

Commune de CHATEAU-CHINON VILLE
DEPARTEMENT DE LA NIÈVRE

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

2a- Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Vu pour être annexé à notre délibération en date du
 Le Maire,

(Nom prénom, Qualité)

Pour copie conforme,
 Le Maire

Élaboration prescrite le :

15 décembre 2008

Élaboration arrêtée le :

24 janvier 2013

Élaboration approuvée le :

6 Février 2014

SOMMAIRE

LE CADRE REGLEMENTAIRE.....	2
LES ENJEUX DU TERRITOIRE	3
ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT.....	4
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS	5
ORIENTATIONS GENERALES POUR L'HABITAT	10
ORIENTATIONS GENERALES POUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS.....	15
ORIENTATIONS GENERALES POUR LES EQUIPEMENTS	16
ORIENTATIONS GENERALES POUR L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	20
ORIENTATIONS GENERALES POUR L'ACTIVITE TOURISTIQUE	21
SCHEMA GENERAL	23

LE CADRE REGLEMENTAIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L110 et L123.13 du Code de l'Urbanisme.

Article L110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Article L123.1.3


















« Le projet d'aménagement et de développement durables 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.

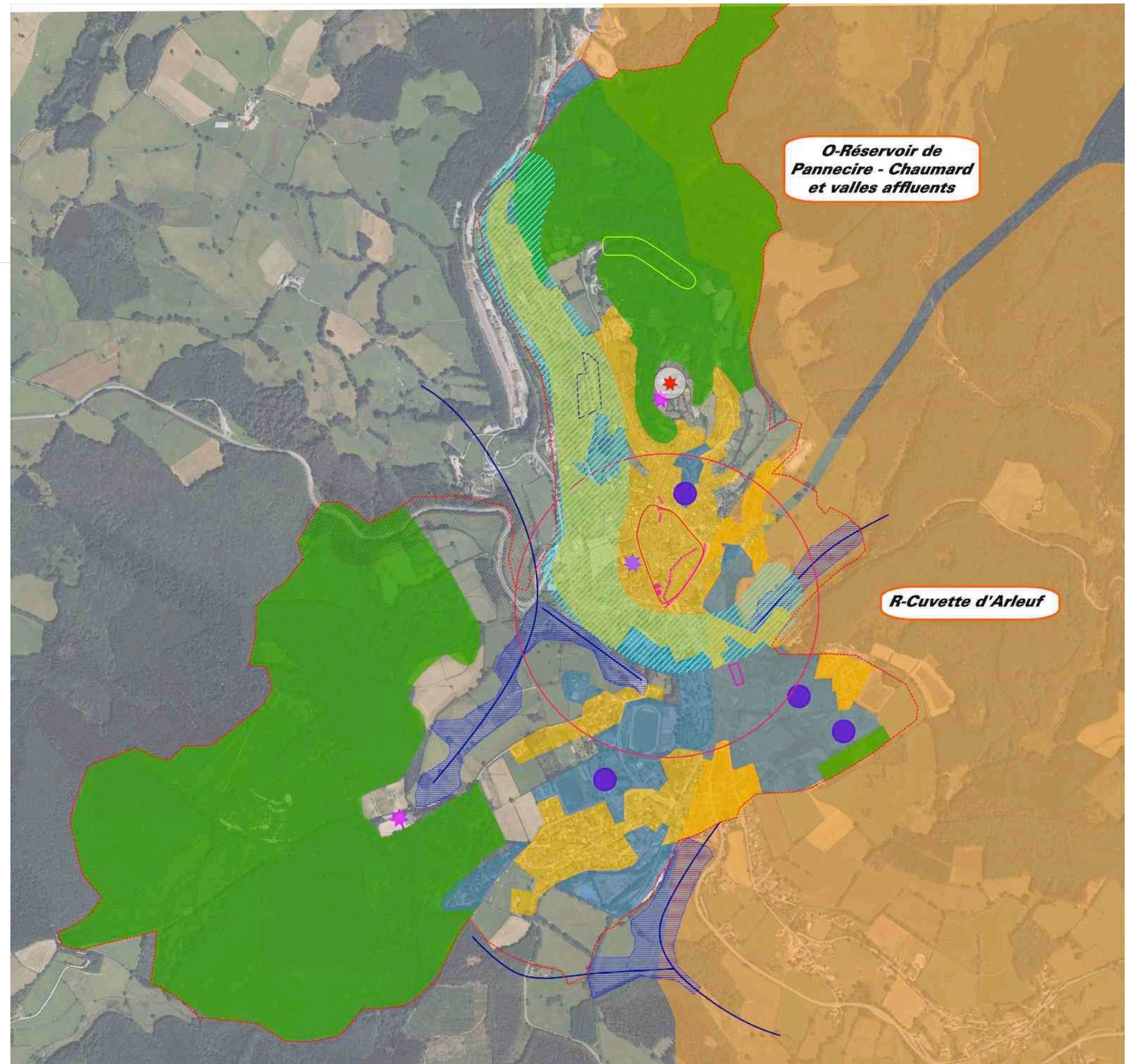
Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Les orientations et objectifs du projet d'aménagement de la commune ont été définis dans le respect des principes énoncés par les deux articles précités du code de l'urbanisme.

LES ENJEUX DU TERRITOIRE

- Environnement**
-  Enjeu lié à la forêt
 -  Enjeu lié au zones humides
- Paysage**
-  Rayon de 500 mètres autour de la porte Notre Dame
 -  Front visuel paysager
 -  Marque du relief : les passages d'eau
 -  Enjeu et sensibilité paysagère lié à la hêtraie de la promenade F. Mitterrand
 -  Belvédère - point de vue remarquable
 -  Patrimoine culturel et de légende (le Calvaire et la Chapelle de Montbois)
 -  Site emblématique (fontaine de Niki de Saint Phalle)
 -  Zones paysagères sensibles
- Habitat**
-  Secteurs d'habitat
 -  Centre historique
 -  Enjeux de renouvellement urbain
- Equipements et activités**
-  Ecole, collège et lycées
 -  Secteurs d'activités et d'équipements
 -  Enjeux de commerces
 -  L111-1-4



ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

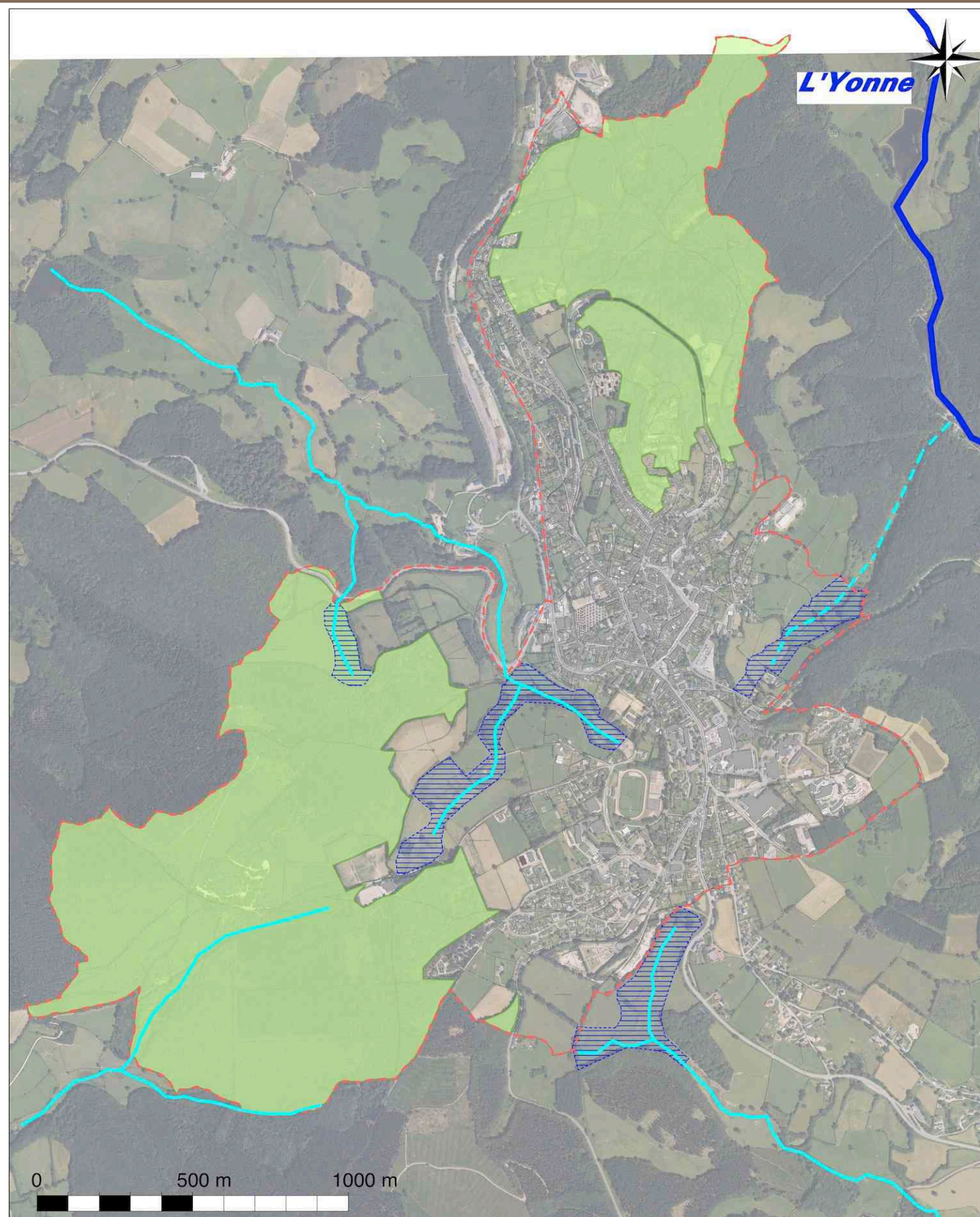
A/ Protection des espaces naturels et forestiers et des continuités écologiques

On observe sur la commune des milieux écologiques majeurs :

- deux trames vertes formées des versants et sommets boisés visibles en limite nord et sud de la commune. La forêt peut également être identifiée comme une ressource à exploiter pour la commune.
- des trames bleue associées aux milieux humides visibles aux abords de l'Yonne et notamment formées de cours d'eau et de prairies humides

Ces espaces naturels présentant une valeur écologique apparaissent parfois en continuité comme au Sud-Ouest de la commune et forment ainsi des continuités écologiques majeures.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est en cours d'établissement en région Bourgogne. Cette démarche de planification comprend l'élaboration de la stratégie régionale pour la biodiversité (SRB) articulée avec le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et l'observatoire régional de la biodiversité (ORB). Le SRCE permet de représenter la déclinaison régionale de la politique nationale Trame verte et bleue. La carte découlant de cette procédure du SRCE est présentée en page suivante.



Le projet prévoit la préservation et la protection de ces espaces naturels et agricoles, présentant des valeurs écologiques et qui forment des limites naturelles au développement de l'urbanisation.

- 👁 **Réservoir de biodiversité : Trame verte**
 - Réservoir de biodiversité contenue dans une zone
 - Autre réservoir de biodiversité
- 👁 **Réservoir de biodiversité : Trame bleue**
 - Réservoir de biodiversité contenue dans une zone
 - Autre réservoir de biodiversité
- 👁 **Continuum - prairies**
 - Continuum très accessible
 - Continuum accessible
- 👁 **Cours d'eau permanent**
- 👁 **Cours d'eau temporaire**



Source : DREAL Bourgogne – Conseil Régional de Bourgogne (<http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/9/TVB2.map>)

