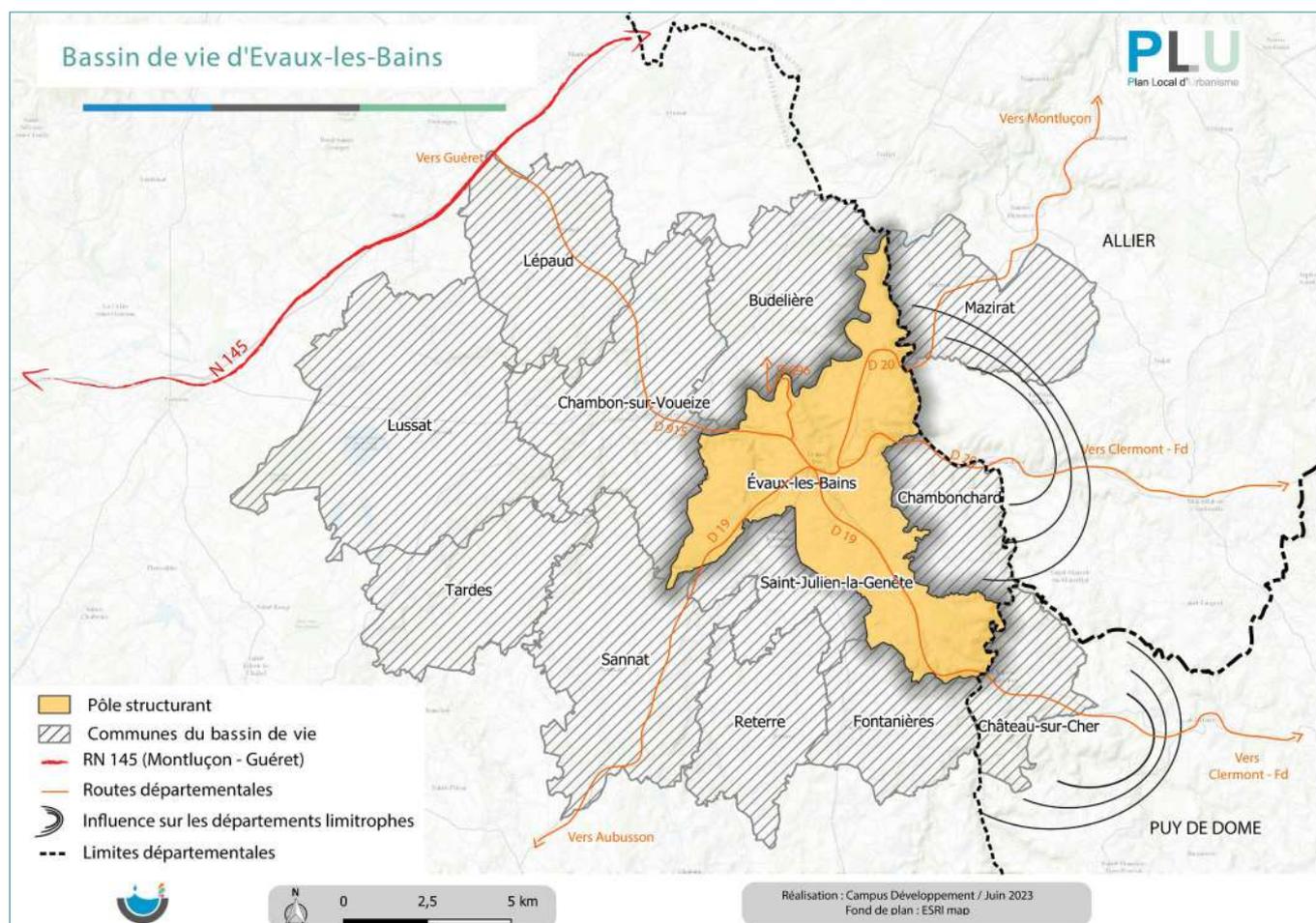
5. LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES

5.1. EVAUX-LES-BAINS, UN POLE STRUCTURANT DE L'EST CREUSOIS

La commune d'Évaux-les-Bains est située en position de carrefour aux confins des départements de la Creuse, du Puy-de-Dôme et de l'Allier. La commune se situe ainsi à l'interface des aires d'influence de plusieurs pôles urbains :

- Montluçon, située à 26 km
- Aubusson, située à 45 km
- Guéret, située à 52 km
- Clermont-Ferrand, située à 84 km

Évaux-les-Bains est un des principaux pôles de la Communauté de communes de Creuse Confluence. Elle concentre une offre de commerces/services et d'équipements riche et diversifiée qui lui permet de rayonner sur les communes avoisinantes. **Il peut être considéré comme un véritable pôle structurant à l'échelle de son bassin de vie**, avec parfois une influence qui dépasse les limites départementales, pour certains commerces et services.



5.1.1. La station thermale et ses équipements

Evau-les-Bains dispose des éléments fondamentaux qui font la quintessence de la station thermale avec en premier lieu son complexe thermal situé au fond du vallon des thermes. Point extrêmement positif : de nombreux investissements ont été réalisés ou sont planifiés, et ces équipements sont tous rénovés, mis à niveau, ou en train de l'être.

■ Le complexe thermal

Depuis 1975, l'établissement thermal est propriété de la commune. La Société d'Economie Mixte dont la commune est majoritaire, créée en 1996, est concessionnaire de l'ensemble du complexe thermal.

La SEM comptait en 2022, 47 emplois ETP avec 61 salariés dont 16 pour la partie administrative et technique et 45 pour les soins.



L'établissement thermal - © evauxthermes.com

L'établissement thermal de style « Belle époque », avec sur la gauche le bâtiment initial construit entre 1838-1847, au centre l'aile Nord construite en 1900 de style « Belle époque » et dans le prolongement un bâtiment destiné aux soins, construit en 2001.

Les thermes sont spécialisés dans la rhumatologie, la phlébologie et la gynécologie. Ils permettent d'offrir des soins uniques à l'échelle du Massif central. Tous ces soins sont possibles en cure de plusieurs jours ou plusieurs semaines mais aussi de manière ponctuelle. Un SPA, un hôtel et un restaurant permettent de compléter l'offre thermale et d'offrir aux curistes mais aussi aux habitants des prestations de qualité supérieures.

Le complexe thermal est actuellement en rénovation complète afin d'offrir une expérience améliorée aux clients. Il fait l'objet d'un ambitieux programme d'investissement d'un montant total de 8,2 millions d'euros en lien avec le Plan Particulier pour la Creuse.



Les Thermes d'Evau-les-Bains après rénovation – © L'officiel du thermalisme

Sont visées, **la rénovation et la montée en gamme du grand hôtel thermal et de son restaurant ainsi que l'extension du spa Evahona.** En effet, le potentiel d'activité pour la SEM réside dans la partie hôtellerie-restauration, jusqu'alors sous-exploitée, pour laquelle une rénovation était devenue indispensable (le taux d'occupation moyen de l'hôtel avoisinait 50% sur la saison). L'objectif est de passer d'une activité saisonnière (mars à novembre) à une ouverture à l'année. Pour que cela fonctionne, il est apparu nécessaire d'adjoindre à l'hôtel un spa à la hauteur des ambitions.

L'ouverture et la mise en service de l'ensemble du complexe thermal rénové est prévue en 2024.

Dans la continuité des investissements consacrés au complexe thermal, la collectivité a adopté en 2022 son « **Projet stratégique de la station thermale d'EvauX-les-Bains** » qui propose une stratégie et des actions pour **faire d'EvauX-les-Bains une station thermale vivante, attractive et habitée**. Il s'agit de poursuivre et concrétiser une ambition globale visant à passer d'un centre thermal blotti au fond de son vallon qui, quelque part, se suffit à lui-même, certes rénové mais limité et contraint, dans une certaine déconnexion avec le centre-bourg, à **une dynamique touristique plus affirmée, une logique de station appuyée sur une offre élargie, qui embrasserait et entrainerait la commune et son territoire**.

Dans ce cadre, toute une série d'actions (« carte de soins ») prioritairement axées sur la valorisation des espaces publics, et qui s'intègrent par ailleurs dans le programme Petite Ville de Demain et l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), ont été définies pour créer les liens entre le village d'EvauX et le pôle thermal. (Cf. Dynamiques urbaines et foncières).

