

DEPARTEMENT DE LA NIÈVRE

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de SAINT HONORÉ LES BAINS

2.a. - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



APPROBATION

| | | |
|--|----------------------------------|-----------------|
| Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire | Dernière révision approuvée le | 14 Juin 1990 |
| | Modification approuvée le | 11 janvier 1999 |
| (Nom, Prénom Qualité) | Révision simplifiée approuvée le | 2004 |
| | Révision prescrite le | 5 Juin 2003 |
| Pour copie conforme, | | |
| Le Maire | | |



Richard BENOIT - Architecte-Urbaniste - Philippe GAUDIN - Paysagiste -
Danièle GOUIN - Architecte d'Intérieur

128, rue Pouilly Vinzelles - 71000 MACON - Tel : 03 85 38 46 46 - Fax : 03 85 38 78 20

Document en date de septembre 2007

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| PRÉSENTATION GÉNÉRALE | 1 |
| I. DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DE SAINT HONORE..... | 5 |
| II. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT POUR L'HABITAT | 8 |
| III. PREVOIR DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS GENERAUX NECESSAIRES A LA POPULATION..... | 12 |
| IV. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES..... | 13 |
| V. PROTEGER DURABLEMENT UN ENVIRONNEMENT NATUREL DE QUALITE | 15 |
| VI. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE | 17 |
| VII. PRESERVER LES VALEURS PAYSAGERES ET PATRIMONIALES | 19 |

PRESENTATION GÉNÉRALE

Le présent projet d'aménagement et de développement durable de Saint Honoré définit, sur la base du diagnostic exposé dans le rapport de présentation, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Ces objectifs ont été approfondis au cours de l'étude et ont mûri tout au long des phases successives de la révision. Ils constituent un véritable projet pour la commune, en prenant en compte les particularités du contexte territorial.

Ce projet d'aménagement et de développement durable est complété par un document "Orientations d'aménagement" précisant les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

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 L121.1. 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, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages 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 déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L121.1

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

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

LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE

Le territoire de la commune de Saint Honoré les Bains présente un équilibre général entre espaces naturels, espaces agricoles, et zones urbanisées.

En effet, on peut distinguer trois grandes zones :

- Sur les limites de la commune, et globalement sur les hauteurs, les massifs boisés
- Sur les pentes, des prairies bocagères, ponctuées de hameaux et habitats dispersés avec des fonds de vallées humides.
- au centre du territoire, se trouve l'urbanisation de Saint Honoré les Bains, composée d'une part du centre bourg ancien et ses extensions récentes et d'autre part du quartier thermal.

En ce qui concerne le développement urbain, il s'est surtout localisé entre le centre bourg et le quartier thermal. La commune compte plusieurs hameaux constitués.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Saint Honoré est basé sur l'idée de travailler sur l'attractivité de la commune tout en proposant une offre large et diversifiée du point de vue de l'habitat.

Le développement urbain maîtrisé de la commune pourrait donc se situer autour du centre bourg et du quartier thermal.

A l'intérieur de cet espace, les zones de développement devront être prévues de sorte qu'elles permettent de maîtriser le rythme d'ouverture à l'urbanisation.

Pour ce qui est du reste du territoire, les orientations du PADD veilleront à assurer le maintien de l'activité agricole sur le territoire, tout en garantissant la pérennité des milieux naturels dans l'espace de la vallée de la Queudre, des secteurs de milieux humides et forestiers.

Finalement le projet du PLU tiendra compte de la présence du secteur Natura 2000 : « **Bocage, forêts et milieux humides du Sud Morvan** » qui touche la commune de St Honoré les Bains sur une grande partie de son territoire : seul le centre bourg en est exclu.