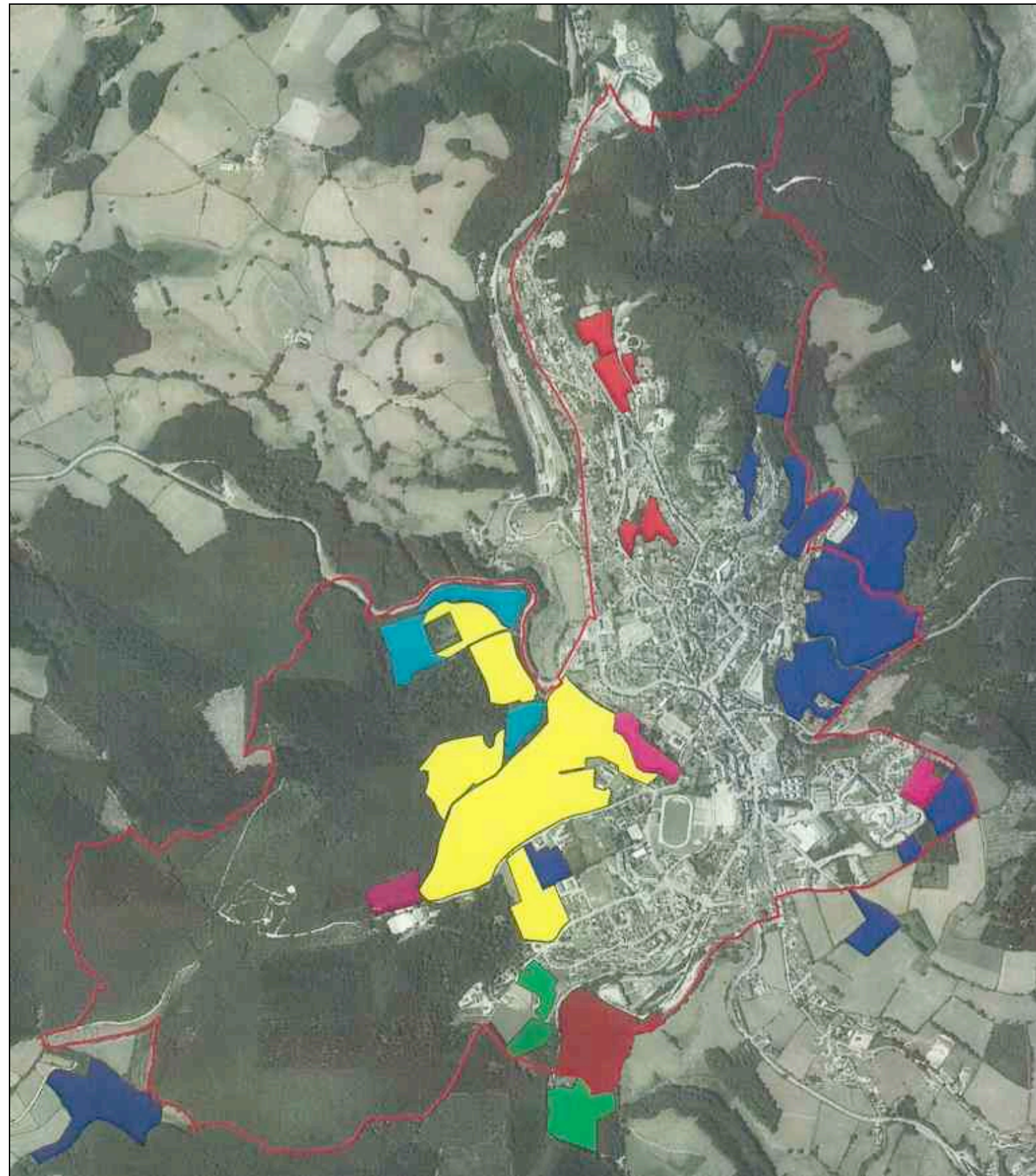
B/ Protection des espaces agricoles

On recense une exploitation agricole sur la commune de Château-Chinon Ville selon le recensement agricole 2010 (AGRESTE – DRAAF Bourgogne) qui exploite 2 hectares de Surface Agricole Utilisée dans le domaine du maraîchage et de l'horticulture.

Pour autant, 10 exploitants dont les sièges sont à Château-Chinon Campagne, St Leger de Fougeret ou Blismes exploitent des terrains sur le territoire de la commune.

Afin de protéger les espaces agricoles, le projet de développement de l'urbanisation de la commune s'appuiera d'abord sur les « dents creuses » à l'intérieur de la tâche urbaine. Par « dents creuses » on entend un espace libre de construction situé à l'intérieur de la partie urbanisée de la commune et ne constituant pas un espace extérieur en continuité directe d'une construction existante (jardin, cour...).

De plus, le projet de la commune prévoit de donner des possibilités d'évolution aux sites agricoles existants : il existe un centre équestre et un site agricole en limite communale (les bâtiments sont sur Château Chinon Campagne)



C/ Protection des grands équilibres du paysage

Le territoire de la commune de Château-Chinon est découpé en trois grandes unités paysagères :

- le nord de la commune marqué par une butte abritant le centre-bourg ancien et encadré de versants boisés.
- le sud-ouest marqué par une succession de trois vallons boisés
- le col urbanisé (au centre de la commune)

Le projet du PLU va consister à :

- Préserver les visions sur le centre ancien et la butte du château
- Tenir compte des points de vue sur le Morvan et la cuvette d'Arleuf depuis la ville

Un tel objectif implique d'être attentif aux implantations et aux volumes des nouvelles constructions



Point de vue sur le Morvan



Vision sur le centre ancien

D/ Protection des valeurs de paysage

Le Projet d'aménagement et développement durable prévoit aussi la protection des valeurs paysagères existantes sur la commune, comme :

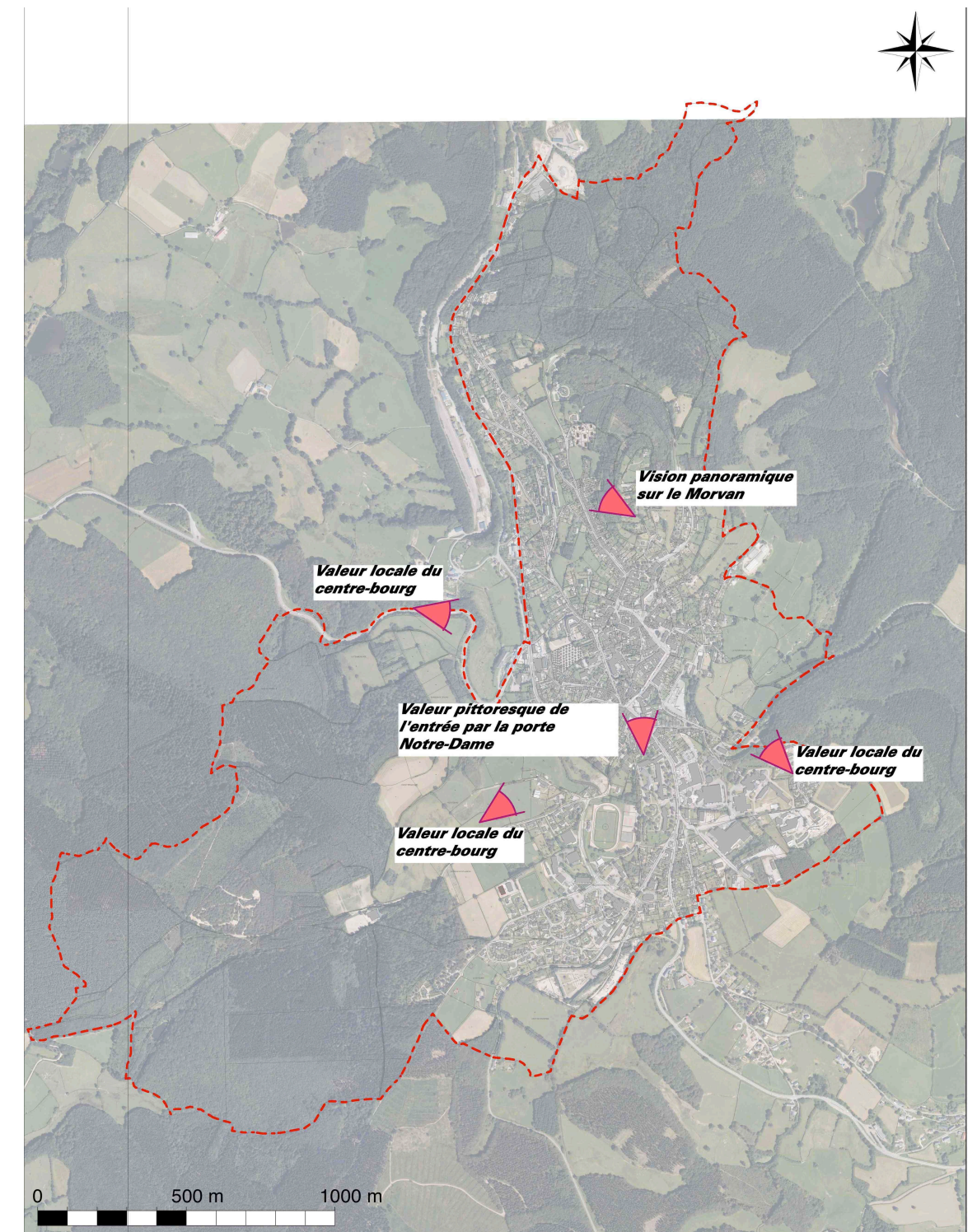
- les visions sur le centre-bourg
- la fontaine de Niki de Saint Phalle et Jean Tinguely
- la vision de la porte Notre-Dame depuis la place



La fontaine de Niki de Saint Phalle et Jean Tinguely



Porte Notre-Dame



ORIENTATIONS GENERALES POUR L'HABITAT

A/ Rappel du contexte communale

Rappel statistique :

année municipale	population
1999	2307
2006	2224
2007	2196
2008	2167
2009	2137
2010	2129
2011	2167

Après une période de faible croissance (entre 1982 et 1990), la population est en baisse sur la commune de Château-Chinon Ville. Pour autant, on constate en 2011 (recensement complémentaire de l'INSEE) une population identique à celle de 2008 soit 2167 habitants. Ainsi, il semble que la population de la commune se soit stabilisée autour de ce point d'équilibre.