Les fouilles archéologiques

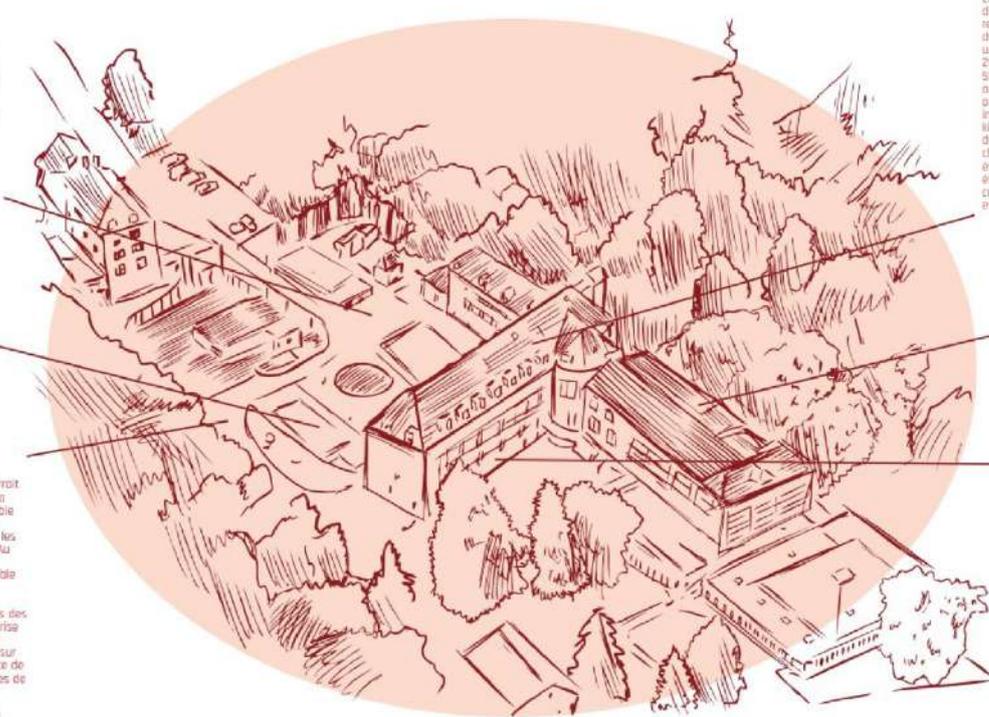
Des fouilles relatives aux vestiges gallo-romains sont en cours sur le site pour un montant d'environ 300 000 euros. Certes, cela représente un coût financier et peut entraîner des débats supplémentaires pour les travaux mais la découverte d'éléments patrimoniaux s'avère aussi être un atout à valoriser. La présence d'anciens bassins romains supplémentaires a pu notamment être mise à jour. On imagine que d'autres campagnes seront nécessaires pour permettre de révéler ce qui doit l'être et permettre la poursuite de la valorisation du vallon des thermes.

La piscine

La piscine extérieure alimentée en eau thermale à plus de 22°C sera entièrement refaite ; c'est un produit phare.

La cour des thermes

Une nouvelle phase de projet pourrait intervenir sur l'aménagement de la cour des thermes qui est le véritable épicentre historique de la station, l'axe taillé dans le granite par les romains, là où tout a commencé. Au gré des aménagements peu respectueux, ce lieu sacré, ressemblant davantage à une arrière-cour technique désaffectée. Il serait souhaitable de retrouver les traces des thermes romains édifiés sur l'emprise de l'actuelle cour (plan du docteur Jankovic en 1924), reliés à la ville sur le plateau, par une galerie couverte de 600 mètres de long par 6,70 mètres de largeur. Outre la valorisation paysagère et patrimoniale, cette phase pourrait intégrer la mise en service de nouveaux bassins en extérieur. Cela nécessitera de trouver des solutions pour intégrer, déplacer ou repenser les éléments techniques présents et indispensables.



Le complexe thermal en projet

Le grand hôtel

Le chantier de montage en gamme du grand hôtel des thermes et du restaurant (construit en 1987) a débuté en novembre 2020 pour une ouverture prévue en mars 2022. Il est projeté une capacité de 53 chambres (contre 71 auparavant) dont 17 appartements offrant une plus grande indépendance (présence d'une kitchenette), d'une superficie allant de 20 à plus de 35 m². Le classement évoluera de 2 vers 3 étoiles et peut être même 4 étoiles. Une adhésion à la coopérative : « Originals Relais » est prévue.

Le restaurant

La rénovation et la mise aux normes des cuisines et du restaurant sont au programme avec une nouvelle décoration dans un style néo art déco. La capacité sera portée à 90 couverts en salle plus 45 couverts en terrasse. Le coût total pour cette partie (hôtel et restaurant) est de 5,2 millions d'euros. Il est prévu la création de 16 emplois en ECR.

Le spa thermal

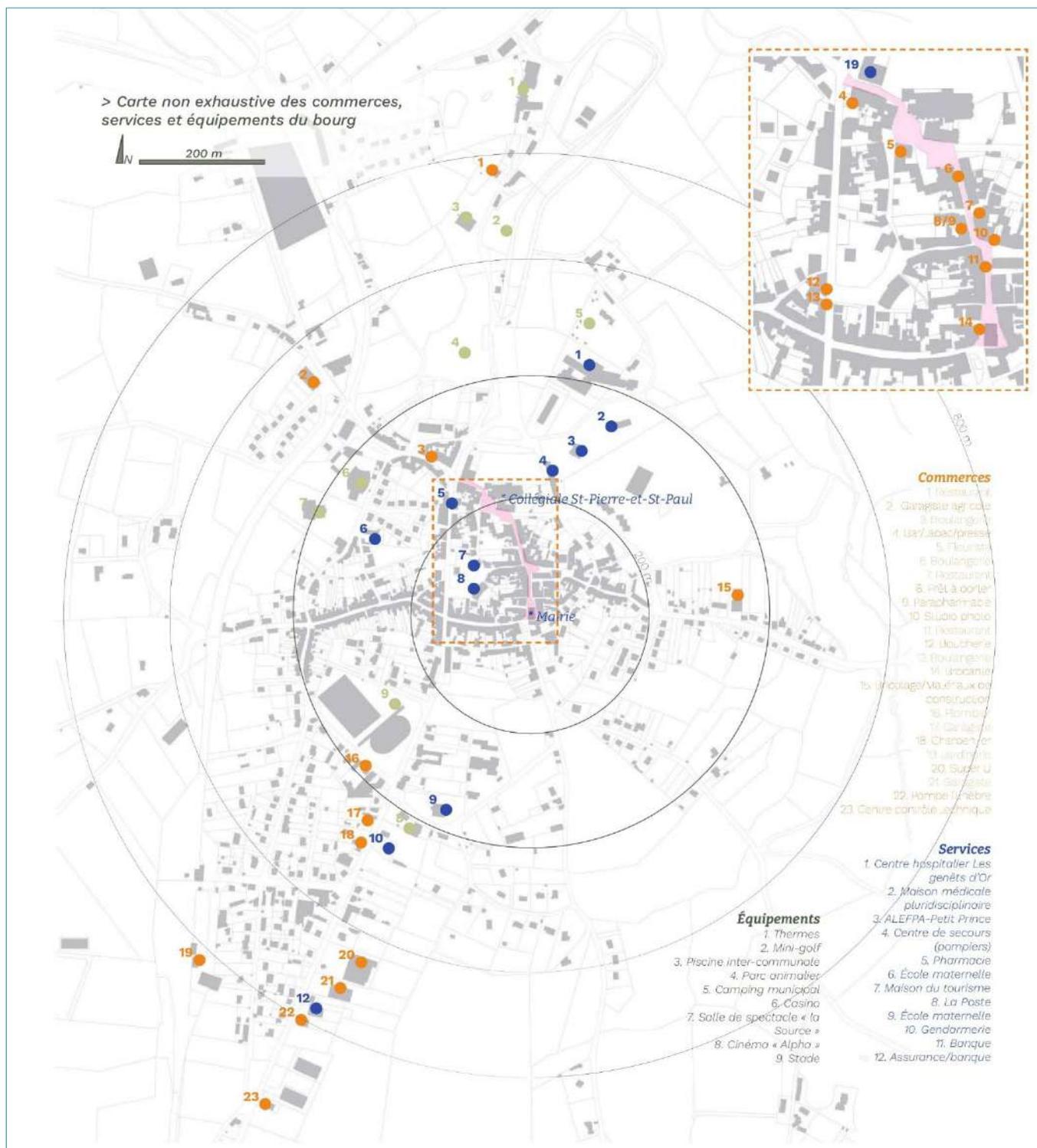
Le spa thermal EvauX, labellisé Spa de France, inauguré en 2010, apparaît déjà sous-dimensionné. Il occupait le rez-de-chaussée du complexe thermal sur 350 m². Pour mémoire, en 2008, la création d'EvauX, la réalisation de nouvelles façades, la construction du bâtiment de recherche et de production de la société EvauX Laboratoires et le ravalement des façades du bâtiment principal du complexe thermal étaient les opérations constitutives du Pôle d'Excellence Rural sélectionné par l'Etat, intitulé « Sources et ressources thermales ». Le projet d'agrandissement du spa en cours pour un montant de 3 millions d'euros porte sur la création de deux bassins ludiques, d'un sauna et d'un hammam de grande capacité, d'une fontaine à glace, d'une grotte de sel, d'un sauna, une gamme complète de soins du visage et du corps (modelages, gommages, beauté...) sera proposée s'appuyant sur 4 cabines de massage dont une en duo.

Rénovation complète du complexe thermal - © **Projet stratégique de la station thermale d'EvauX-les-Bains**

5.1.2. Une ville thermale offrant de nombreux commerces et services

La ville d'Evaux-les-Bains est l'un des pôles principaux de la Communauté de communes Creuse Confluence. Elle structure un bassin de vie autour d'une offre riche en services de proximité mais aussi en services spécifiques liés à la station thermale. De nombreux commerces et services se sont également développés grâce la présence des thermes sur la commune.

