

**Commune de  
Saint-Bonnet-Tronçais**

**Plan Local d'Urbanisme**

**Document n°2**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**



**Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme**

11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

Centre d'Affaires des Boutisses 89000 AUXERRE tel : 03 86 51 79 31 fax : 03 86 46 62

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (P.A.D.D.) est une innovation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000.

Ce document a pour objet de mieux maîtriser le développement des communes par une articulation plus précise des politiques d'urbanisme et des politiques d'environnement, dans une perspective de développement durable : en s'efforçant de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire les leurs.

Le PADD s'inscrit dans la perspective des orientations de la loi du 13/12/2000, notamment celles déclinées par les articles L. 111-10 et L121-1 du Code de l'Urbanisme:

- **l'équilibre** entre le développement urbain et le développement rural : préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages ; équilibre entre renouvellement urbain et étalement
- **la diversité** urbaine et la mixité sociale : un équilibre emploi/habitat, une diversité de l'offre concernant les logements ; une réponse aux besoins des habitants : emplois, habitat, équipements, déplacements.
- **l'utilisation économe et équilibrée** des différents espaces du territoire communal

**C'est l'expression d'un projet politique**, élaboré sous la responsabilité des élus, lequel guidera les actions d'aménagement de la commune dans les 10-15 prochaines années.

C'est un document simple et concis, **accessible à tous.**

**C'est un projet débattu**, avec l'obligation de concertation et le débat en conseil municipal, deux mois au moins avant l'arrêt du projet de PLU.

**C'est un projet global** embrassant l'ensemble des problématiques afin d'apporter une réponse équilibrée aux besoins des habitants pour un territoire plus solidaire, mieux organisé, et toujours attractif.

Les orientations générales d'aménagement et de développement de la commune de Saint-Bonnet-Tronçais s'appuient sur une analyse des enjeux, atouts, potentialités et contraintes du territoire, exprimée dans le diagnostic communal. Elles traduisent la volonté et le choix de la commune de poursuivre son développement économique basé en premier lieu sur le tourisme. L'objectif consiste aussi à organiser son développement urbain indispensable à son dynamisme démographique et social. Ces choix sont affirmés parallèlement à la forte volonté de préserver l'environnement naturel et agricole du territoire, atout maître sur lequel s'appuie l'attractivité touristique de St-Bonnet-Tronçais.

Dans le cadre de la révision du P.L.U, trois grandes orientations déclinent le projet communal :

- Confirmer le développement touristique du territoire communal,
- Poursuivre un développement urbain maîtrisé permettant l'accueil de nouveaux habitants, activités et équipements,
- Préserver l'environnement naturel et agricole, richesse et source d'attractivité de la commune.

## **I. Confirmer le développement touristique : l'enjeu premier pour la commune**

### **A. L'enjeu principal : conforter le développement touristique sur l'ensemble de la commune.**

Le tourisme est aujourd'hui l'activité économique première de la commune de Saint-Bonnet-Tronçais, et de fait son enjeu principal.

Le développement touristique de la commune repose aujourd'hui sur une gamme d'activités de loisirs liés aux espaces naturels caractéristiques du territoire : l'étang de St-Bonnet et la forêt de Tronçais en premier lieu.

La commune accueille environ 2000 à 3000 personnes par week-end durant la saison.

Conjointement à l'enjeu de préservation de son environnement naturel et de ces espaces, la commune affirme sa volonté de poursuivre le développement touristique du territoire communal.

Il s'agit dans le PLU de :

- Favoriser les activités touristiques et de loisir, permettre les installations et équipements nécessaires à leur maintien et à leur renouvellement : équipements et, installations de loisirs et sportifs, accueil des services et d'activités : commerces, restauration....
- Poursuivre et développer l'accueil et l'hébergement touristique sur la commune, lesquels conditionnent le développement économique centré sur le tourisme.