Forme des logements en 2007

- 58 % de maisons / 41 % d'appartements
- ⇒ Augmentation des logements collectifs : en 1999, ils étaient 35%

Caractéristiques des résidences principales

- 60 % ont 4 pièces ou plus
- 44 % ont été achevées avant 1949
- 48 % sont occupées par leur propriétaire
- 49 % de locataires dont 20 % en logement social
- Peu d'évolution entre 1999 et 2006

	Nombre 1999	%	Nombre 2007	%	Evolution 99-07 en %
Résidences principales	969	85%	962	80%	-0,7%
Résidences secondaires	77	7%	97	8%	26,0%
Logements vacants	99	9%	140	12%	41,4%
Ensemble	1145	100%	1199	100%	5%
Nbre de pers/menage	2,4		2,3		#

Source : INSEE, RGP 2007

Logements sociaux

- * Nièvre Habitat ⇒ 114 logements
- * Logivie ⇒ 102 logements
- * SA Coopération et Famille ⇒ 59 logements

B/ Le projet et le parc de logement nécessaire au desserrement des ménages avec maintien du niveau de population

Rappel statistique :

Année	Taille des ménages
1999	2,4 Hab/ménage
2006	2,3 Hab/ménage
2008	2 Hab/ménage

L'hypothèse retenue est celle d'un **maintien de la population à son niveau de 2008 et 2011 soit une population de 2 167 habitants**, avec la poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages.

=> Hypothèse pour 2025 : **1,9 personne par ménage**

Donc pour une population à 2167 habitants, **en 2025**, avec 1,9 pers/ménage, Château Chinon Ville compterait **1141 résidences principales**.

L'INSEE 2008 donne 948 résidences principales ; ce sont **193 résidences principales à créer** pour accueillir le desserrement de la population.

C/ Hypothèse de croissance

3a – une croissance réaliste

La commune, dans son projet de PLU, souhaite donner le cadre qui pourrait permettre un **retour de croissance de la population**.

Dans la mesure où Château-Chinon-Ville est le chef-lieu de canton avec tous les commerces, services et commerces, le principe n'est pas de limiter la croissance mais de gérer au mieux la consommation de terrain nouveau pour l'urbanisation à venir. Ainsi, la ville pourrait envisager une croissance plus importante que les communes voisines, puisqu'elle est la ville-centre dans ce secteur.

On peut **envisager une croissance de 0,2% par an**, ce qui correspond à la croissance moyenne de la région Bourgogne.

Afin d'annoncer la destination des terrains sur le long terme et pour limiter la spéculation, **l'horizon retenu pour le projet est 2025**.

Ainsi, avec une croissance à 0,2%/an, jusqu'en 2025, la commune compterait **2242 habitants**.

Ce niveau de population envisagé correspond à un apport de 75 habitants nouveaux.

3b – les besoins en logements de cette nouvelle population

La croissance de 0,2%/an apporterait 75 habitants nouveaux à Château-Chinon. Avec une taille des ménages à 1,9 pers/ménage, il faudrait **39 résidences principales**.

D/ Estimation des surfaces à construire

4a – le nombre de logements à produire

Le desserrement des ménages nécessite 193 logements.

La croissance de population nécessite 39 logements.

Soit un total de **232 logements**.

4b – réutilisation des logements vacants

L'Insee décompte 145 logements vacants en 2008.

Le projet repose sur l'hypothèse de **réutilisation de 30 % des logements vacants**, soit **44 unités**.

Il faut donc que le PLU prévoit les espaces pour $232-44=$ **188 logements à construire**.

4c – la diversité du parc de logements

Le projet prévoit une répartition équilibrée entre les maisons individuelles et les logements intermédiaires et collectifs.

Le projet prévoit donc :

- **50% maisons individuelles soit 94 logements**
- **50% de logements intermédiaires et collectifs soit 94 logements.**

E/ Un parc de logement attentif à l'environnement et économe en énergie

Le bâtiment, sa parcelle d'implantation, son voisinage et son site entretiennent des relations dont il faut assurer la maîtrise environnementale:

Orientation

L'orientation des futures constructions devra tenir compte de l'exposition solaire et des vents dominants (confort thermique) mais aussi de sa vue sur le paysage qui lui est offert. Les pièces de vie se situeront préférentiellement au Sud/Sud-Ouest tandis que les façades Nord devront limiter les ouvertures et concentrer les locaux non exposés ou techniques (cuisine, buanderie, salles d'eau...).

Energie

Les bâtiments devront d'abord viser à la sobriété et donc opter pour des aménagements et des équipements économes avec une bonne isolation des bâtiments.

Le bâtiment sera aussi conçu et orienté de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs.

Les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur.

L'utilisation d'énergies renouvelable sera privilégiée.

On veillera au confort thermique d'été : des réponses techniques doivent être apportées pour garantir le confort d'été (protection thermique d'été en façade Sud, végétation, mise en œuvre de puits canadiens...par exemple).

F/ les objectifs de limitation de la consommation d'espaces

L'analyse de la structure urbaine de Château-Chinon-ville avait montré qu'une grande partie du territoire est occupé par des formes denses de logements : maisons de ville et petits immeuble du centre ancien et des faubourg ancien. Seul le secteur entre le stade et le camping est un véritable quartier pavillonnaire. .

Cette structure de « ville » ancienne conduit à une densité moyenne assez importante. La **densité actuelle est de 16 logements par hectare**.

Dans cette structure, on peut distinguer plusieurs types de densité dans les quartiers récents :

- les secteurs de pavillons (rue Cortona, rue du Perthuis d'Oiseau,) : 8,8 logt/ha
- les secteurs des opérations groupées : 14 logt/ha pour la dernière opération Nièvre habitat et 21 logt/ha pour l'opération Logiconfor

Ainsi, pour limiter la consommation de terrain naturel et agricole par l'urbanisation futur, le PLU fixe des densités visant à poursuivre l'effort de densification tout en offrant une diversité de terrain et donc de logements (le type « maison individuelle » est très demandé dans cette région rurale).