■ Une offre de services de proximité importante complétée par les équipements d'une station thermale



— Les services et équipements liés à la station thermale

La commune d'Evau-les-Bains est connue pour être un pôle de proximité dans son environnement intercommunal. Il est à noter que certains services et équipements présents sur la commune sont typiques d'une station thermale et accroissent son attractivité. La présence des thermes permet de bénéficier d'un niveau d'équipement supérieur et inédit sur le territoire.

De nombreux équipements de loisirs sont présents, notamment :

- **Le casino** qui est un équipement typique des stations thermales ou balnéaires. Il emploie environ 25 personnes.
- **Une piscine intercommunale** ouverte toute l'année.



Casino Partouche – © Casino d'Evau-les-Bains

— Les services de santé et d'aide à la personne

Sur la commune, de nombreux services et infrastructures de santé sont présents :

- **Le centre hospitalier « Les Genêts d'Or »** : il s'agit d'un centre hospitalier tourné vers la personne âgée. Il dispose de 8 lits en accueil de jour, 25 lits en soin de suite et réadaptation et de 30 lits en unité de soins longue durée. **Il intègre également un EHPAD d'une capacité de 90 lits.** Un projet de création d'une **structure spécialisée** dans l'accueil et l'accompagnement des personnes souffrant de la **maladie d'Alzheimer serait envisagé à moyen terme.**
- **La Maison de santé pluridisciplinaire « Les Ouches de Budelle »** dans le prolongement du centre hospitalier, où exercent pas moins de 14 professionnels de santé :
 - 2 médecins généralistes
 - 9 infirmiers
 - 1 kinésithérapeute
 - 1 diététicien-nutritionniste
 - 1 ostéopathe
 - 1 pédicure-podologue
 - 1 sophrologue
 - 1 centre médico-psychologique



Maison de santé d'Evau-les-Bains - © Mairie

D'autres praticiens tels que la pharmacie, des infirmiers, kinésithérapeutes, opticiens et ambulances sont également présents sur la commune en dehors de la maison de santé.

- Des services divers :
 - **Le service de protection maternelle et infantile (PMI)** qui est implanté à Aubusson, mais avec des permanences régulières sur la commune ;
 - **Le service polyvalent d'aide et de soins à domicile (SPASAD)** qui propose à la fois de l'aide à domicile, par le biais de l'association d'aide à domicile Evau-Chambon (ADEC), des soins, grâce à un service de soins infirmiers à domicile (SSIAD) géré par l'établissement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de Chambon et du portage de repas à domicile.

— Les services en faveur de l'enfance-jeunesse

De nombreux services en faveur de l'enfance et de la jeunesse sont présents sur la commune tels que :

- **Le centre d'accueil de loisirs « Les P'tits Filous »** : Il accueille tous les enfants pendant leurs temps de loisirs (mercredis, petites et grandes vacances), en leur proposant des activités variées. C'est un lieu favorable à de multiples enrichissements éducatifs.

- **Le Relais Petite Enfance (RPE)** : lieu d'informations, d'animations, de rencontres et d'échanges à destination des assistantes maternelles, des parents et des jeunes enfants. Le RPE aide les parents dans leur recherche d'une assistante maternelle en leur proposant une liste agréée par les services de la Protection Maternelle et infantile (PMI).
- **Le city-stade** (Av. de la République) : Il offre une aire de jeux pour enfants, une aire de fitness extérieur pour adultes et adolescents, un terrain de basket et d'handball ainsi qu'une piste de skate-board.
- **Un pôle ados** est également en projet afin d'offrir aux adolescents un lieu de rencontre et de convivialité.



City stade d'Evau-les-Bains - © mairie

— Les établissements scolaires

Evau-les-Bains compte **2 écoles primaires**, une située rue de la Rentière (école publique Léo Lagrange – 38 élèves) et une rue Jeanne d'Arc (école privée Jeanne d'Arc - 55 élèves).

La commune ne dispose pas de collège, les collégiens sont scolarisés en grande majorité au collège public du Chambon-sur-Voueize (distant à 5 minutes en voiture).

— L'offre culturelle, sportive et de loisirs

D'un point de vue des équipements sportifs, la commune d'Evau-les-Bains est dotée d'une piscine, d'un stade de foot, de 2 cours de tennis, d'un minigolf, d'un city stade. **La vie associative sportive sur la commune est assez dynamique avec 7 associations sportives sur le territoire.** L'établissement thermal propose également la location de vélos électriques.

La culture occupe également une place importante au sein de la commune puisqu'elle dispose de nombreux équipements tels que :

- **Le cinéma « Alpha »**, pouvant accueillir jusqu'à 170 personnes. Il est actuellement en travaux d'extension et de restructuration. Il accueillera également le pôle ados.
- **La salle culturelle « La source »** étant une salle de spectacle et polyvalente.
- **La maison aux livres** : il s'agit d'une bibliothèque de rue où chacun peut déposer et emprunter des livres gratuitement.

De nombreuses associations culturelles sont également présentes sur le territoire communal notamment une association donnant des cours de musique, le comité de jumelage ou bien des associations de loisirs.



Salle de spectacles « La Source », équipement au programme culturel chargé - © Mairie

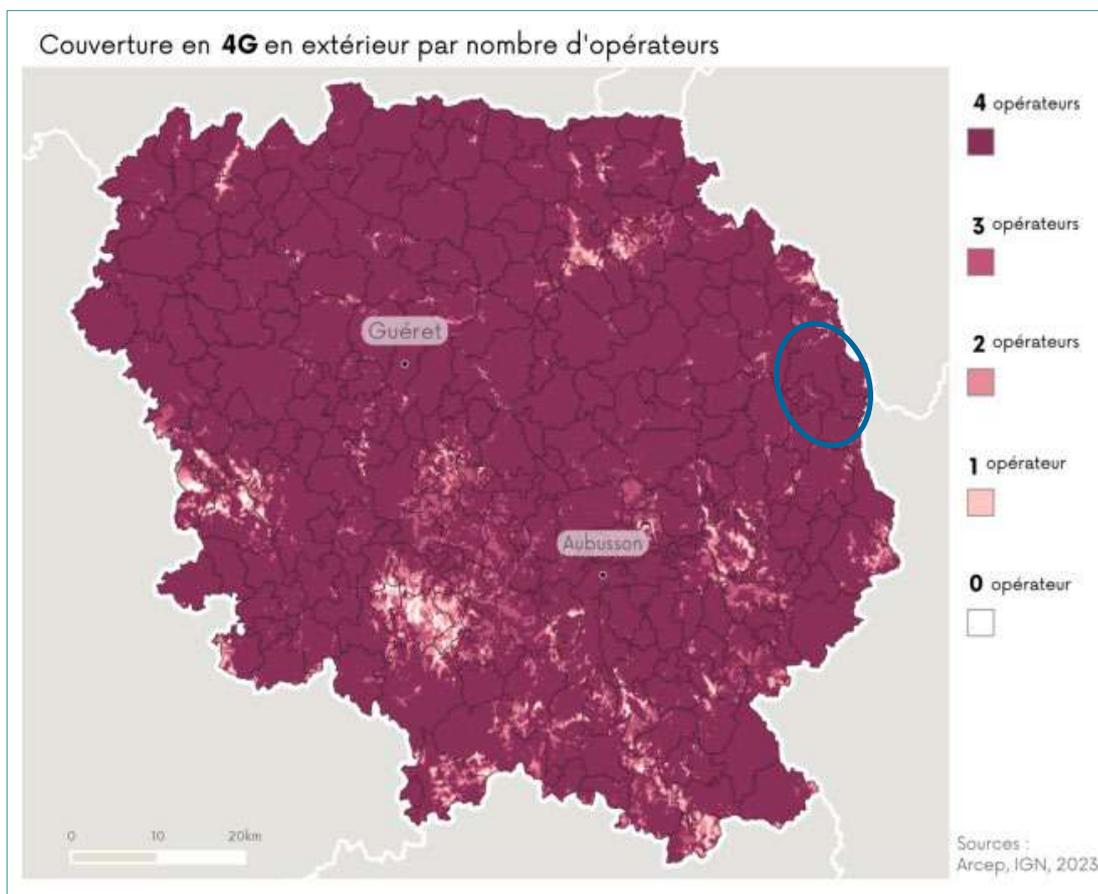
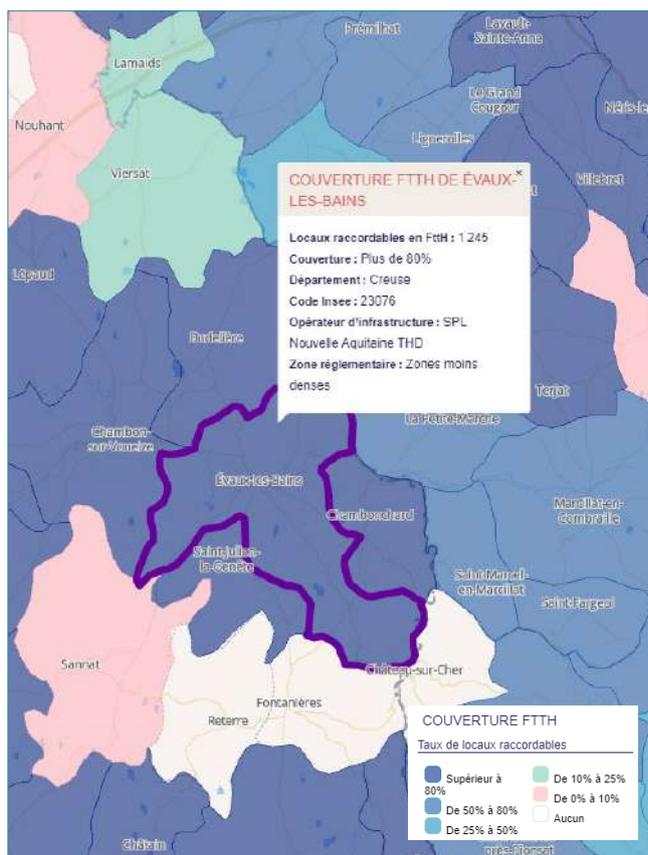
— Une couverture numérique satisfaisante

Selon les données de l'ARCEP, la commune d'Evau**x-les-Bains est plutôt bien dotée en couverture 4G et en réseaux locaux (fibre).**

Evau**x-les-Bains** fait partie des communes couvertes à plus de 80% par la fibre soit 1 245 locaux raccordables. Cette couverture est l'une des plus importante du territoire intercommunal puisque certaines communes comme Nouhant ou Viersat ne sont respectivement couvertes qu'entre 0 et 10% et entre 10 et 25%.