L'implantation de nouveaux hébergements touristiques de type habitations légères de loisirs (bungalows, chalets, ...) doit être ainsi favorisée à Saint-Bonnet-Tronçais. Ce développement se localise en particulier à proximité de l'étang de Saint-Bonnet, site touristique principal du territoire et façade naturelle de la commune. Un développement du secteur de Tronçais est également envisagé dans le PLU.

La création d'hébergements touristiques de type gîtes ou chambres d'hôtes et l'évolution des hébergements existants, par changement de destination dans le bâti ancien ou par construction neuve est confortée dans le PLU.

- Préserver les éléments d'attractivité touristique de la commune : le patrimoine, les espaces naturels sensibles, en particulier l'étang de St-Bonnet, site fragile où la qualité de l'eau est à protéger impérativement parallèlement au maintien d'activités de loisirs : plage, baignade...

### **B. Favoriser un projet économique, touristique, et culturel de reconversion de l'ancien site industriel de Tronçais en préservant la patrimoine exceptionnel du site : le bâti remarquable et l'environnement naturel, la forêt, l'étang...**

Un des enjeux forts de la commune est la mise en valeur du site, compte tenu de son patrimoine bâti historique exceptionnel : forges, cheminée, bâtiments les plus anciens le long de l'avenue Nicolas Rambourg,...., de la configuration du lieu avec l'étang de Tronçais à valoriser, et des activités déjà existantes (CPIE...)

La transformation de l'ancienne friche industrielle est un enjeu économique majeur pour la commune.

Il s'agit par une reconversion du site de permettre sur celui-ci un éventuel accueil d'activités économiques diversifiées :

- activités et équipements touristiques
- activités et équipements culturels ou de loisirs,
- des activités d'artisanat, de commerce, de services,

complétées par la possibilité d'équipements et installations publiques ou d'intérêt collectif.

Le renouvellement du site s'inscrit dans la perspective d'une valorisation d'ensemble de l'étang de Tronçais et de ses abords, dans le respect de la sensibilité environnementale de l'étang de Tronçais.

Le PLU permet au secteur de Tronçais d'évoluer en ce sens à moyen ou plus long terme.

### C. Valoriser le patrimoine historique et culturel du territoire communal

Dans le cadre de la valorisation de la commune et de l'enjeu touristique, les éléments de patrimoine bâti d'intérêt local ou régional caractéristiques de la commune à préserver peuvent être identifiés et reportés dans le règlement graphique du PLU. Ils concernent des éléments liés au passé industriel de la commune à Tronçais, Sologne, Pied-de-Nid, Morat... Ce patrimoine dessine un paysage spécifique formé de bois, d'eau, de pierre et de fer.

La préservation de ce patrimoine garantira le respect du caractère originel des bâtiments, tout en permettant leur entretien, et sous conditions, leur évolution.

Les éléments du patrimoine intéressants à préserver sont :

- la cheminée de Morat, témoignage de l'activité de forge et élément exceptionnel du paysage
- les forges de Tronçais : la cheminée, l'ancienne usine et la halle à Charbon
- La Guérite du Maître d'eau
- Le bâtiment appelé Tas de Pierre
- Le petit patrimoine lié à la Sologne : moulin et roue à aube.

## II. Préserver l'environnement naturel et agricole, atout maître pour l'attractivité du territoire

### A. Prendre en compte les enjeux environnementaux forts du territoire communal

Une richesse majeure de la commune est son patrimoine naturel préservé : le massif forestier de Tronçais, les lisières de forêt, les étangs, le maillage bocager, les paysages dans leur diversité.

#### *La forêt de Tronçais et les étangs*

La forêt de Tronçais constitue notamment un patrimoine exceptionnel dont l'enjeu dépasse largement la commune. Le massif forestier est d'ailleurs identifié en Zone Nationale d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Le PLU s'inscrit dans la démarche de préservation de la forêt, en protégeant les boisements.