Nous prendrons pour référence les densités suivantes (en logements par hectare) :

- **Maisons individuelles : 10 logt/ha**
- **Logements intermédiaires et collectifs : 18 logt/ha**

Ainsi les **espaces qui devraient être consommés** pour atteindre l'objectif de population sont estimés à :

- Maisons individuelles : 9,4 ha (= 94 logt avec 10 logt/ha)
- Logements intermédiaires et collectifs : 5,2 ha (= 94 logt avec 18 logt/ha)

Soit une **consommation de 14,7 ha**.

Sur les espaces potentiellement urbanisable, la **commune maîtrise le foncier d'une seule parcelle de 1 ha**. Les autres terrains sont détenus par des propriétaires privés qui peuvent exercer une rétention foncière.

On peut donc prévoir légèrement plus de terrain à bâtir que les surfaces qui devraient être construites à l'horizon 2025.

Le projet considère qu'il faut **prévoir ¼ de terrain supplémentaire**. Le PLU pourrait donc **dégager 18,3 ha potentiellement libres**.

ORIENTATIONS GENERALES POUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

A/ Inciter à l'utilisation de mode de déplacement doux

La commune de Château-Chinon dispose d'un ensemble d'équipements, d'emplois et de commerces permettant à ses habitants de satisfaire leurs besoins quotidiens et de se déplacer en modes doux.

Concernant les activités plus particulières : enseignement supérieur, achats exceptionnels... Les habitants doivent se rendre dans les pôles urbains alentours en voiture.

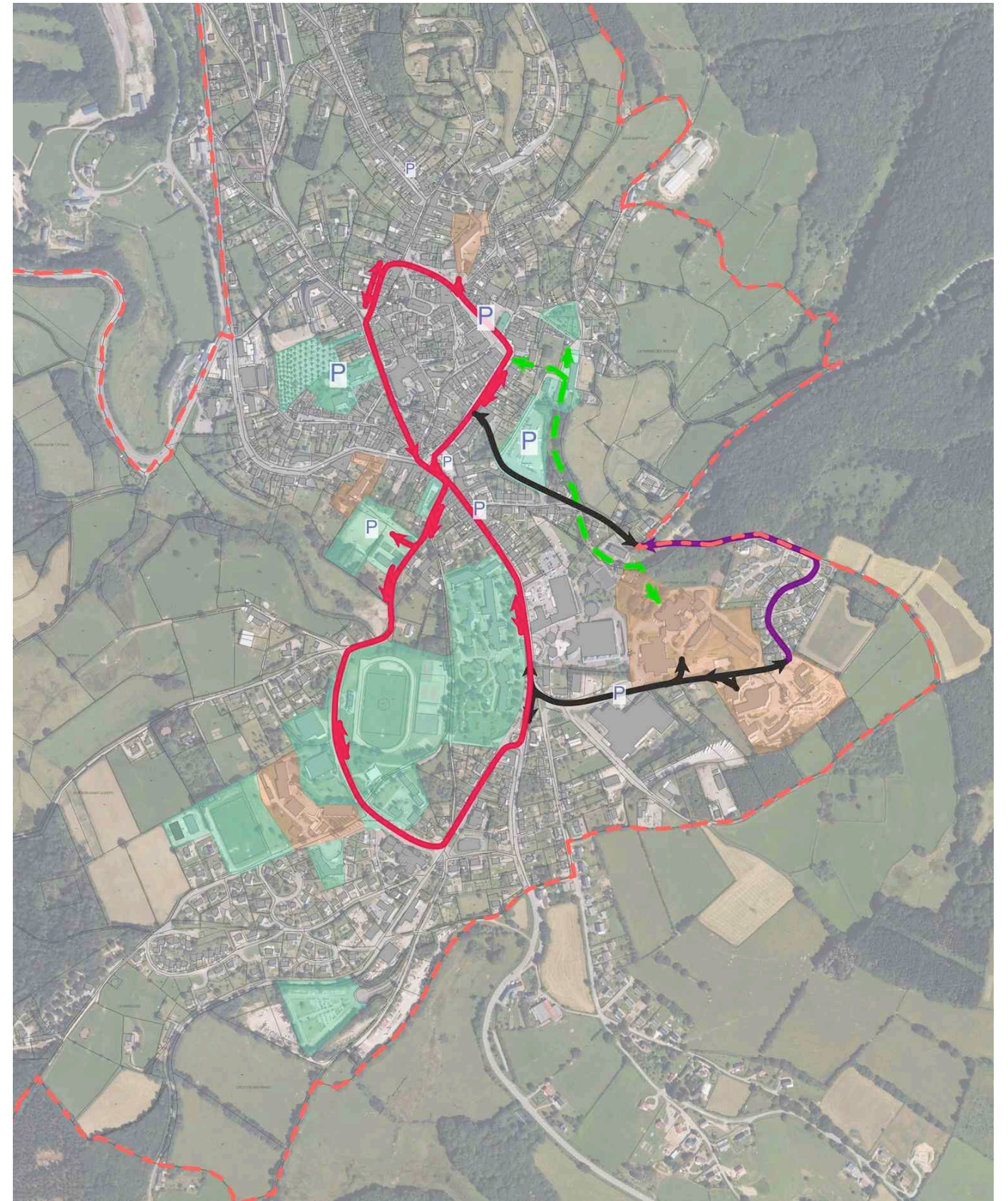
Par ailleurs, l'espace urbanisé de la commune est bien desservi par un réseau de voirie.

Néanmoins, à l'intérieur du centre bourg, il est mis en évidence une difficulté liée à la « dépose » des enfants à l'école :

- les problèmes entre les écoles primaires et maternelles. La commune a procédé à la réorganisation de la dépose des enfants à l'école primaire et a décalé les horaires de l'école primaire par rapport à l'école maternelle
- la sortie des lycées pose également des problèmes de circulation, avec un trafic important (voitures + cars) et une route peu large

Cette problématique sera prise en considération dans le projet de la commune. De plus, pour inciter à des déplacements doux, il faudra conforter les cheminements sécurisés existants et favoriser leur développement.

Pour les habitants futurs, il est proposé de rechercher en priorité un développement urbain à proximité du centre-bourg et des services de proximité, mais aussi d'envisager la création de nouveaux maillages en mode doux pour raccorder les futures constructions.



ORIENTATIONS GENERALES POUR LES EQUIPEMENTS

A/ Equipement scolaires / Formation

a. écoles maternelles / primaires, collège, équipements périscolaires

Il n'y a pas de besoins identifiés pour l'école primaire, sachant que la structure des bâtiments permet d'ouvrir de nouvelles classes.

Il y aura sans doute des besoins d'extension pour l'école maternelle, ainsi que pour la cantine de l'école primaire.