En effet, la quasi intégralité de la commune est couverte par 4 opérateurs en réseau 4G. Seuls quelques emplacements ponctuels ne sont couverts que par 1 ou 2 opérateurs. A noter, ces emplacements se situent au Nord de la commune, dans les gorges de la Tardes.

Cet accès de qualité aux réseaux fibre et 4G contribue à l'attractivité de la commune et à son avancement dans la transition numérique.



5.1.3. Un tissu artisanal et commercial bien présent

Au 31 décembre 2020, la commune comptait **120 entreprises** (source INSEE et registre SIRENE des entreprises).

Sur la période 2012-2021, ce sont **101 entreprises qui ont été créées** (activités marchandes, hors agriculture), dont 25 entreprises individuelles. Toutefois, ces chiffres sont à relativiser car parmi les nouveaux commerces recensés, un certain nombre d'entre eux ne bénéficient pas d'une visibilité commerciale traditionnelle car ils n'ont pas « *pignon sur rue* » et, par conséquent, ne sont pas « *palpables* » dans le paysage économique local (commerce en ligne, autoentrepreneur...).

■ Des commerces et services de proximité qui contribuent à l'attractivité de la commune

La commune d'Evau-les-Bains est classée comme commune isolée hors des pôles selon l'INSEE. Pour autant la commune rayonne sur 12 communes à proximité, formant ensemble un bassin de vie.

En effet, le bourg d'Evau-les-Bains, au regard de sa petite taille (1 300 habitants) dispose d'une offre étoffée de commerces et de services (nettement supérieure à la moyenne départementale) ainsi que des équipements de grande qualité. La ville tire cette richesse de son activité thermale, moteur économique depuis le XIX^{ème} siècle qui accueille chaque année pas moins de 3800 curistes (environ trois fois la population locale) de Mars à Novembre.

A l'échelle du bourg, **sont présents pas moins de 56 commerces de proximité** avec notamment un tissu alimentaire de base complet (boulangerie, boucherie, alimentation générale et spécialisée) assez rare en Creuse pour être souligné.

— De nombreux commerces de bouche

Parmi les commerces de proximité on distingue notamment les commerces alimentaires qui sont très nombreux sur la commune. Fort de cette attractivité, de nombreux commerces de bouche sont présents sur la commune. On recense 3 boulangeries, 1 boucherie/charcuterie/traiteur, 1 supermarché et 8 restaurants ou points de restauration.

A noter qu'un marché est organisé tous les lundis matin et que le 1^{er} lundi de chaque mois, le marché devient une foire aux bestiaux notamment.



Marché d'Evau-les-Bains

— Le bien-être, ligne conductrice d'Evau-les-Bains

Unique station thermale de l'ancienne région Limousin, Evau-les-Bains se distingue par son importante offre sur la thématique du bien-être.

Avec 2 salons de coiffures, un salon d'esthétique et un SPA, Evau-les-Bains est la commune la mieux équipée en commerces de bien-être. A noter que le SPA d'Evau-les-Bains est actuellement en travaux et rouvrira en 2024.

— Autres commerces et services de proximité

La commune d'Evau-les-Bains est également dotée de commerces divers tels qu'un opticien, un photographe, une jardinerie, un magasin de bricolage... et un Casino qui est le principal employeur du secteur.

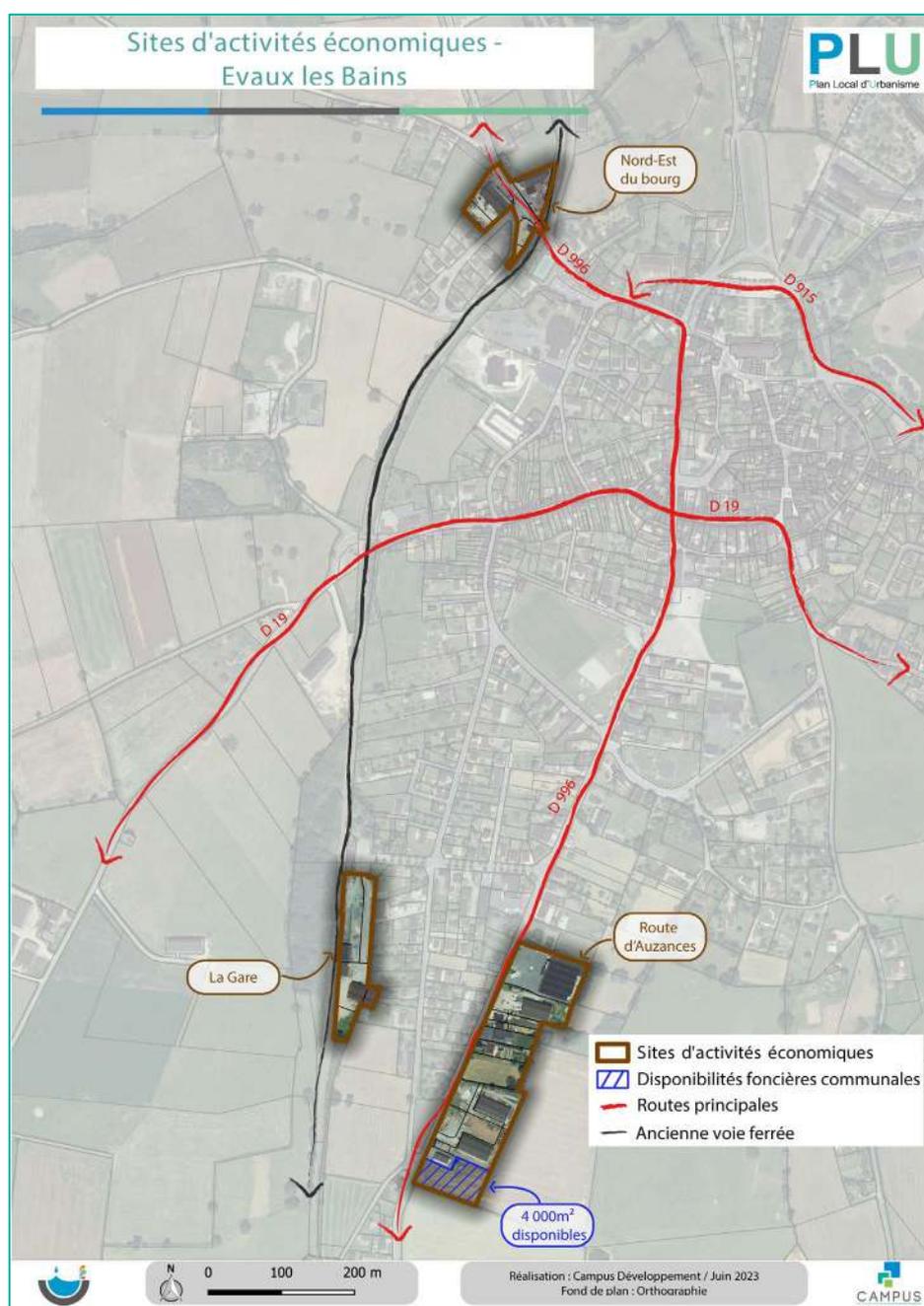
De nombreuses entreprises sont également présentes sur le territoire telles que 2 garages, des pompes funèbres, ainsi qu'une importante entreprise de vente et réparation de matériel agricole qui est un des plus gros employeurs de la commune.

■ Des activités artisanales complétant l'offre de commerces et services

La commune d'Evau-les-Bains ne dispose pas de zone d'activités intercommunale. Néanmoins, on peut distinguer trois sites d'activités économiques mixtes (artisanat, commerces, services) présents en périphérie du bourg.

- **Le site d'activités « Route d'Auzances » (3,2ha) à l'entrée Sud du bourg** où on retrouve notamment un centre de contrôle technique, des ateliers, garages, assurances, ainsi que le supermarché tout au long de l'avenue de la République. **Ce secteur compte 4 000 m² de foncier communal disponible.**
- **Le site d'activités à l'entrée Nord-Ouest du bourg** (environ 8 000 m²), occupée par la SAS Fontvielle (entreprise de matériel agricole – ateliers et espace de vente). Cette entreprise bénéficie d'une belle visibilité en entrée de ville mais elle est contrainte dans son développement sur ce site d'implantation.
- **Le site de la gare (0,9 ha)** où on retrouve des anciens bâtiments désaffectés et une jardinerie (Gamm vert).