La préservation des lisières de la forêt de Tronçais est un enjeu particulièrement important en terme de paysage ; il conduit à limiter au maximum l'urbanisation en limite de forêt : maintien de la lisière en l'état entre les Rivaults et La Martinière, l'absence d'extension des secteurs bâtis de La Martinière et de Morat, limitation des extensions entre Morat et Tronçais.

Les étangs de St-Bonnet, Tronçais et Morat bénéficient d'une protection réglementaire au niveau européen et national par leur classement en site Natura 2000. La commune affirme sa volonté de préserver les étangs, et en particulier de sauvegarder la qualité de l'eau de l'étang de St-Bonnet. L'attractivité de l'étang et sa préservation sont fondamentales à la vie de la commune et à son économie touristique actuelle. Il s'agira ainsi de préserver ses abords, de protéger les franges naturelles, et d'être vigilant dans les choix d'urbanisme à cet égard.

#### *Les prairies et les boisements ponctuels*

Ces sites remarquables s'enrichissent grâce aux autres milieux naturels et entités paysagères du territoire : boisements, prairies, maillage bocager. Ceux-ci sont à préserver dans le PLU pour leur intérêt faunistique, floristique, leur contribution à la limitation de l'érosion des sols, la rétention des eaux et l'amointrissement des risques de ruissellement...

Le plan local d'urbanisme est aussi l'occasion d'affirmer la volonté de préserver les éléments incontournables et caractéristiques des paysages de Saint-Bonnet-Tronçais, naturels (boisements, arbres remarquables...) ou bâtis (cheminées, maisons ouvrières...), au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

#### *Le vallon de la Sologne*

Le risque d'inondation de terrains proches de la Sologne et la sensibilité paysagère du vallon sont aussi pris en compte. En terme de paysage, le vallon de la Sologne est un fil conducteur naturel traversant le territoire communal de l'étang de Tronçais à Ainay-le-Château. Le maintien de cheminements piétons suivant le vallon est souhaitable dans un contexte de valorisation touristique de l'ensemble du territoire communal.

Le vallon constitue un ensemble naturel à part entière dont l'importance se révèle à l'échelle du bassin-versant. Outre son intérêt biologique, cette zone humide a une fonction essentielle dans la gestion de l'eau et l'amélioration de la qualité de l'eau, pour la rétention et l'épuration naturelle de celle-ci. Elle fait ainsi l'objet d'un classement en zone naturelle dans le PLU.

La commune de Saint-Bonnet-Tronçais présente un projet volontariste de prévention du risque avéré d'inondation de la Sologne en protégeant son lit et ses abords. Les constructions nouvelles sont interdites dans les zones inondables connues.

Par ailleurs la préservation des boisements et un règlement du PLU favorisant un assainissement en surface contribuent à l'amointrissement du risque.

#### *Les secteurs bâtis*

En corrélation avec l'objectif de préservation des paysages, le plan local d'urbanisme est l'opportunité de réfléchir à l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement naturel et paysager de la commune.

Pour cela, les règles d'urbanisme associeront le bâti au végétal, lequel anime, aère les espaces bâtis. La végétation dans les secteurs constructibles permet de faire le lien avec le paysage environnant et d'intégrer au mieux les bâtiments neufs, comme elle a inscrit les constructions anciennes dans les paysages de la commune.

Le site du point de captage d'eau et son environnement proche, situé à proximité des Breures dans le secteur agricole de la commune, mérite une attention particulière pour la préservation de la ressource en eau et sera protégé également.

### **B. Assurer le maintien, la pérennité, et le développement le cas échéant d'activités agricoles**

La commune affirme sa volonté de préserver dans le Plan Local d'Urbanisme les espaces naturels affectés aux activités agricoles et les espaces dans lesquels l'implantation de bâtiments agricoles est autorisée, dans la partie Nord-Ouest de la commune. Il s'agit d'un axe fort du projet communal.

Cette préoccupation vise à assurer la protection et la pérennité des activités agricoles, lesquelles participent à la richesse économique et paysagère de la commune.