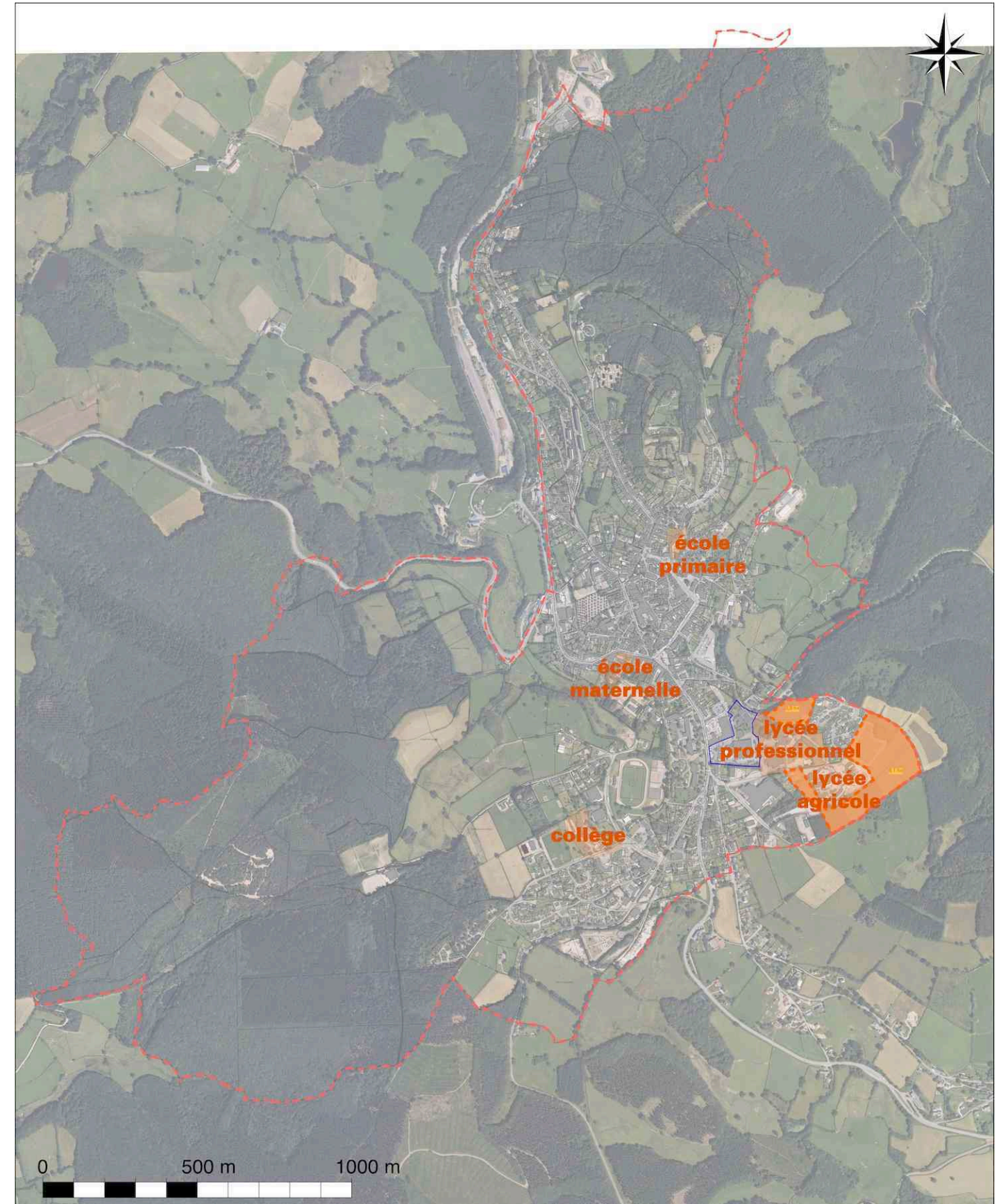
b. prévoir des espaces pour le développement des lycées et des formations, en lien avec les besoins des entreprises.

L'évolution des lycées doit être discuté avec la région Bourgogne ; néanmoins, vu l'évolution connue à ce jour , on peut supposer que les lycées pourront avoir des besoins pour une extension ou une diversification de leurs formation (développement des formations post-bac par exemple).

c. prévoir des logements pour les étudiants :

Avec le développement des lycées et de leurs sections post-bac, il faut prévoir des secteurs pour les logements étudiants :

- ° logements dans les immeubles collectifs du Champ Mazet,
- ° réhabilitation de logements (vacants) en centre ancien ; utilisation possible du bâtiment des anciens combattants en centre bourg.

