

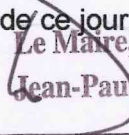

# COMMUNE DE BOURBON-LANCY

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION



## 2a – PADD

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire,  <b>Jean-Paul DRAPIER</b> (Nom, Prénom Qualité)	POS approuvé le	3 Octobre 1986
	Révision prescrite le	25 Octobre 2002
	Révision arrêtée le	13 Février 2008
Pour copie conforme,  Le Maire, <b>Jean-Paul DRAPIER</b>		



Richard **BENOIT** – Architecte-Urbaniste - Philippe **GAUDIN** – Paysagiste –  
Danièle **GOUIN** – Architecte d'Intérieur – SCM Atelier du Triangle  
Espace entreprises Mâcon Loché – 128, rue Pouilly-Vinzelles – 71000 MACON  
Tel : 03 85 38 46 46 – Fax : 03 85 38 78 20 – Mail : atelier.triangle@wanadoo.fr

# SOMMAIRE

<b><u>PRESENTATION GENERALE</u></b>	<b>1</b>
<b><u>LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE</u></b>	<b>2</b>
<b><u>I. RENOUER AVEC UN ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE</u></b>	<b>3</b>
A - PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ INDUSTRIELLE ET ARTISANALE	3
B - PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DU PÔLE THERMAL ET DE SANTÉ	5
C - PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS DE TOURISME	6
D - PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS COMMERCIALES	11
<b><u>II. DIVERSIFIER L'OFFRE EN HABITAT</u></b>	<b>12</b>
<b><u>III. PREVOIR LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES</u></b>	<b>17</b>
<b><u>IV. PRESERVER UNE ACTIVITE AGRICOLE DYNAMIQUE</u></b>	<b>19</b>
<b><u>V. PROTEGER DURABLEMENT UN ENVIRONNEMENT NATUREL ET DES PAYSAGES DE QUALITE</u></b>	<b>21</b>
<b><u>SYNTHESE</u></b>	<b>23</b>

## PRESENTATION GÉNÉRALE

---

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 publique 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 Bourbon Lancy présente un équilibre général entre espaces naturels, espaces agricoles, et zones urbanisées pour l'habitat et pour le tourisme.

En effet, on peut distinguer plusieurs secteurs :

- A l'Ouest, la vallée de la Loire.
- Au centre du territoire, la ville commerciale, touristique et d'équipements, dans ses composantes historiques et ses développements récents
- Au Sud du bourg, de vastes espaces voués au tourisme
- Dans le reste du territoire, les espaces à dominante agricole

En ce qui concerne le développement urbain, il s'est localisé à l'Ouest du bourg ancien, entre ce bourg et l'usine FPT Powertrain Technologie.

Malgré la qualité de son site et de ses atouts, Bourbon Lancy connaît une phase de décroissance démographique depuis quelques années.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Bourbon Lancy est basé sur l'idée de renouer avec un accroissement démographique en jouant sur les points d'attractivité de la commune.

Les possibilités de développement urbain de la commune pourraient donc se situer autour du centre bourg actuel afin de conforter sa dynamique.

Autour de cet espace, les zones de développement devront être prévues de sorte qu'elles ne compromettent pas les valeurs paysagères de la commune et prennent en compte les enjeux liés au tourisme.

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.

## **I. RENOUER AVEC UN ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE**

Depuis 1975, la ville de Bourbon a vu sa **population baisser régulièrement**. Elle a perdu 9% de sa population (- 544 habitants) entre 1990 et 1999, décroissance qui se poursuit puisque les premiers chiffres du recensement 2004 estiment la population à 5502 habitants, soit une décroissance de -0,5%/ an (chiffres non officiels).

Cette décroissance de la population s'inscrit dans un **contexte général de décroissance** au niveau du canton qui a perdu 7,7% de sa population entre les recensements 1990 et 1999 (soit 759 habitants).

Ainsi la question ne peut être posée qu'en simple terme de création d'une offre de terrains. Elle doit se rendre attractive pour de nouveaux habitants. Ainsi le PLU s'attache à mettre en place un cadre et des règles qui permettent de mettre en valeur le cadre naturel et urbain de qualité, à conserver un pôle d'emploi et de services, à proposer une offre touristique de qualité...