A noter que d'autres entreprises sont localisées au sein du tissu urbain du centre bourg, dans des zones à vocation multifonctionnelle.



5.2. LES DYNAMIQUES TOURISTIQUES ET LE THERMALISME

5.2.1. Une organisation touristique communautaire

La compétence tourisme est portée par la Communauté de communes Creuse Confluence et intègre le réseau Creuse Tourisme.

L'office de tourisme de Creuse Confluence couvre un large territoire et compte 4 bureaux répartis sur plusieurs communes : Evau-les-Bains, Boussac, Gouzon et le Chambon sur Voueize.

En 2021, la fréquentation du bureau d'Evau-les-Bains représente 32 % de la fréquentation totale des OT de Creuse Confluence. En 2019, on comptabilise 3 992 demandes adressées au guichet de l'office de tourisme place Serge Cléret, dont 40% émanent de curistes. La provenance des visiteurs se répartit entre le Limousin et l'Auvergne, puis les autres régions françaises comme les Hauts de France et la région parisienne, ou encore le grand ouest. Il y a peu d'étrangers. Dans l'ordre décroissant, les demandes formulées concernent :

- Les randonnées et les balades
- Les sites à voir ou à visiter
- Les animations et festivités

Si la pleine saison touristique est resserrée sur les mois de juillet-août, il faut néanmoins s'adapter à la clientèle des curistes très spécifique étant donné la durée du séjour (jusqu'à 3 semaines) et des temps à occuper en dehors des soins.

Visites commentées du bourg, balades contées, sorties gourmandes, sorties nature, marché nocturne sont quelques exemples d'activités mises en place par l'Office de tourisme pour animer le séjour des visiteurs et des curistes.

Un accueil « hors des murs » est également présent aux thermes et représente 22 dates pendant la saison thermale et 536 contacts aux thermes et 37 visiteurs lors de la fête du pain.



Office de tourisme d'Evau-les-Bains
© Tourisme Creuse Limousin



Accueil « Hors des Murs » - © Office de Tourisme Creuse Confluence

5.2.2. Le thermalisme, santé et bien être

■ L'activité thermique à Evau-les-Bains

Les thermes d'Evau-les-Bains représentent le moteur économique de la commune, ils génèrent de nombreux emplois directs et indirects et des ressources financières pour le territoire. Il s'agit d'une des 87 stations thermales de France et l'unique station thermale de l'ancienne Région Limousin.

— Quelques rappels historiques

La construction des premiers thermes qui marque le début de l'exploitation des sources chaudes, intervient aux alentours de l'an 50 avant Jésus-Christ, lorsque deux légions de Jules César installent un camp militaire sur le site. La ville prend le nom d'Ivaonum, et devient une station thermale importante sous l'occupation romaine.

Au Vème siècle, l'activité thermique disparaît, mais la ville continue de se développer.

L'activité thermique redevient florissante à partir du XIXe siècle, dans un contexte de prise de conscience de la valeur thérapeutique des eaux. En 1831 est créée la

« Société des Bains » qui marque l'impulsion d'une activité économique nouvelle pour la ville ; cela se traduit notamment par la construction d'un véritable établissement thermal et quelques années plus tard d'un Grand Hôtel.



Thermes romains -© Inrap

A partir de 1885, avec l'inauguration de la voie ferrée et de la gare, la cure thermique d'Évau connaît ses heures de gloire ; sont construits de nombreux hôtels comme le Grand Hôtel de la Fontaine à l'entrée du vallon des thermes, un édifice à l'architecture caractéristique des stations thermales.

Au cours du 20^{ème} siècle, les évolutions en termes de constructions restent limitées, à l'exception en 1913 de la construction du Casino à l'entrée Nord du Bourg. Sur un plan thermal, l'établissement thermal connaîtra plusieurs modifications dans sa gestion, comme dans son architecture, entre rénovations et agrandissements.

— La période plus récente (depuis le début des années 2000)

Si l'âge d'or du thermalisme paraît loin, **l'activité thermique à Evau-les-Bains représente encore aujourd'hui l'attrait touristique majeur et la première ressource économique pour la commune.** Avant le début du vaste programme de rénovation aujourd'hui en voie d'achèvement, les thermes accueillait 3800 curistes en 2019 dont 3 300 cures conventionnées et 500 cures « libres » (courts séjours non conventionnés). Cela représente jusqu'à 400 ou 450 personnes par jour au plus haut de la saison (septembre et octobre). L'objectif est d'atteindre les 5000 curistes en 2025.

Avant la crise du Covid et le lancement des travaux, le chiffre d'affaires moyen annuel était estimé autour de 2,8 millions d'euros. **Les thermes totalisaient 65 emplois en pleine saison et 15 emplois permanents.** L'ouverture à l'année de l'établissement thermal rénové permettra la création de nouveaux emplois.



Thermes d'Evau-les-Bains - ©Campus Développement

Dès sa construction, cet ensemble thermal concentre les fonctions de soins (au rez-de-chaussée) et d'hébergement (dans les étages). Il accueille chaque année 3800 curistes qui viennent se soigner en rhumatologie et phlébologie, les deux indications les plus recherchées (seulement une dizaine de stations thermales en France les proposent) auxquelles vient s'ajouter l'indication gynécologie. Au cœur d'un grand projet de rénovation depuis 2020 suite au Plan Particulier pour la Creuse, l'établissement souhaite augmenter rapidement sa capacité pour accueillir chaque année au moins 4500 curistes.

■ La gamme cosmétique « L'eau d'Evau »

Depuis 2022, la commune d'Evau-les-Bains tire également des recettes financières et une notoriété de la vente d'eau thermale par le biais d'un partenariat avec le laboratoire OLISMA (modèle économique semblable à celui de Laroche-Posay).

Une gamme de produits cosmétiques bio promeut une approche intégrative de la santé, sous le nom « Eau d'Evau »

L'eau d'Evau est la **seule gamme qui contient 50% d'eau thermale** en moyenne, faisant ainsi de l'eau d'Evau-les-Bains, le cœur de la formule. Elle est utilisée pour ses bienfaits en dermatologie.

La gamme cosmétique l'eau d'Evau est disponible sur internet et permet d'offrir **une visibilité nationale aux thermes d'Evau-les-Bains**. La société OLISMA basée en Bretagne a déplacé son siège social à Evau-les-Bains.



L'eau d'Evau – gamme cosmétique thermale
– © Les thermes d'Evau-les Bains

■ La médecine douce

Une réflexion est en cours entre la commune et OLISMA pour développer un centre de de médecine « intégrative » de manière expérimentale. L'ancien bâtiment inachevé de 600 m² d'Evau laboratoires (friche) est pressenti pour recevoir ce programme. Le site est extrêmement sensible sur le chemin des polonais calme et ombragé, prisé des curistes et des promeneurs, en balcon au-dessus de l'établissement thermal.

■ Une offre d'hébergements diversifiée qui se démarque par la présence des thermes

La commune d'Evau-les-Bains dispose d'une offre en hébergements touristiques très variée : hôtels, meublés de tourisme, chambres d'hôtes, terrains de camping et caravanage pour un total de **131 établissements sur la commune**. En 2022, plus de **33 000 nuitées** ont été enregistrées sur la commune (aucune nuitée effectuée à l'hôtel des thermes fermé pour travaux).

- Plus de **120 meublés de tourisme** composent le parc avec plus de 90 hébergements classés 2 étoiles ou plus. Ces meublés totalisent en 2022 près de 19 000 nuitées.
- Les **terrains de campings, caravanages** représentent 3 établissements en 2022, pour un total de plus de 12 000 nuitées.
- Les **chambres d'hôtes** représentent en 2022, 7 établissements pour 1 661 nuitées.
- **L'hôtel des thermes**, classé 2 étoiles jusqu'en 2020 ré-ouvrira après travaux en milieu d'année 2023. Transformé, l'établissement désormais classé 4 étoiles, accueillera 55 chambres dont 17 studios.



Chambre d'hôtes le Petit Manoir – © Booking



Hôtel des Thermes (image de synthèse) – Thermes d'Evau-les-Bains

5.2.3. Un territoire tourné vers les activités de pleine nature

■ Des activités de randonnées pédestres et cyclables

— Un maillage de chemins de randonnée

Forte d'un environnement exceptionnel, Evau-les-Bains est tournée vers les activités de pleine nature telles que la randonnée, la pêche ou bien le cyclo tourisme.

La commune est traversée par 2 chemins de grande randonnée : le GR 41 (Vallée du Cher) et le GR 463 (La grande traversée du sud de l'Allier). A ces chemins labellisés, s'ajoutent également 18 randonnées sur la commune ainsi que plus de 20 circuits de cyclo tourisme.

Le projet de voie verte reliant Evau-les-Bains à Montluçon s'inscrit en continuité et comme trait d'union des activités de pleine nature existantes. Cette voie verte représentera un véritable cordon vert sur l'ensemble de la commune permettant aux habitants, curistes ou touristes de profiter d'une promenade au cœur de la commune.