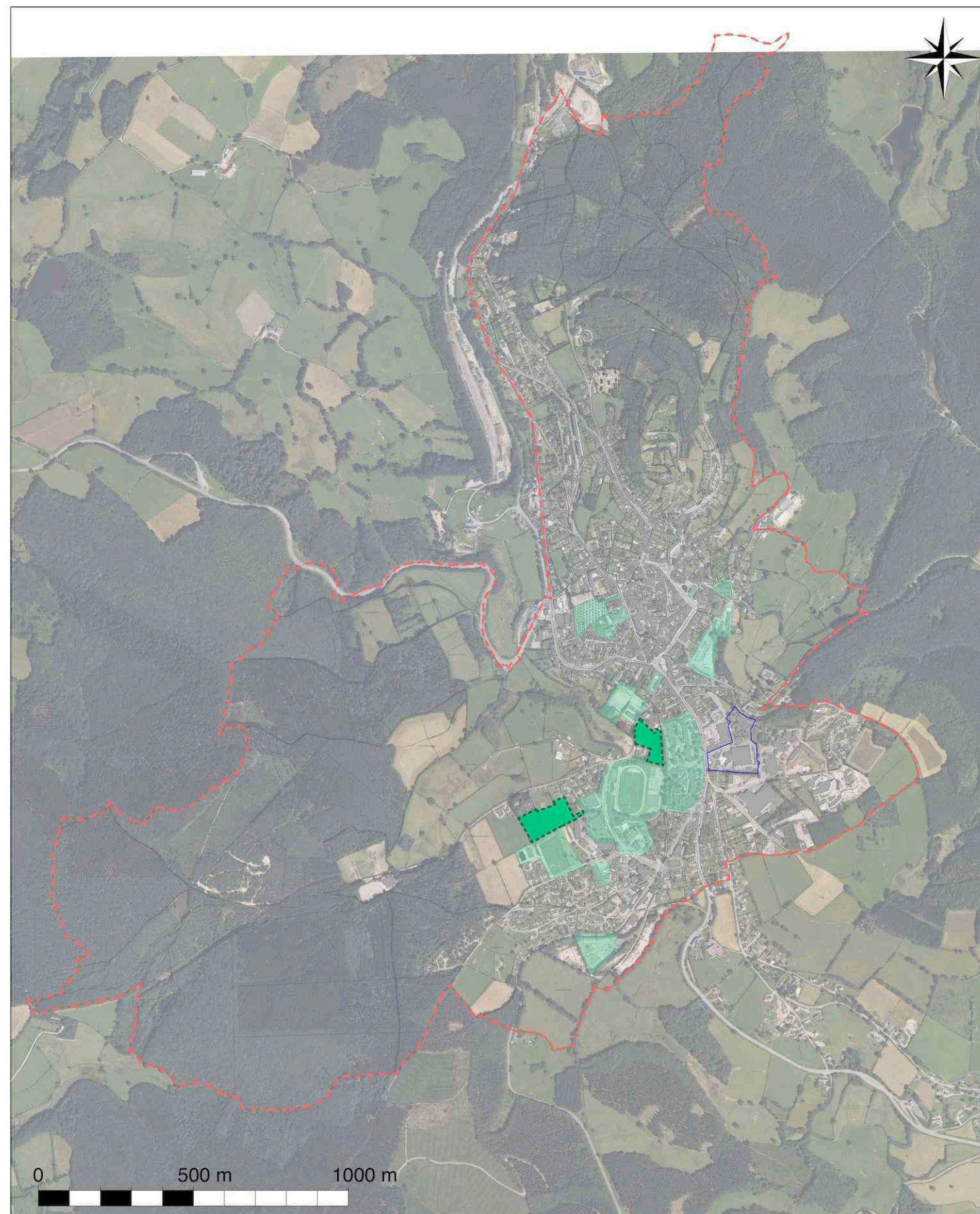


B/ Équipements communaux

En dehors de quelques manques ponctuels, la commune est bien équipée et l'enjeu réside à ce jour dans le maintien des équipements existants et leur éventuelle rénovation.

Les discussions ont fait apparaître quelques manques :

- une **salle culturelle et de loisirs** : le PLU pourra essayer d'anticiper le positionnement d'un tel équipement, mais il n'est pas programmable dans les budgets communaux à court et moyen terme.
- La commune doit aussi réfléchir à la **reconversion du site de l'EIAT** (établissement d'imprimerie de l'armée de terre).



C/ Adéquation des réseaux avec le développement urbain

Eau potable :

L'alimentation en eau potable est assurée à partir du réseau communal dont les captages sont implantés sur le territoire de Château-Chinon Campagne.

En 2009, le rendement du réseau de distribution était de 70%. Il correspond au rapport entre le volume d'eau consommé par les usagers et le service public, et le volume d'eau potable introduit dans le réseau de distribution.

Ainsi, la commune dispose d'un potentiel restant satisfaisant au regard de la croissance évaluée jusqu'en 2025 et qui devrait s'aligner sur la population recensée en 2008 soit environ 2167 habitants.

Assainissement des eaux usées :

L'ensemble des habitations est en assainissement collectif.

La commune dispose d'une station d'épuration située sur Château-Chinon Campagne. La station d'épuration a une capacité nominale de 3500 équivalents-habitants.

Le projet prévoit un maintien de la population estimé en 2008 et 2011, soit 2167 habitants, et une croissance de 0,2% permettant l'accueil de 75 habitants supplémentaires. Ainsi, la capacité de la station actuelle apparaît largement suffisante pour satisfaire les besoins.

Assainissement des eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales devra en priorité se réaliser dans le milieu naturel. Ainsi, des prescriptions en terme de rétention ou d'infiltration pourront être imposées dans le cadre de la réalisation des projets de développement de l'urbanisation. La volonté est aussi d'inciter à la récupération et la réutilisation des eaux pluviales à l'échelle de chaque parcelle.

D/ Le développement des communications numériques

Le territoire de la commune présente un affaiblissement théorique compris entre 0 et 51 dB, ce qui permet un excellent débit ADSL.

ORIENTATIONS GENERALES POUR L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

A/ Maintien des commerces et activités existants

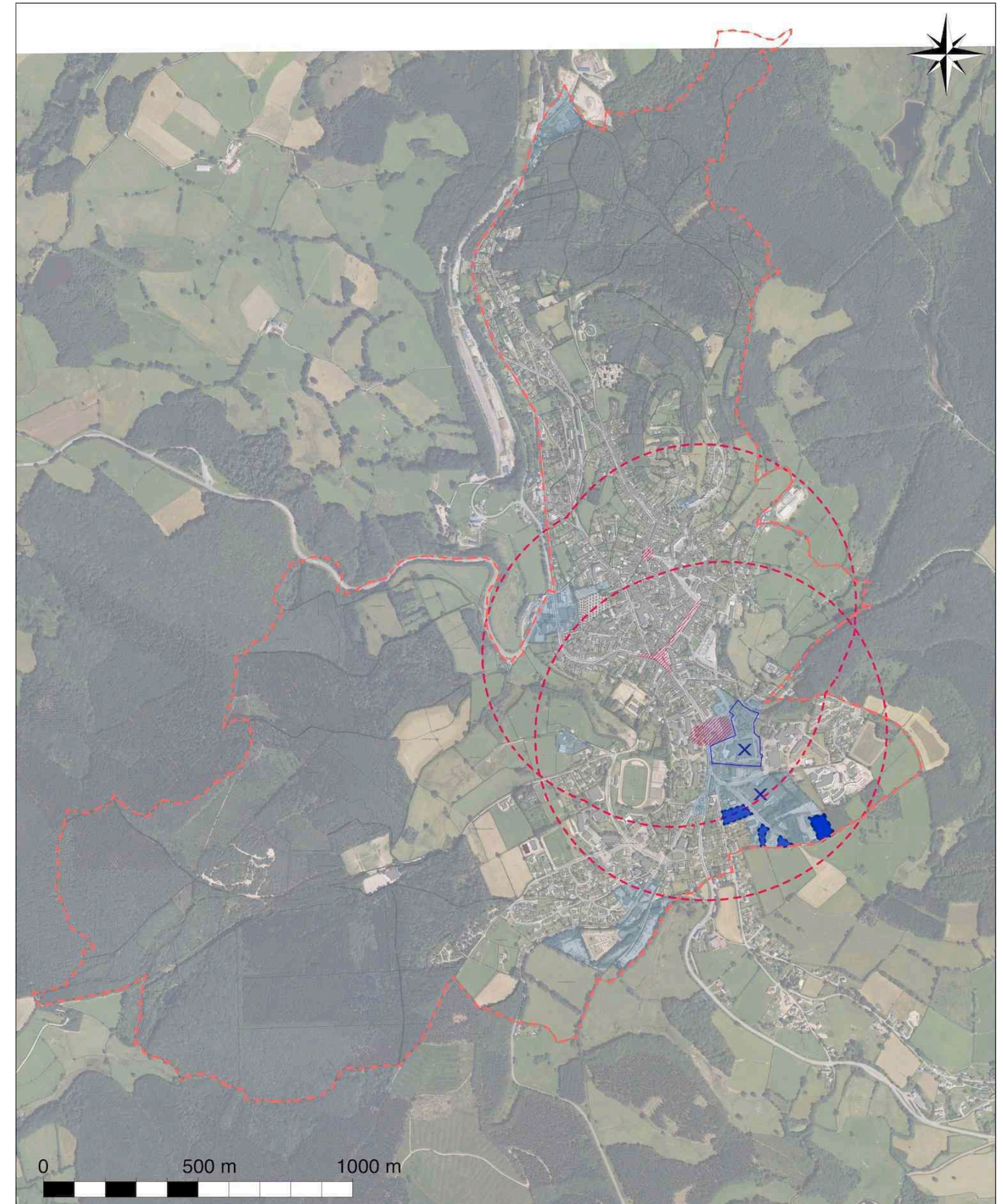
La commune de Château-Chinon dispose de plusieurs activités, commerces et services sur la commune.