**Ainsi renouer avec un accroissement démographique pour la ville de Bourbon Lancy, c'est d'abord soutenir les activités existantes** sur la commune, que ce soit au niveau artisanal et industriel ou au niveau de l'activité thermale et du tourisme.

### **A - PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ INDUSTRIELLE ET ARTISANALE**

Si la population a décliné entre les deux derniers recensements (1990-1999), le taux d'activité est resté globalement le même et est même légèrement plus fort (83,4% contre 82,7%)...

De plus l'activité est liée au territoire de Bourbon-Lancy puisque près de 82% des actifs ayant un emploi travaillent sur Bourbon... Mais il faut noter que cette proportion est en baisse par rapport à 1990... Bourbon-Lancy reste un pôle d'emploi important avec environ 3300 emplois, c'est-à-dire beaucoup plus d'emplois que d'actifs-résidents (environ 2400) ...

De même, les chiffres montrent une évolution du type d'activité.

Ainsi, la part des salariés du public a fortement évolué entre les deux recensements (ils représentent 28,4% des salariés en 1999, contre 23,8% en 1990).

De même l'analyse des catégories socioprofessionnelles montre un renforcement des employés et une baisse des artisans et commerçants...

L'objectif de la commune est donc d'aller à l'encontre de cette tendance pour préserver l'activité artisanale et industrielle existante et permettre l'implantation de nouvelles activités.

L'objectif énoncé se décline alors selon les orientations suivantes :

♦ **Préserver le développement potentiel des activités existantes et en particulier de l'usine FPT Powertrain Technologie qui représente à la fois un atout et une fragilité... (en 1999, l'usine FPT Powertrain Technologie représentait environ 1150 emplois, soit le tiers des emplois sur Bourbon Lancy...)**

Le document d'urbanisme tient compte des terrains de développement potentiel de l'usine FPT Powertrain Technologie. Il prend aussi en compte des secteurs d'activités déjà existants, même s'ils sont de moindre ampleur, comme la zone artisanale à l'entrée Sud de Bourbon-Lancy le long de la RD979a et le projet de pépinière d'entreprises autour des anciens bâtiments de DIM...

♦ **Créer une offre de terrains pour l'implantation d'activités nouvelles**

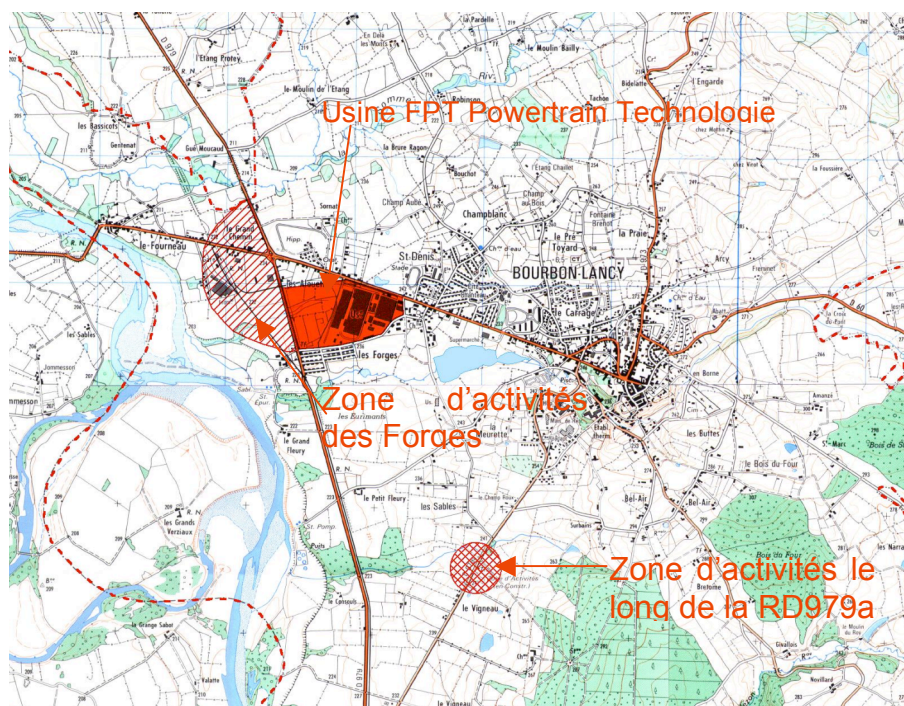
Cette offre nouvelle de terrains pour l'activité doit bien sûr répondre à plusieurs critères importants :

Elle doit être attrayante pour l'extérieur. C'est pourquoi le projet d'aménagement propose de s'appuyer sur les secteurs autour de la RD979 qui offre une infrastructure de transit importante.