Future voie verte vue depuis l'ancienne gare - © Campus Développement

— Le projet de voie verte Evau-Montluçon

Ce projet ambitieux, initié en 2015, vise à aménager une portion de 27 km de l'ancienne ligne de train Montluçon – Eygurande pour accueillir piétons, cyclistes et toute autre forme de mobilité douce. Le point d'orgue sera le viaduc sur la Tardes à Evau-Les-Bains érigé par Gustave Eiffel en 1885. L'ouverture de cette ligne ferroviaire en 1887 avait permis l'essor du thermalisme à Evau-les-Bains.

Le projet est porté par Montluçon Communauté et la Communauté de communes Creuse Confluence. Le défrichage de la voie a été réalisé en 2021. La fermeture administrative de la voie par SNCF réseau a été obtenue en novembre de la même année. La gestion de la ligne pourra être proposée aux collectivités selon une convention de transfert de gestion.

La voie verte constituera un trait d'union entre Allier et Creuse, Auvergne-Rhône-Alpes et Nouvelle-Aquitaine mais surtout entre une agglomération de 65 600 habitants et la station creusoise. La ligne reliera également les deux stations thermales de Nérès-les-Bains et d'Evau-les-Bains. De quoi redonner vie au



Voie verte projetée sur l'ancienne ligne ferroviaire
© projet stratégique de la station thermale d'Evau-les-Bains

quartier de la gare d'Evau-les-Bains, auquel les habitants sont attachés, ainsi qu'au bâtiment de la gare qui pourrait trouver un nouvel usage d'accueil touristique. A l'avenir, le projet pourrait être prolongé vers le Sud pour rejoindre Eygurande en Corrèze, ce qui porterait le linéaire à 94 km.

La voie verte et le flux de promeneurs qu'elle pourrait induire impose à la commune de penser l'aménagement des mobilités douces afin de ne pas créer de rupture et d'irriguer le centre-bourg et la station.



Gare d'Evau-les-Bains - © Arthur Lorcerie



Viaduc sur la Tardes sur le parcours de la voie verte - © Arthur Lorcerie

■ Des activités diverses

— La découverte du patrimoine naturel et bâti

Evau-les-Bains peut s'appuyer sur plusieurs sites touristiques qui valent le détour pour étoffer son offre d'activités : l'église Saint-Pierre et Saint-Paul, le pont suspendu et le viaduc sur la Tardes, le site de la confluence entre la Tardes et le Cher avec la chapelle Saint-Marien et la chapelle Saint Radegonde, les rochers de bord et la vallée du Chat-Cros, le bois d'Evau et l'arbre à loups, Chambon-sur-Voueize et l'abbatiale Sainte-Valérie, la maison des Combrailles à Marcillat...

De manière générale, les vallées encaissées de la Tardes et du Cher, classées en zone Natura 2000, qui entaillent le plateau granitique, présentent un intérêt paysager et naturel qui mériterait d'être davantage mis en valeur.

— La pratique du géocaching

De nombreux parcours de géocaching sont présents sur le territoire communautaire dont notamment « **Sur les pas de Saint Marien** » qui est dédié à la commune. On peut notamment se rendre au Saut du Loup, à la chapelle Saint-Marien, sur la pointe de la presqu'île...

A noter : plus de 7 parcours de géocaching sont présents sur la Communauté de communes « Creuse Confluence ».



Géocaching Evau les Bains - ©Mairie

5.3. LES ACTIVITES AGRICOLES

Selon les données Corine Land Cover (2018), **Evau-les-Bains est occupée principalement par des espaces agricoles (74% de la superficie communale soit 3 338 ha)**. Les boisements représentent 23%, les surfaces artificialisées 2 % et les surfaces en eau (0,7%).

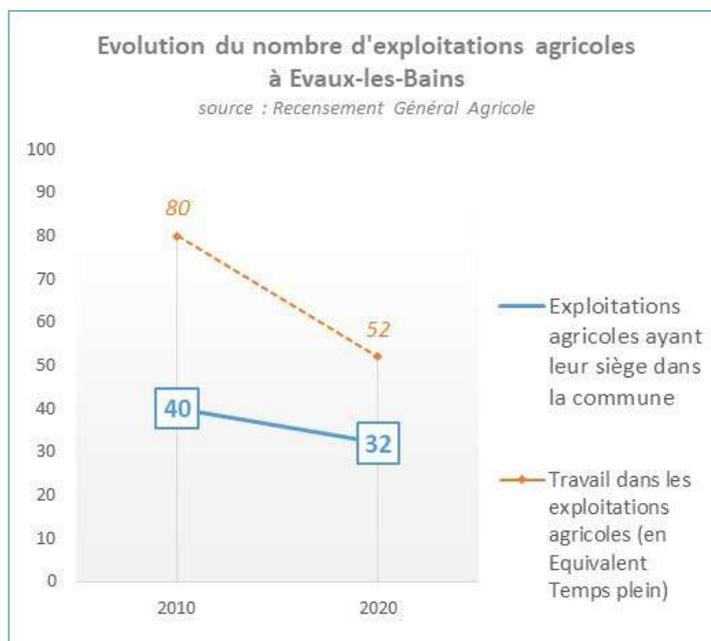
L'occupation du sol d'Evau-les-Bains reflète celle de son bassin de vie.

5.3.1. Une activité agricole encore bien présente qui évolue

■ L'analyse du Recensement Général Agricole de 2010 à 2020

D'après le Recensement Général Agricole, en 2020 la commune comptait **32 exploitations ayant leur siège sur la commune d'Evau-les-Bains**. Ce chiffre reste important car elles génèrent 52 emplois Equivalent Temps Plein (ETP), soit 1,25 ETP en moyenne par exploitation.

Le nombre d'actifs travaillant dans le secteur agricole diminue progressivement à Evau-les-Bains. En cela, il suit les mêmes tendances que dans la plupart des secteurs ruraux. On remarque en effet une baisse du nombre d'exploitations (-8) entre 2010 et 2020 soit 20% des exploitations de la commune. Les ETP ont quant à eux connus une baisse de 35%.



Dans le même temps, la **Surface Agricole Utilisée (SAU) a augmenté de 11% entre 2010 (3 100 ha) et 2020 (3 457 ha)** soit une augmentation de 357 ha en 10 ans.

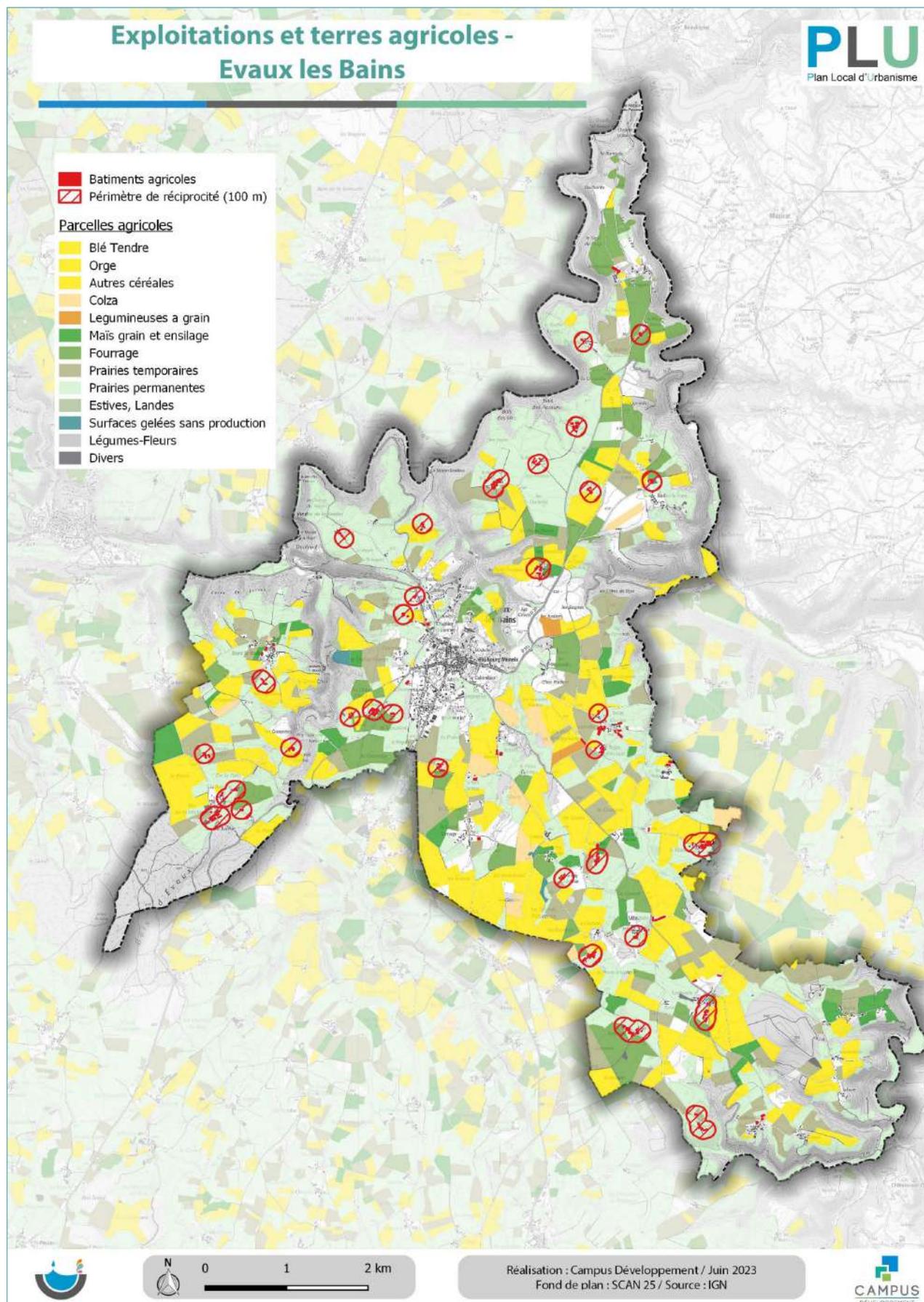
Ces données témoignent d'un agrandissement global des exploitations et des mutations des formes agricoles et des manières de travailler qui permettent de maintenir un niveau de production agricole relativement constant.