### III. Poursuivre un développement urbain maîtrisé

La volonté de la commune est de **poursuivre une dynamique d'accueil de nouveaux habitants, afin de préserver son dynamisme démographique.**

Actuellement la commune compte 800 habitants.

La commune affiche pour les 10-15 prochaines années un choix volontariste d'accueil de nouveaux habitants, de nouvelles activités, de services et d'équipements en découlant.

#### **A. Accueillir des habitants et une offre de logements diversifiée sur l'ensemble du territoire communal**

Il s'agit de poursuivre un rythme de 3 à 5 nouveaux logements par an durant les prochaines années.

L'enjeu est d'accueillir de nouveaux habitants sur le territoire communal au bourg comme dans les hameaux et dans les écarts.

Il s'agit de :

- Favoriser une offre de logements locatifs et en accession à la propriété, en agissant à la fois sur le renouvellement du bâti ancien, comme sur le renforcement des principaux secteurs urbains existants par une offre de construction neuve,
- Favoriser le changement de destination d'anciens bâtiments d'activités agricoles et fermettes afin de valoriser et renouveler ce bâti en faveur de l'habitation et de l'hébergement touristique.

Le parc de logements vacants se révèle un potentiel faible et peu mobilisable. L'accueil de nouveaux habitants se fera entre autres dispositions, par l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains.

Le PLU propose ainsi des secteurs affectés aux nouvelles constructions d'habitations ou d'activités, potentiel constructible à court ou moyen terme (zones UB non construites et 1AU), et potentiel à plus long terme (zones 2AU).

Les possibilités de changement de destination et de construction neuve rendent possible un développement permettant d'atteindre 950 à 1000 habitants à l'horizon 2020.

#### **B. Prévoir l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services**

La volonté de la commune est d'assurer le maintien et le développement des activités économiques allant de pair avec l'habitat et l'accueil touristique. L'implantation de nouvelles entreprises et de nouveaux services, comme la pérennité des activités existantes, doit être favorisée à Saint-Bonnet-Tronçais. Ce développement assurera le dynamisme communal dans les prochaines années en rapprochant des emplois de l'habitat et en développant l'offre de services de proximité aux habitants, permettant ainsi de limiter certains déplacements :

Le PLU favorise ainsi :

- les activités touristiques : les hébergements à vocation touristique et services complémentaires, notamment le camping et les résidences de loisirs
- les activités de services,
- les activités commerciales et artisanales,

dans les secteurs urbains de la commune pour des activités compatibles avec la proximité des habitations ; mais aussi sur des secteurs spécifiquement dédiés aux activités.

Il s'agit d'offrir une palette diversifiée de potentiels d'installation sur la commune.

### **C. Favoriser une urbanisation regroupée au niveau du bourg et des hameaux**

La commune souhaite conforter les secteurs déjà urbanisés : le Bourg de St-Bonnet, Baignerault, Tronçais, Les Breures... Il s'agit de privilégier un développement groupé peu consommateur de terres agricoles, respectueux des espaces naturels et des paysages environnants.

Renforcer les formes urbaines existantes signifie :

- permettre la création de constructions dans les secteurs déjà bâtis en exploitant les terrains disponibles
- favoriser la réhabilitation du bâti ancien dans ces mêmes secteurs,
- proposer les extensions urbaines nécessaires à proximité immédiate du bourg et des hameaux, en tenant compte des réseaux existants ou projetés.

Il s'agit aussi de manière générale d'éviter des extensions linéaires de l'urbanisation le long des axes routiers. Ce type d'urbanisation, très consommateur d'espace, induit des dépenses coûteuses et peu rationnelles d'équipement en réseaux. Une réserve foncière surdimensionnée inscrite dans le POS précédent est volontairement restreinte à proximité du bourg pour privilégier des sites plus accessibles par les réseaux.