Elle doit ne pas compromettre d'autres enjeux urbains en apportant, par exemple, des nuisances à des quartiers d'habitat. Le positionnement à l'extérieur de la Ville le long de l'axe de transit principal permet de répondre à cette exigence.

Elle doit tenir compte des enjeux liés aux espaces naturels et agricoles. Le choix du secteur du carrefour RD979/RD973 déjà marqué par la présence de l'usine FPT Powertrain Technologie et de l'ancienne gare permet la recomposition d'un secteur déjà hétérogène.

Elle s'inscrit dans la continuité de la politique actuelle de la Ville autour de la zone d'activités des Forges.



## **B - PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DU PÔLE THERMAL ET DE SANTÉ**

La fréquentation des cures thermales est globalement stable depuis 1998, avec une légère baisse de fréquentation d'environ 2,5%. Mais on notera aussi que le taux de renouvellement des curistes est faible. On constate donc un vieillissement des curistes.

Il faut noter la volonté d'offrir un nouveau type de prestations autour de la notion de " remise en forme ".

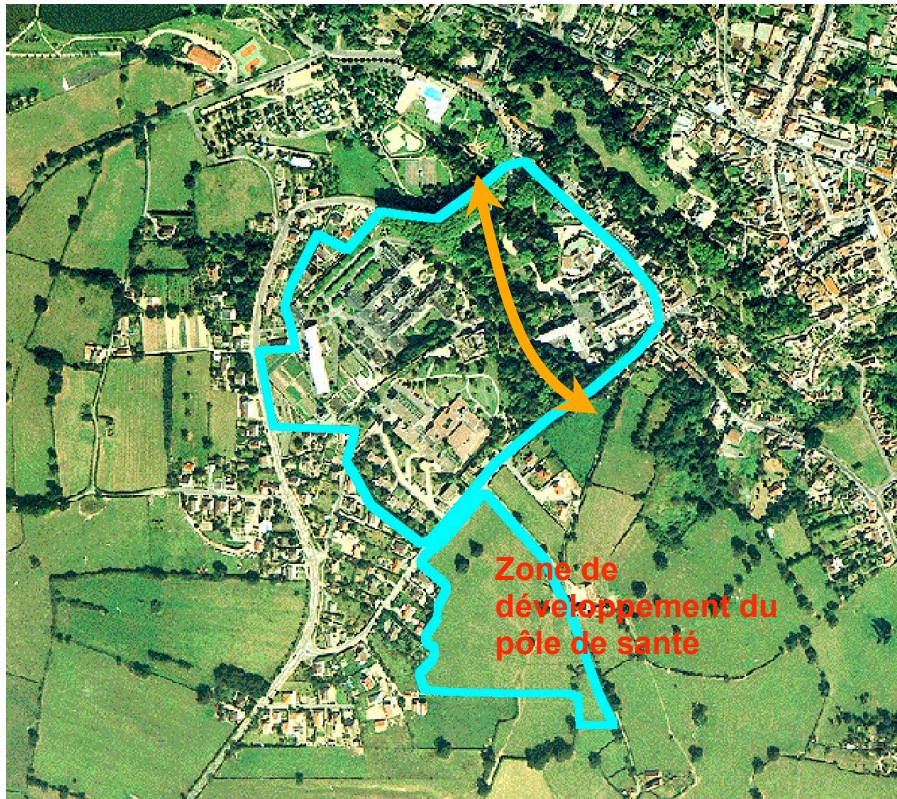
Le diagnostic de développement touristique fait apparaître que cette nouvelle offre est " balbutiante " et qu'elle ne s'articule pas avec un produit complet (hébergement et environnement paysager et urbain en déficit d'image). Récemment, la commune s'est lancée dans une démarche de développement touristique de qualité avec l'installation d'un centre de détente et bien-être « Celto ».