I. Développer l'attractivité de Saint Honoré

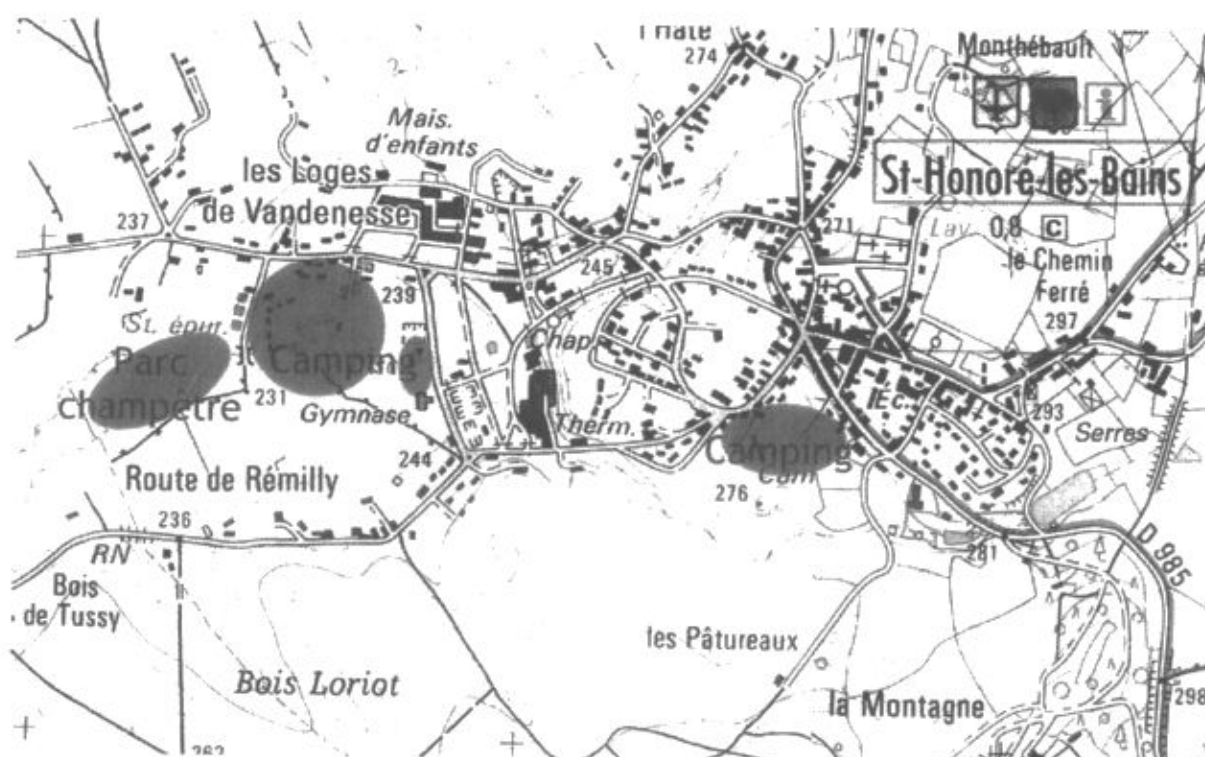
La commune de Saint Honoré les Bains se trouve dans un contexte de stabilité démographique depuis plusieurs décennies avec, sur ces dernières années une reprise de croissance. Pour prolonger cette croissance positive la commune doit poursuivre ses efforts en vue de développer son attractivité.

Le développement de l'attractivité de la commune passe par le renforcement du dynamisme autour du thermalisme et du tourisme :

- * Préserver l'hébergement
- * Offrir une image agréable du centre bourg
- * Offrir de nouveaux équipements de loisirs

PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'EQUIPEMENTS DE LOISIRS.

L'attractivité de la commune dépend, dans une certaine mesure, des équipements et services qu'elle propose. Le diagnostic a mis en évidence que la politique communale de développement des équipements de loisirs (la piscine, le casino...) avait eu des effets positifs au niveau de l'image et de l'attractivité. Le projet communal est donc de continuer à développer ce type d'équipement. Ainsi, le projet prévoit les espaces nécessaires pour de nouveaux équipements : salle des fêtes, parc champêtre.