Le projet doit :

- permettre les évolutions des activités existantes
- permettre la réutilisation des bâtiments désaffectés
- prévoir le développement des activités, en lien avec les formations existantes. Ce point s'étudie à l'échelle de la CCHM
- conserver la trame commerciale de la ville

La commune devra s'interroger sur l'opportunité de mettre en place des outils particuliers du code de l'urbanisme :

- la définition d'un secteur dans lequel il est possible d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux
- le droit de préemption sur les baux commerciaux



ORIENTATIONS GENERALES POUR L'ACTIVITE TOURISTIQUE

A/ Maintien des commerces et activités existants

La commune est dotée de nombreuses structures et éléments d'attractivité touristiques (musée du Septennat, musée du costume, l'espace François Mitterrand, un camping, la maison du Morvan...) auxquels s'ajoutent des structures de loisirs comme le centre culturel Condorcet ou en encore le cinéma.

Le projet doit :

- améliorer l'accueil et l'information des visiteurs sur la commune
- prévoir un développement qui tienne compte des atouts touristiques de la Ville
- les stationnements sont ils suffisants ? En particulier pour visiter le calvaire et la table de lecture du paysage ?
- quel avenir, quelles évolutions possibles ou souhaitées pour le camping ?

Il y existe un potentiel autour de la mise en valeur du calvaire. Néanmoins, ces aménagements auraient un coût très important et Château-Chinon Ville a d'autres investissements prioritaires.

Il existe autour de l'office de tourisme, quelques places de stationnement sur le boulevard de la république. Ces places sont fortement occupées par les habitants ou les commerçants limitant l'accès aux touristes sur la commune.

Sur la question du camping, il s'agit d'un camping municipal, lié au passage, ouvert de mai à fin septembre. Il pourrait manquer au camping :

- ° un dépôt de pain / bar / pizza
- ° des HLL (habitations légères de loisir).

Enfin l'espace F. Mitterrand est sous-utilisé. Cet espace est en plein-air et il pleut assez souvent à Château-Chinon...donc lorsqu'une manifestation est y est prévue, il faut systématiquement prévoir une solution de repli... même les écoles utilisent peu cet espace.



CONSTRUIRE DANS ET AUTOUR DU CENTRE-BOURG

A/ Objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Stratégie pour l'habitat :

Le projet de développement de la commune est dans un premier temps concentré sur les espaces libres au sein du tissu urbain puis sur des secteurs d'extension assurant le développement de la commune.

Potentiels en dents creuses :

Surface : **9 ha**

Nombre de logements : **103 logements**

Répartition des formes de logements : **63 % logement individuel et 37% de logement intermédiaire**

Potentiels en zone de développement :

Surface : **6 ha** + 3,6 ha en « marge de manœuvre »

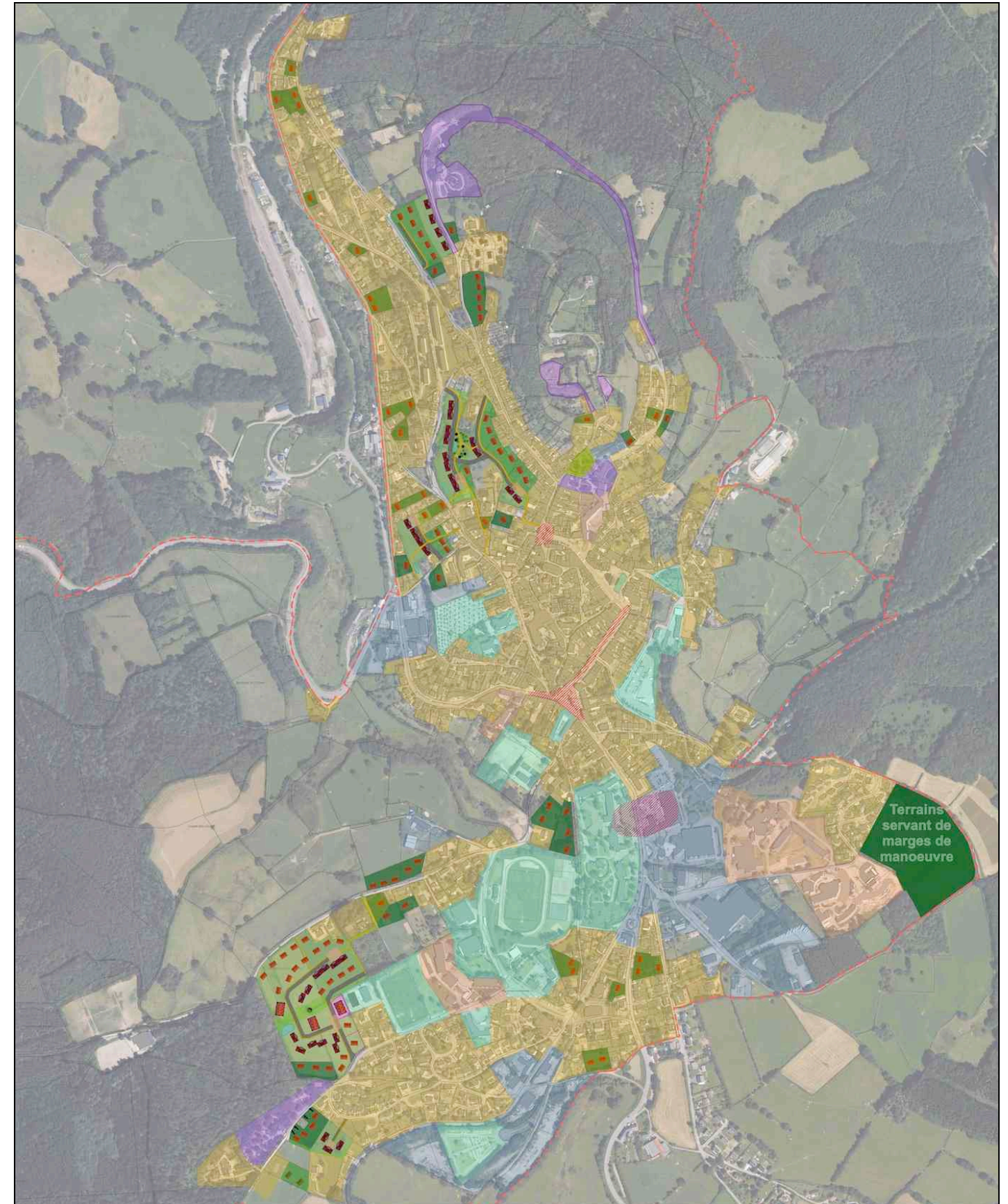
Nombre de logements : **80 logements**

Répartition des formes de logements :

+/- 40% Maisons individuelles

+/- 40 % Logements intermédiaires

+/- 20 % Logements collectifs



SCHEMA GENERAL

Le schéma d'organisation de la commune identifie les secteurs qui pourraient recevoir des quartiers d'habitat et des équipements. Il met également en évidence les problématiques de déplacement....