L'objectif de la commune est de permettre le développement du pôle de santé. Cet objectif se décline alors selon les orientations suivantes :

♦ **Permettre l'installation d'équipements nouveaux ou complémentaires à proximité du quartier thermal et donc disposer d'espaces libres dans ce secteur.**

♦ **Articuler ce développement avec une mise en valeur de l'environnement paysager ou urbain, c'est-à-dire à l'Ouest avec le centre ville (via le parc ou le sentier des remparts), à l'Ouest avec le secteur de loisirs du plan d'eau du Breuil et au Sud avec le secteur de Bel Air.**

♦ **Articuler ce développement avec le développement de l'activité pour le tourisme (voir objectif suivant)**

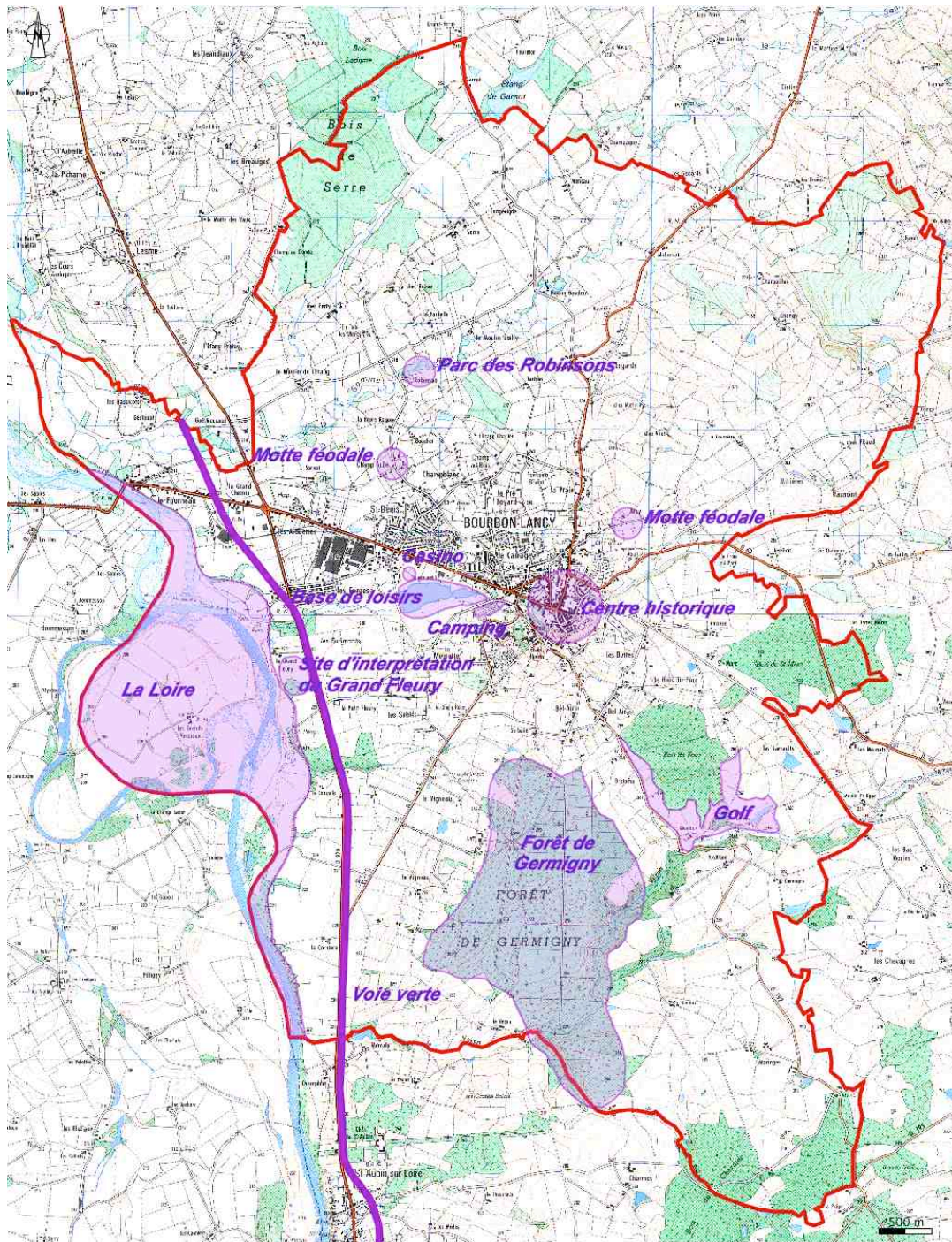


## **C - PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS DE TOURISME**

Le diagnostic sur le tourisme fait apparaître que l'activité touristique s'organise autour de trois pôles principaux :

- ♦ Le pôle patrimonial (la cité médiévale),
- ♦ Le pôle thermo-ludique,
- ♦ L'environnement et le territoire rural.