CONFORTER L'ACTIVITE COMMERCIALE

Comme énoncé plus avant, l'attractivité de la commune dépend non seulement de la qualité de son cadre mais aussi du niveau de service et d'équipements qu'elle propose. Ainsi le travail sur l'attractivité de la commune prévoit de :

- 1 - Conforter le rôle de centre bourg en concentrant le développement urbain dans le centre bourg et en zone urbaine de manière générale,
- 2 - Favoriser la diversité des fonctions : habitat / commerces / services / équipements.

II. Permettre un développement pour l'habitat

La population de Saint Honoré les Bains atteint 763 habitants en 1999, avec une légère reprise de la croissance (+1,19%) depuis 1990. Cette reprise se confirme avec les chiffres du recensement de 2005, Saint Honoré compte alors 848 habitants avec une croissance de 1,8%/an.

Cette nouvelle croissance depuis 1999 (entre 1990 et 1999, la croissance était plus faible : +0,13%/an) montre que la commune a reconquis une part de son attractivité. On peut penser que l'aménagement du casino et de la piscine ont contribué à ce phénomène.

Dans le prolongement de la croissance en place depuis 1999, la commune de Saint Honoré souhaite tenir l'objectif suivant :

*** Une croissance moyenne de 1,5% par an sur les vingt ans à venir**

En terme de superficie de terrain, cela suppose la consommation d'une dizaine d'hectares sur les vingt ans à venir...

La reprise de la croissance étant une donnée récente, la commune souhaite prévoir une offre large et diversifiée afin de répondre au mieux aux attentes des nouveaux arrivants.

La faible croissance de la décennie 1990/1999 s'est effectuée sur les aires définies pour cette utilisation par l'ancien plan d'occupation des sols. Elle aboutit, aujourd'hui, à une tache urbaine bien regroupée autour du centre bourg et du quartier thermal.

En dehors de cette tache urbaine centrale, les hameaux ont connu très peu de nouvelles constructions alors que tous proposaient des espaces potentiellement constructibles sur des superficies relativement importantes.

Pour tenir l'objectif de maintenir l'accroissement démographique à un niveau moyen de 1,5%/an, dans un contexte de pression foncière relativement faible, la commune a décidé de s'appuyer sur les orientations suivantes :

- **Face à une demande foncière relativement faible, permettre une croissance démographique par une offre large et diversifiée**
- **Définir les secteurs de développement, dans la continuité de la tache urbaine, et à proximité des commerces et des services de manière à conforter le pôle de vie existant.**
- **Retenir des secteurs ne posant pas de problème quant au raccordement au réseau d'assainissement.**

UNE OFFRE LARGE ET DIVERSIFIÉE

La reprise de la croissance est une donnée récente sur le territoire de Saint Honoré les Bains. Afin de permettre la poursuite de cette nouvelle tendance, la commune souhaite proposer une offre large et diversifiée qui peut se décliner selon les thèmes suivants :