Par ailleurs, le PLU préservera la morphologie des hameaux remarquables de Sologne et Pied-de-Nid.

### **D. Prévoir l'évolution nécessaire des équipements publics en cohérence avec le développement urbain**

Cela signifie :

- permettre à la commune d'accueillir de nouveaux résidents et de nouvelles activités à un rythme supportable compte tenu des capacités en voirie et réseaux
- prendre en compte la capacité limitative de l'équipement scolaire.
- tenir compte de la capacité du système d'assainissement collectif. La station de St-Bonnet a une capacité d'accueil pour les dix prochaines années. Celle de Tronçais est par contre obsolète.
- L'accueil d'un nouvel équipement d'assainissement collectif est envisagé aux Breures. Dans la perspective d'une future réalisation, les terrains raccordables sont un potentiel constructible à plus long terme.

### **E. Privilégier une urbanisation assurant la sécurité routière, en particulier au Breures, à Tronçais, et à St-Bonnet.**

Les choix de terrains à ouvrir à la construction neuve prendront en compte cette exigence de sécurité routière pour tous, en réfléchissant aux accès et dessertes automobiles comme piétonnières, les liaisons avec le centre bourg et les équipements publics

### **F. Favoriser les circulations et les cheminements piétons**

Autant dans une finalité de préservation de son environnement et dans un objectif de rationaliser les voiries et les déplacements, la commune a intérêt à valoriser ses circuits et ses cheminements piétons

Il s'agit de favoriser la circulation piétonne plutôt que la voiture, au bourg et à proximité, et de maintenir notamment la liaison entre le bourg et l'étang de St-Bonnet.

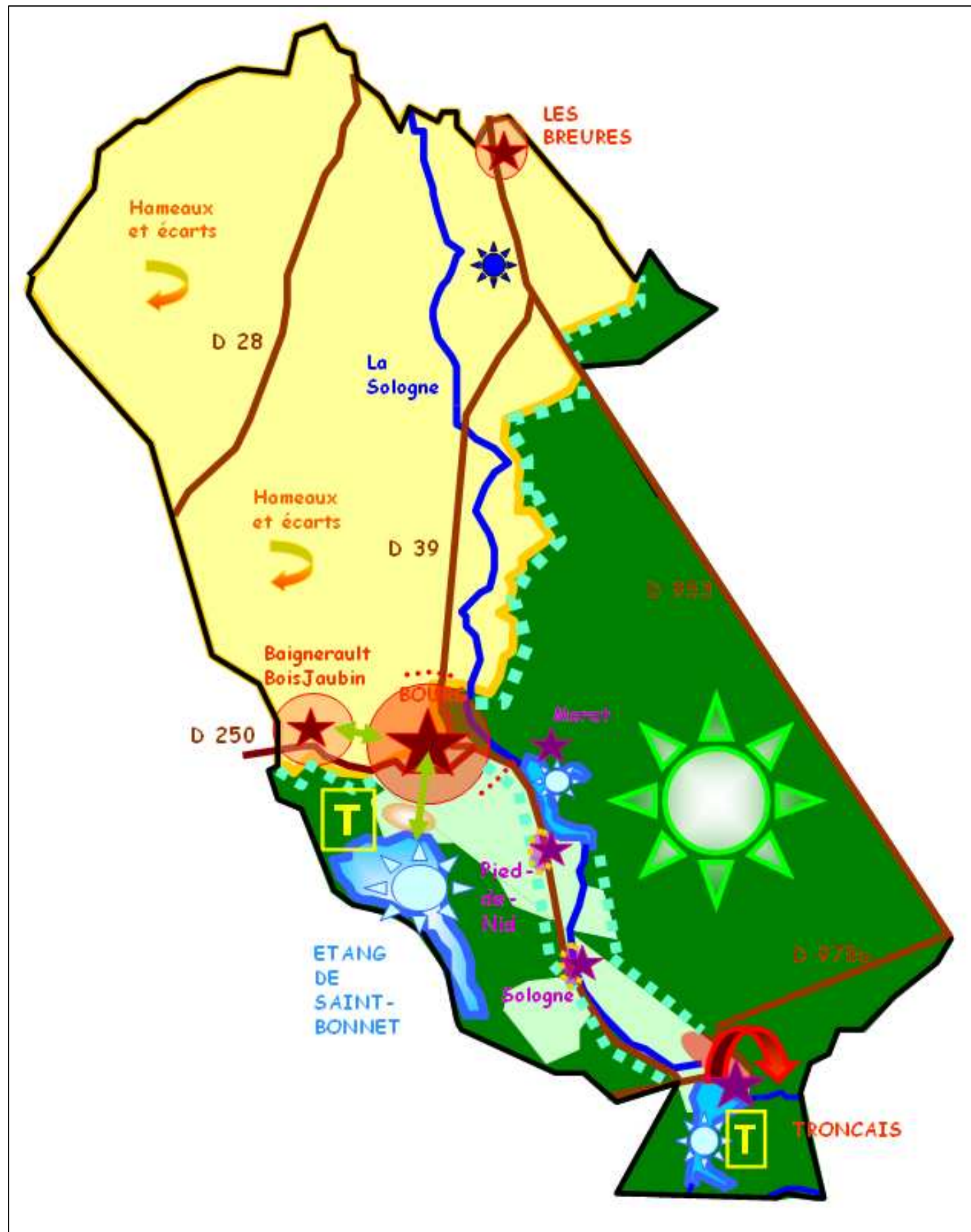
Dans le cadre de sa valorisation touristique et de l'activité de randonnée, la commune a intérêt à maintenir son réseau de chemins pédestres (chemins ruraux, sentiers inscrits au PDIPR...), en particulier la continuité des cheminements