Le territoire bénéficie aussi d'un certain nombre d'équipements, camping, plan d'eau, golf... Mais tous ces atouts apparaissent mal articulés les uns avec les autres.



L'objectif de la commune est de permettre la fédération des trois images de la ville de Bourbon Lancy :

**1 - Bourbon ville historique : il faut protéger, préserver l'image des quartiers anciens, le centre ville mais aussi le quartier de l'ancienne église de Saint Nazaire.**

La préservation de l'image doit se faire à la fois de l'intérieur (protection des aspects architecturaux et des formes urbaines anciennes), mais aussi de l'extérieur (protection du site de " Bel Air " qui offre des points de vue très révélateurs sur l'implantation de la cité médiévale)...

Mais il faut aussi mettre en valeur le patrimoine historique et archéologique de la Ville, comme par exemple les deux mottes médiévales, et au-delà d'éventuels autres sites puisque le service régional de l'archéologie ne signalait pas moins de 39 sites sur l'ensemble du territoire...



**2 - Bourbon ville thermale : (cf. objectif précédent)**



**3 - Bourbon ville de loisirs : il faut mettre en valeur les différents équipements de la commune et permettre leur développement.**

Cela suppose de protéger un certain nombre de sites afin de permettre à la fois leur développement et la mise en valeur de leur image qui pourrait être compromise par d'autres enjeux soit en terme de développement pour l'habitat (le site de la base nautique et le développement de site d'accueil pour des hébergements de plein air ou des HLL.) ou pour l'activité (le site du golf).



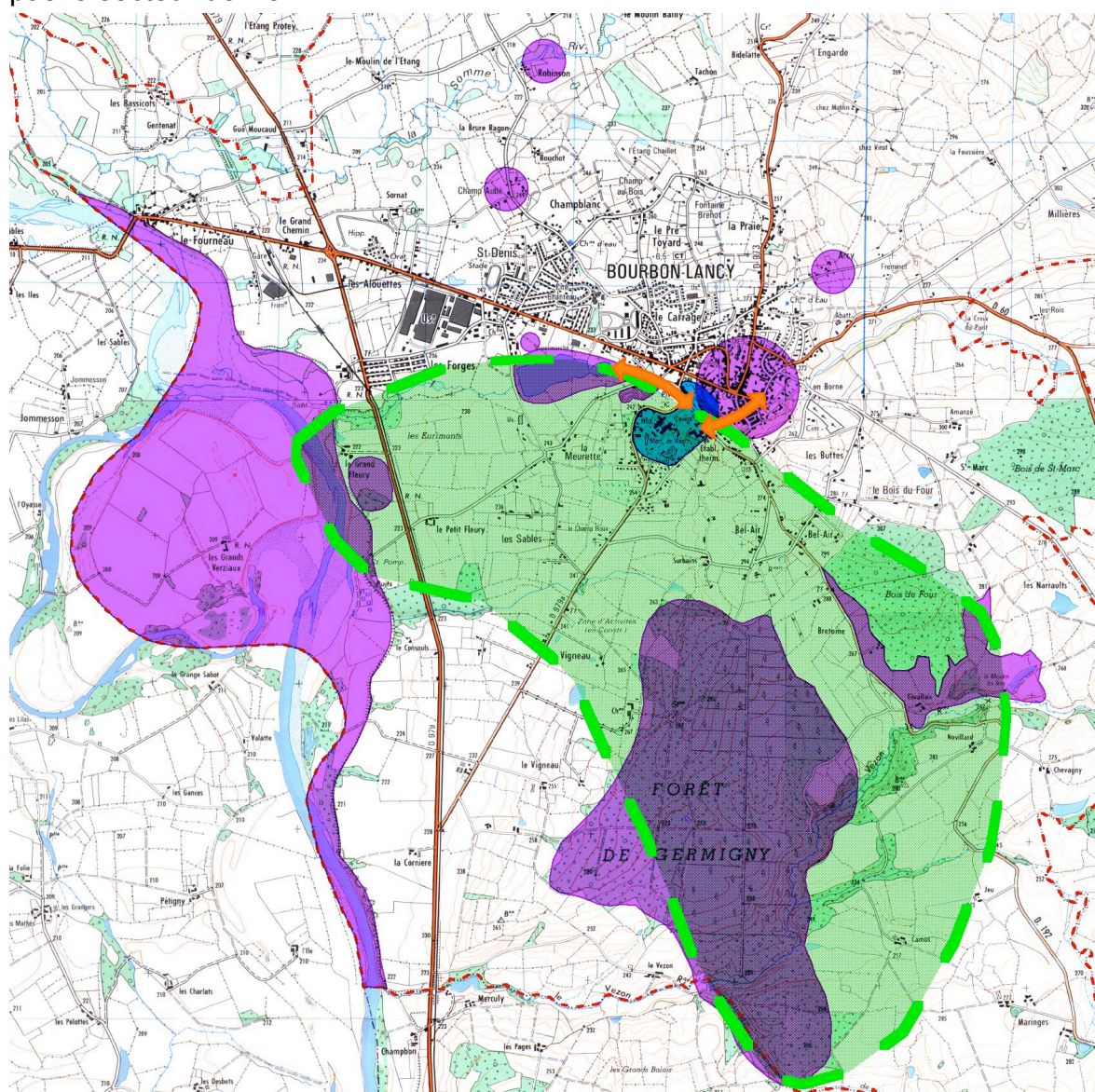
Mais il ne s'agit pas seulement de mettre en valeur tel ou tel site ou équipement. Il faut aussi prévoir l'articulation de tous ces sites. Un objectif complémentaire est donc :