*** Réhabilitations en centre bourg**

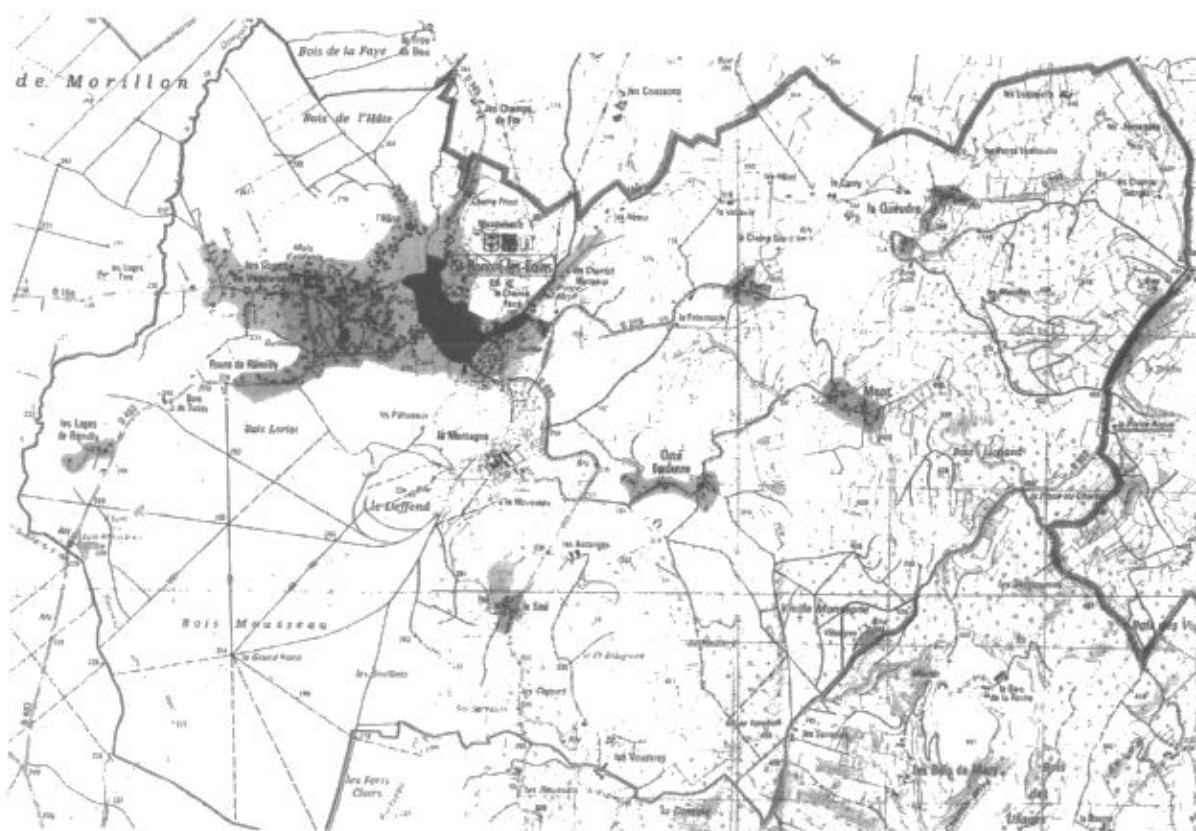
Le centre ancien et le quartier thermal compte des bâtiments vacants qu'il peut être intéressant de réhabiliter pour de l'habitat, ou éventuellement pour du logement locatif ou des meublés pour les visiteurs du centre thermal.

*** Des constructions nouvelles en centre bourg**

Le projet prévoit également de proposer des zones pour les constructions nouvelles. Cette offre pour de l'habitat neuf se décompose en deux catégories. D'une part, la commune ouvre à l'urbanisation dans la tache urbaine des espaces libres qui ne relèvent pas de l'aménagement de type lotissement. Ce type d'offres représente environ une quarantaine hectares potentiellement libres dans le centre bourg et le quartier thermal.

Afin de proposer une offre diversifiée, le projet prévoit aussi des zones de développement organisé, de type lotissement, à l'est et à l'ouest de la tache urbaine.

Ces zones devront être aménagés dans le respect des principes présentés dans la pièce 2b – orientations particulières d'aménagement.



*** Réhabilitations et constructions nouvelles dans les écarts**

La diversification de l'offre passe aussi les possibilités offertes dans les écarts et les hameaux. Afin de conserver et de mettre en valeur le bâti existant, les réhabilitations et restaurations sont prévues dans l'ensemble des hameaux, écarts et habitat dispersé.

La commune a choisi de permettre l'implantation de constructions nouvelles dans certains hameaux. Dans ces secteurs la commune souhaite concentrer les possibilités de constructions nouvelles autour du bâti existant.