Ces données témoignent d'un agrandissement global des exploitations et des mutations des formes agricoles et des manières de travailler qui permettent de maintenir un niveau de production agricole relativement constant.

En conclusion, Evau-les-Bains enregistre une baisse du poids de l'agriculture dans le paysage économique local. **Néanmoins, elle représente toujours aujourd'hui près de ¼ de la surface communale en SAU ce qui fait d'elle l'une des principales activités économiques d'Evau-les-Bains**. La pression foncière sur les terres agricoles semble marginale à Evau-les-Bains et n'entrave pas le développement des exploitations agricoles.

■ Une surface agricole dominée par les prairies permanentes

Aujourd'hui, selon les données (RGA) 2020, les données communales et les investigations « terrain », **on recense 32 exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune**, mais au total une soixante de propriétaires possèdent des terres agricoles sur le territoire communal.



La surface agricole déclarée sur la commune en 2020 (RGA) est de l'ordre de 3 457 ha, soit 75% de la surface communale. Avec des exploitations de 77,5 ha en moyenne sur la commune, la taille moyenne des exploitations est supérieure à la moyenne départementale qui s'établit à 69 ha. Les exploitations sont généralement bien regroupées et fonctionnelles mais il est important de préserver les surfaces en production agricole afin de ne pas fragmenter des exploitations agricoles.

D'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2021, les surfaces agricoles de la commune sont constituées pour plus des 2/3 de surface toujours en herbe. La SAU se répartit entre 1 523 hectares de prairies permanentes et temporaires soit 45 %, et 925 hectares de cultures de céréales et oléo-protéagineux soit 26 %.

Les données du Registre Parcellaire Graphique (RPG 2021) confirment cette répartition avec une occupation du sol qui se caractérise par une prédominance de la prairie permanente. Les parcelles céréalières diverses (Blé tendre, orge, et maïs...) viennent compléter l'occupation du sol agricole.

■ Des exploitations orientées prioritairement vers de l'élevage bovin viande

D'après l'analyse des données Agreste 2010 (données détaillées les plus récentes disponibles sur le territoire), les exploitations présentes sur la commune sont orientées en majorité vers l'élevage bovin viande (70% en 2010), comme la grande majorité du département de la Creuse. En effet, sur 40 exploitations, 36 étaient orientées vers de l'élevage.

La commune d'Evaux-les-Bains est notamment incluse dans les indications géographiques protégées

(IGP) suivantes : Agneau du Bourbonnais / du Limousin, Bœuf charolais du Bourbonnais, Porc d'Auvergne / du Limousin, Veau du Limousin et Volailles d'Auvergne. Ces labels témoignent de la qualité et de la diversité des élevages présents sur la commune.

Orientation technico-économique de l'exploitation (Source : Agreste, 2010)		
	Nombre d'exploitations	UGB (Unités Gros Bétail)
Ensemble des élevages	36	3 934
Bovins lait	3	1 344
Bovins viande	26	
Equidés	4	—
Caprins	4	—
Ovins	10	169
Porcins	3	191
Volailles	16	130
Lapines-mères	7	4

Les cultures se situent essentiellement sur le plateau, notamment sur les paysages ouverts au sud du bourg. Elles occupent les plus grandes parcelles et sont essentiellement consacrées à la céréaliculture.

■ Des pratiques agricoles innovantes

Il existe une tradition ancienne d'organisation collective et d'innovation en matière d'agriculture à Evaux-les-Bains comme en témoignent plusieurs initiatives :

- La limousette, baguette de pain valorisant depuis 2012 les blés d'Evaux.
- La commune est précurseur en matière agriculture biologique avec dès 1999 un engagement dans ce mode de production. Le label « territoire bio engagé » a été décerné en 2017 à Evaux-les-Bains, première commune de Creuse, avec près de 20% de sa surface agricole en bio (7 exploitations).
- C'est aussi la présence d'agriculteurs pionniers sur la culture des céréales et des oléagineuses, la culture du chanvre, la transformation et la vente... ces productions locales façonnent un paysage plus diversifié.
- Une dizaine d'agriculteurs porte un projet de méthanisation agricole collective sur la commune voisine de Saint-Julien-la-Genête.
- Deux CUMA, celle de Feyneraud et l'évahionienne ont leur siège respectivement à Teillet-d'en-Haut et à Villevaleix.

L'activité agricole offre ainsi des liens avec le tourisme en particulier grâce au développement de productions locales de qualité prisés notamment par les touristes.

5.3.2. Un bâti agricole disséminé sur la commune

Les exploitations agricoles sont nombreuses à Evaux-les-Bains et disséminées sur la totalité de la surface communale (cf. cartographie ci-avant).

Nombreux sont les villages et hameaux où l'on retrouve du bâti agricole. Parmi les villages à dominante agricole, on peut citer : Bailler le Chenil, le Mas, les Aussures, Dorgues, la Bussière, les Terrades d'en Haut, Chaux, Teillet d'en Haut, la Couture, le Bussonnet, Lonlevade, Gobiât, Champ du Mont... A noter que pour la plupart, les hameaux agricoles sont composés essentiellement par les bâtiments d'une même exploitation.



Bâti agricole ancien à Champ de Mont - © Google Maps



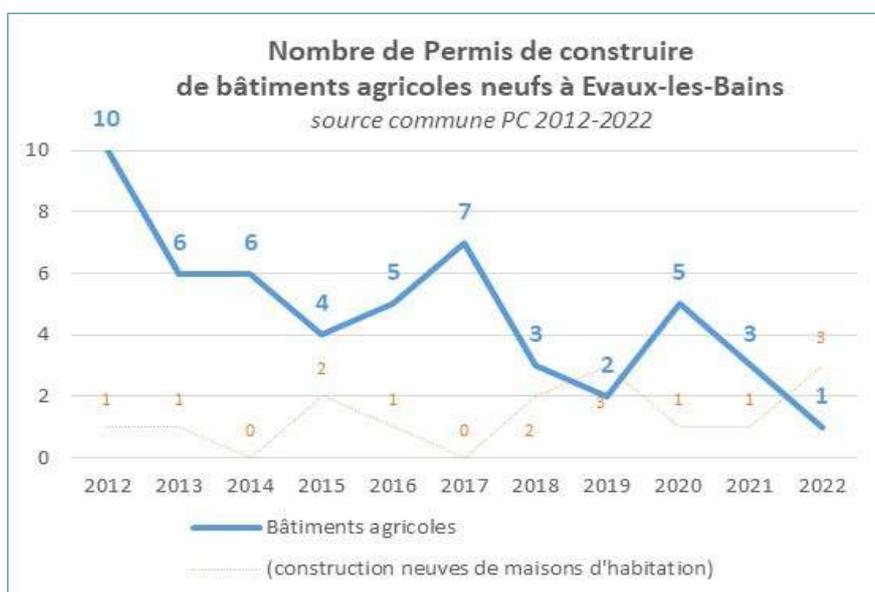
Bâtiments d'exploitation agricole à Lonlevade - @ Google Maps

Les bâtiments agricoles occupent une place non négligeable dans le paysage communal et témoignent d'une certaine mutation qui s'est opérée dans l'économie agricole. Leurs effets sur les paysages et l'environnement sont très divers et dépendent de plusieurs facteurs :

- Les caractéristiques du bâtiment (volumétrie, matériaux, couleurs...)
- La situation, l'implantation (ligne de crête ou bordure de plateau),
- Le contexte environnant (proximité du bâti, présence d'arbres, visibilité lointaine ou au contraire très masquée...)

Il faut noter que la majorité des Permis de Construire déposés sur la commune durant les 10 dernières années concerne la construction de bâtiments agricoles. En effet, **des demandes d'autorisation de construire pour 52 bâtiments agricoles ont été déposées en mairie** (A titre de comparaison, les constructions de 15 maisons neuves ont été demandées durant la même période).

Une partie de ces constructions intègre la production d'énergie solaire en toiture.