La Vallée de la Sologne est le fil conducteur naturel territoire depuis la forêt jusqu'à l'espace agricole. Le maintien d'un cheminement pédestre le long de la Sologne

### **G. Tenir compte du risque avéré d'inondation sur les terrains proches de la Sologne, en particulier entre Morat et Saint-Bonnet.**

Les terrains concernés sont classés en zone inondable. Toute construction neuve y sera interdite, et la reconstruction après sinistre sera possible sous conditions.

**Représentation graphique du  
Projet d'Aménagement et de Développement Durable**



### I. Renforcer le développement touristique : l'enjeu économique premier pour la commune

- Site à vocation touristique
- Lieu d'accueil touristique à renforcer ou développer
- Renouvellement potentiel du site de Tronçais en faveur d'un projet d'activités touristiques, économiques et de loisirs.
- Site ou bâtiment d'intérêt patrimonial à préserver

### II. Préserver l'environnement naturel et agricole : l'atout maître de l'attractivité du territoire

- Espace boisé à protéger
- Forêt de Tronçais : Milieu naturel à enjeu fort (intérêt écologique et patrimonial exceptionnel)
- Limites de la forêt à préserver
- Espaces naturels liés au cours d'eau et clairières à maintenir
- Espace agricole et naturel à pérenniser
- Etangs de St-Bonnet, Tronçais et Morat : milieux naturels à protéger
- Étang de St-Bonnet : espace naturel à forte attraction touristique à préserver
- Site de captage d'eau potable à protéger
- Cheminement piéton à affirmer entre l'étang de St-Bonnet et le bourg
- Cours d'eau de la Sologne : enjeu hydrologique, abords naturels à préserver

### III. Poursuivre un développement urbain maîtrisé de l'habitat, des activités et des services

- Conforter la vocation centrale du bourg de Saint-Bonnet
- Limite de l'extension du bourg à affirmer
- Sites urbains à renforcer ou développer en privilégiant le regroupement des constructions
- Structure de hameaux ou de noyaux anciens à préserver
- Changement de destination à favoriser dans les hameaux et écarts
- Route départementale structurante