ASSURER LA DIVERSITE DE L'OFFRE

La commune de Saint Honoré présente déjà une certaine diversification existante de l'habitat qui devra être maintenue, voire complétée.

La diversification de l'offre en matière d'habitat passe par la répartition de l'offre en :

- Réhabilitation de logements anciens et offre de terrains dans la tache urbaine
- Offre de terrains pour de la maison individuelle dans les secteurs de développement à proximité de la tache urbaine,
- Réhabilitation de logements anciens dans les hameaux et bâtiments dispersés dans le territoire.
- Réhabilitation de logements anciens dans les hameaux et bâtiments dispersés dans le territoire.

Pour assurer la diversité de l'offre en terme de logement, le projet s'appuie sur la diversité existante des formes urbaines de la commune qui présente aussi bien des formes anciennes denses que des formes pavillonnaires récentes et de l'habitat groupé.

DEFINIR LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT, DANS LA CONTINUITÉ DE LA TACHE URBAINE.

Même si, pour répondre à une exigence de diversité au niveau de l'offre en logement, le projet prévoit quelques possibilités au niveau des hameaux, la plus grande partie des terrains libres à la construction et l'ensemble des zones de développement se trouvent dans la continuité de la tache urbaine centrale.

Il s'agit ainsi de conforter les services et équipements existants au centre de la commune.

Cela permet aussi de limiter les déplacements à l'intérieur de la commune.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Dans son projet la commune a prévu de ne retenir que des secteurs ne posant pas de problème de raccordement au réseau d'assainissement collectif.



Le développement urbain est prévu dans les zones qui disposent aujourd'hui d'un assainissement collectif, c'est-à-dire les zones du bourg centre qui sont reliées à la station d'épuration. Si certains secteurs ne sont aujourd'hui pas encore pourvus des réseaux de collecte, leur desserte est de toute façon prévue à court ou moyen terme. Dans ces secteurs, la réalisation de système d'assainissement autonome peut être envisagée, mais à condition que ceux-ci puissent être supprimés lorsque le réseau collectif sera réalisé...

Cette première orientation en faveur d'une limitation du développement de l'habitat permet de s'inscrire dans le respect des articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme en :

- assurant **l'équilibre** entre le renouvellement urbain (développer les secteurs centraux) et un développement urbain maîtrisé (croissance maîtrisée autour des secteurs centraux)
- assurant une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels.

III. Prévoir des équipements collectifs généraux nécessaires à la population

Cet objectif découle des précédents.

Vouloir développer l'attractivité de la commune, renouer avec une croissance démographique et maintenir la dynamique commerciale doit forcément s'accompagner de la prévision des équipements collectifs permettant d'assurer ce développement dans de bonnes conditions.

ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Au delà du simple effet mécanique (le développement impose de nouveaux équipements comme, par exemple, au niveau des réseaux ou des infrastructures), le projet d'aménagement et de développement durable propose de réfléchir aux positionnements des équipements collectifs généraux en fonction du rôle qu'il jouent dans la vie de la commune et des effets de synergie qu'ils peuvent créer en résonance avec d'autres équipements, services ou commerces...

Toutefois, comme il s'agit essentiellement de reconquérir une population, les équipements de base (école, stade, salle polyvalente, salles de réunion) sont suffisants. Le dynamisme dépend plutôt de la création de nouveaux équipements comme la piscine pour lesquels le grand secteur du parc champêtre à l'Ouest de l'établissement thermal est réservé.

Un équipement échappe à cette règle. La commune dispose d'un cimetière à l'Est du centre bourg. Elle doit prévoir les possibilités d'extension de cet équipement sur des terrains contigus.

PRENDRE EN COMPTE LES VOIRIES ET MAILLAGES URBAINS.