La quasi-totalité des exploitations agricoles du territoire communal compte des bâtiments d'élevages soumis à des règles de recul par rapport aux tiers. En effet, afin d'éviter toute nuisance (visuelle, sonore ou olfactive) pour les riverains des bâtiments agricoles abritant des animaux et de permettre aux exploitants d'exercer sereinement leurs activités, le Code Rural, au travers de l'article L.111-3, instaure le principe de réciprocité. Ce principe crée une exigence d'éloignement à toute nouvelle construction d'habitation vis-à-vis des bâtiments agricoles abritant des animaux et réciproquement, l'implantation ou l'extension de bâtiments d'élevage est soumise au respect d'une distance minimale vis-à-vis des habitations.

Les bâtiments agricoles d'Evau-les-Bains qui génèrent un périmètre de réciprocité sont concernés par une distance de 50 ou 100 mètres (afin d'éviter les nuisances). Ces distances sont fixées, selon la taille de l'exploitation (type et nombre d'animaux présents), par le Règlement Sanitaire Départemental ou par la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

D'une manière générale, au sein des villages à vocation agricole, il est préférable de ne pas développer les constructions d'habitation, afin de permettre l'évolution de l'exploitation présente et d'éviter toute nuisance pour les riverains. Ainsi, par défaut et sauf cas particulier, **il est appliqué un recul de 100 mètres minimum autour de l'ensemble des bâtiments d'élevage de la commune d'Evau-les-Bains.**

5.4. SYNTHÈSE « DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES »

ITEMS	PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES/CONSTATS
<p>ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES / ÉQUIPEMENT ET SERVICES</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Evau-les-Bains, un pôle structurant de la Communauté de communes de Creuse Confluence qui concentre une offre de commerces/services et d'équipements riche et diversifiée qui lui permet de rayonner sur les communes avoisinantes. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un tissu alimentaire de base complet (56 commerces de proximité) assez rare au sein du département de la Creuse, ... auquel s'ajoute de nombreux commerces et services de gamme supérieure (opticien, jardinerie, magasin de bricolage...) ▪ Des équipements spécifiques liés à la présence d'un complexe thermal : casino, piscine intercommunale... ▪ De nombreux services de santé et d'aide à la personne (hôpital, EHPAD, maison de santé pluridisciplinaire...) ▪ Un grand nombre de services en faveur de l'enfance-jeunesse (centre de loisirs, RPE, City-Stade et création d'un pôle ados), 2 écoles primaires ▪ Une offre culturelle, sportive et de loisirs importante avec notamment une salle culturelle, un cinéma, une maison aux livres... — Une station thermale reconnue, moteur économique de la commune, qui dispose d'un complexe thermal (61 emplois salariés) concerné aujourd'hui par un vaste programme de restauration afin de proposer une offre nouvelle répondant aux attentes des clients — Une commune qui compte trois sites d'activités économiques mixtes (artisanat, commerces, services) présents en périphérie du bourg avec 4000 m² de disponibilités foncières communales : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le site route d'Auzances (3,2 ha) à vocation commerciale et de services (supermarché, contrôle technique, garages...) ▪ Le site « Nord-Ouest du Bourg » dédié à la SAS Fontvielle (matériel agricole) ▪ Le secteur de la gare avec une jardinerie et des anciens bâtiments désaffectés
<p>TOURISME</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Une organisation touristique communautaire avec un office de tourisme qui compte 4 bureaux répartis sur plusieurs communes : Evau-les-Bains, Boussac, Gouzon et le Chambon sur Voueize. <ul style="list-style-type: none"> ▪ En 2021, la fréquentation du bureau d'Evau-les-Bains représente 32 % de la fréquentation totale des OT de Creuse Confluence. — Une activité thermale qui occupe une place prépondérante dans l'attractivité touristique de la commune avec notamment une gamme cosmétique « L'eau d'Evau » qui offre une visibilité nationale aux bienfaits de l'eau thermale de la commune — Une offre d'hébergements diversifiée : plus de 131 hébergements sur la commune avec plus de 33 000 nuitées enregistrées en 2022 <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'hôtel des thermes, classé 2 étoiles jusqu'en 2020 qui réouvrira après travaux en milieu d'année 2023. Transformé, l'établissement sera désormais classé 4 étoiles avec 55 chambres dont 17 studios. ▪ Plus de 120 meublés de tourisme composent le parc avec plus de 90 hébergements classés 2 étoiles ou plus, auquel se rajoutent les terrains de campings, caravanes, les chambres d'hôtes...

	<ul style="list-style-type: none"> — Un territoire tourné vers les activités de pleine nature telles que la randonnée, la pêche ou bien le cyclo tourisme <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un projet de voie verte ambitieux reliant Evau-les-Bains à Montluçon qui s'inscrit en continuité et comme trait d'union des activités de pleine nature existantes ▪ La découverte du patrimoine naturel et bâti communal mettant en valeur plusieurs sites touristiques qui valent le détour : l'église Saint-Pierre et Saint-Paul, le pont suspendu et le viaduc sur la Tardes, le site de la confluence entre la Tardes et le Cher avec la chapelle Saint-Marien et la chapelle Saint Radegonde, les rochers de bord et la vallée du Chat-Cros, le bois d'Evau et l'arbre à loups...
<p style="text-align: center;">AGRICULTURE</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Une activité agricole encore bien présente : 74 % du territoire communal est occupé par des espaces agricoles (23% par les boisements) — Une commune qui compte encore 32 exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune en 2020 contre 40 en 2010 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des exploitations orientées prioritairement vers de l'élevage bovin viande ▪ Une taille moyenne des exploitations de 77,5 ha ; ▪ Des surfaces agricoles dominées par les prairies permanentes et temporaires (1 523 ha soit 45% de la SAU) — Un territoire couvert par 7 IGP (Indications Géographiques Protégées : Agneau du Bourbonnais / du Limousin, Bœuf charolais du Bourbonnais, Porc d'Auvergne / du Limousin, Veau du Limousin et Volailles d'Auvergne) — De nombreuses pratiques innovantes : un label « territoire bio engagé » décerné en 2017 à Evau-les-Bains, première commune de Creuse, avec près de 20% de sa surface agricole en bio (7 exploitations), la mise en valeur des céréales d'Evau (Limousette...) — Un bâti agricole nombreux disséminé sur l'ensemble de la commune <ul style="list-style-type: none"> ▪ 52 demandes de permis de construire pour des bâtiments agricoles ont été déposées entre 2012 et 2022 ▪ De nombreux bâtiments intègrent la production d'énergie en toiture avec des panneaux photovoltaïques

6. LES PRINCIPAUX ENJEUX

- Le renforcement de l'attractivité résidentielle d'Evau-les-Bains, pôle structurant de l'Est Creusois, en lien avec le dispositif « *Petites Villes de Demain* » et la future Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), et en particulier les secteurs du cœur historique du bourg, des thermes et de la gare
 - **Engager les projets de renouvellement urbain dans les secteurs stratégiques** : reconversion de l'ancien bâtiment de la perception, restructuration de la gare d'Evau...
 - **Développer une offre d'habitat attractive et diversifiée, faciliter la remise sur le marché des logements vacants**, encourager les propriétaires occupants / bailleurs à la réhabilitation et à la rénovation de leurs logements (lutte contre la précarité énergétique des logements, adaptation des logements à la perte d'autonomie...);
 - **Privilégier l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine et la valorisation des « dents creuses »** qui constituent un potentiel foncier urbanisable conséquent (près de 18 ha)
 - **Préserver la vitalité de la centralité** que ce soit en matière de petits commerces et artisanat mais aussi en termes d'offre de services (santé, social, scolaire...) et d'équipements publics de qualité, gage de lien social et d'attractivité pour la commune;
 - **Adapter et organiser les mobilités ente les pôles et favoriser les mobilités douces** : améliorer les connexions entre les Thermes et le cœur de ville, avec la gare, concrétiser le projet de voie verte entre Montluçon et Evau...
 - **Conduire une politique d'aménagement urbain et paysager qualitative** : requalification des entrées de bourg [route de Chambon (entrée Ouest), avenue de la république (entrée Sud) et la D915 (entrée Est)], qualification et végétalisation des espaces publics...
- La pérennisation et le développement de l'attractivité du pôle thermal, moteur économique de la commune
 - **Favoriser l'achèvement du programme de rénovation du complexe thermal avec pour ambition d'atteindre les 5000 curistes en 2025** : rénovation montée en gamme du grand hôtel thermal et de son restaurant, extension du spa Evahona...
 - **Accompagner le développement d'un centre de de médecine « intégrative » de manière expérimentale**, en partenariat avec OLISMA;
 - Renforcer les connexions avec le centre-ville : réorganisation des mobilités, développement des mobilités douces...
- La valorisation des sites d'activités économiques mixtes (artisanat, commerces, services) présents en périphérie du bourg, en particulier les emprises foncières communales (4 000 m² de disponibilités foncières)
- La préservation de l'activité agricole qui contribue à la fois à la dynamique économique du territoire et à la valorisation du cadre de vie
 - **Limiter l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles** en cherchant à rationaliser le développement de l'urbanisation;
 - **Préserver la vocation des hameaux agricoles** afin de garantir la fonctionnalité des espaces agricoles dans l'organisation du territoire;
 - **Permettre la réhabilitation de bâtiments agricoles désaffectés** (granges, anciens corps de ferme) et leur réutilisation pour des projets de diversification;
 - Faciliter l'installation de jeunes exploitants et les **projets d'agriculture raisonnée** pour une résilience du secteur agricole.