Le projet de la commune repose en grande partie sur l'utilisation des espaces potentiellement libres à l'intérieur du tissu urbain actuel. Il s'appuie donc sur le maillage de voies déjà existant, prévoyant parfois des élargissements nécessaires.

Toutefois sur des espaces de développement plus large, il est prévu des schémas d'orientation qui permettent d'éviter des dessertes en impasse de ces secteurs et qui prévoit de les mettre en connexion avec le tissu urbain existant. Les zones de développement seront organisées de manière à créer des liens à l'intérieur des zones et entre la zone et la tache urbaine (lien avec les commerces, les équipements, ...)

Ces schémas prévoient aussi les voiries nécessaires au développement et imaginent des cheminements piétons/cycles à l'intérieur du tissu urbain

Autour de ce noyau il est prévu de dégager quelques terrains de petite taille pour avoir une offre pour des artisans dont le développement ne pourrait plus s'effectuer à l'intérieur des zones mixtes existantes.

Ce secteur particulier est situé de manière à ne pas apporter de nuisances supplémentaires au centre bourg.

Ces critères, pour permettre le développement de l'activité, permettent de s'inscrire dans le respect des articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme en :

- assurant la **prévention** des pollutions et nuisances de toute nature, mais sans empêcher la **diversité des fonctions urbaines** en prévoyant des capacités de construction suffisantes en matière d'activités économiques, en tenant compte de l'**équilibre** entre emploi et habitat.

Cette protection stricte permet de répondre également à un autre objectif :

- **la préservation de la ressource en eau**, ce qui passe notamment par une maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs en bordure des cours d'eau. Les cours d'eau sont en grande partie classés de sorte que tout développement de l'urbanisation à leur proximité est interdit. Cela est d'autant plus vrai autour de la zone inondable potentielle de la vallée de la Queudre et de ses affluents.

Les secteurs boisés et les boisements en bordure de la Queudre, sont, de plus, protégés par des espaces boisés classés.

L'ensemble de ces objectifs pour le territoire de la commune permet de s'inscrire dans le respect des articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme en :

- assurant **la préservation de la qualité** (...) de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, et sites...

VI. Préserver l'activité agricole

Saint Honoré compte de moins en moins d'agriculteurs. Il convient donc de ne pas gêner les exploitations existantes et de permettre l'installation de nouveaux exploitants.

Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre d'enjeux à prendre en compte. En conséquence, les enjeux consistent à **préserver l'activité agricole** sur la commune de Saint Honoré les Bains, ce qui passe par :

- Préserver le territoire agricole nécessaire au maintien des exploitations et de permettre aux exploitations de se maintenir dans de bonnes conditions.
- Préserver les sièges d'exploitation.
- Permettre aux exploitations d'évoluer et de conforter leur activité.
- Permettre la meilleure intégration possible des nouveaux habitants dans un environnement qu'ils ne connaissent peut-être pas.



Les sites d'exploitation agricoles actuels (en particulier les bâtiments d'élevage) sont inscrits dans une zone A ce qui doit garantir à la fois la possibilité de développement et la protection de ces exploitations.

Chaque site d'exploitation agricole a fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme. Ce repérage permet de permettre l'évolution et le changement de destination des bâtiments repérés en raison de la qualité patrimoniale et/ou architecturale.

Cet objectif pour le territoire de la commune permet de s'inscrire dans le respect des articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme en :

- assurant **l'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

VII. Préserver les valeurs paysagères et patrimoniales

Certains secteurs de la commune possèdent une image paysagère forte liée à la présence de la vallée de la Queudre, et à un certain nombre de valeurs paysagères à protéger. Le bourg de Saint Honoré et son quartier thermal en particulier renferme des valeurs paysagères dans le tissu urbain qui sont autant d'éléments à protéger. Certains secteurs ou bâtiments bénéficient d'un classement au titre des monuments historiques.

La protection des valeurs paysagères est fortement liée au 1^{er} objectif de développement de l'attractivité.

La protection de cette valeur paysagère forte passe par la mise en place d'une série d'objectifs :

- **Préserver la qualité paysagère des espaces du centre bourg et du quartier thermal**
- **Préserver la valeur paysagère de terroir sur l'ensemble du territoire**

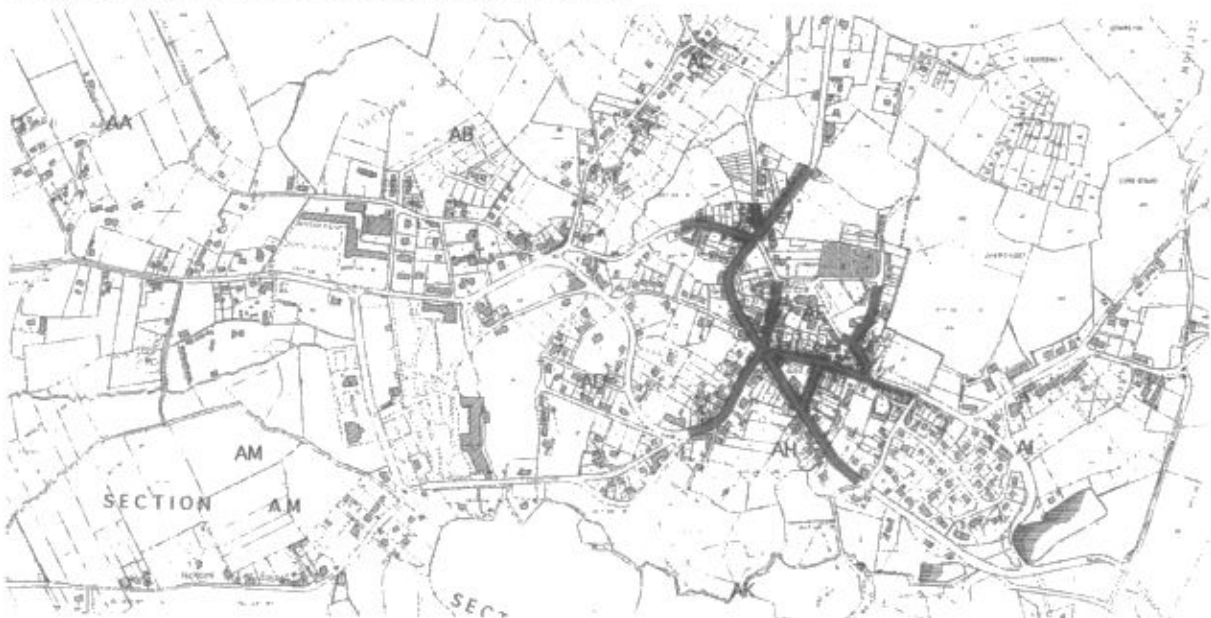
Pour répondre à ces orientations, le Plan Local d'Urbanisme a mis en place différentes mesures :

- * **Préserver la qualité paysagère des espaces du centre bourg et du quartier thermal**

Une attention particulière sera apportée à la forme architecturale. L'article 11 du règlement est particulièrement attentif aux éléments suivants concernant les alignements et la continuité visuelle, les gabarits et volumes, les façades et modénatures, les ouvertures, les matériaux et couleurs.

* Conservation de l'image de rue :

Définition d'un secteur dans lequel les constructions doivent s'édifier dans l'alignement des constructions existantes.



Le projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U. prévoit que soit mis en place le cadre qui permettra le développement des formes urbaines différentes correspondant à cette diversité. Le règlement autorise des formes urbaines différentes.

Le zonage prévoit des secteurs dans lesquels l'implantation des constructions dans l'alignement de l'existant sera recommandé.

L'ensemble de ces objectifs pour le territoire de la commune permet de s'inscrire dans le respect des articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme en :

- assurant **la préservation de la qualité** (...) des sites et paysages naturels ou urbains, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,...