**Articuler les différents sites d'enjeux de tourisme et de loisirs sur le territoire de la commune.**

Cela passe par la réflexion sur l'articulation des trois pôles :

- ♦ Ouverture du parc entre le pôle thermal et le centre ancien,
- ♦ Lien entre le pôle thermal et le secteur de la base de loisirs qui pose plus particulièrement la question de l'image du secteur de la place du Docteur Piatot.

Mais au-delà de ces secteurs du centre urbain c'est le lien plus général avec tous les autres secteurs de loisirs ou à image de tourisme qu'il faut prévoir selon un grand arc qui va de la Loire (secteur du grand Fleury) jusqu'à la forêt de Germigny en passant pas le secteur de Bel Air...



Mise en valeur de l'Arc de loisirs entre la Loire et la forêt de Germigny

⇒ Ouverture du parc entre le pôle thermal et le centre ancien

⇒ Lien entre le pôle thermal et le secteur de la base de loisirs

## Les liaisons vertes :



Articuler le développement du pôle thermal avec :

- ♦ Une mise en valeur de l'environnement paysager ou urbain,
- ♦ Développement de l'activité pour le tourisme



*Ouverture du parc entre le pôle thermal et le centre*



*Lien entre le pôle thermal et le secteur de la base de loisirs*

Enfin, il faut aussi permettre l'hébergement et l'accueil sur la commune dans de bonnes conditions.

La structure hôtelière apparaît satisfaisante avec un taux de remplissage moyen de 62%. Mais il faut souligner que cette bonne performance est en grande partie liée à la présence de la société FPT Powertrain Technologie qui assure une part importante de la fréquentation.

En revanche les autres types d'hébergement apparaissent comme à améliorer et ont fait l'objet de travaux de rénovation. Le parc de meublés, liés à l'activité thermique présente un confort minimum. Les équipements de plein air (camping et chalets) ont

été réhabilités. Le centre de détente et bien-être « Celto » a ouvert récemment offrant des soins et un accueil de qualité.

L'objectif de la commune est de continuer l'amélioration de ces hébergements. Mais cet objectif relève en grande partie de l'opérationnel et moins du cadre réglementaire pour l'utilisation et l'occupation des sols. Toutefois, ici encore la question de la qualité de l'environnement et de l'image de la Ville apparaît importante. De plus, au niveau des équipements de plein-air une orientation spatiale peut être énoncée :

- ♦ **Articuler les hébergements de plein-air avec la base nautique.**
- ♦ **Faire attention à ce que le développement de l'habitat ne viennent pas en contradiction avec les hébergements de plein air.**

## **D - PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS COMMERCIALES**

Dans le contexte général de baisse de la population, les secteurs des commerces et des services apparaissent très touchés (entre 1990 et 1999, le nombre des établissements de commerces a baissé de 10%). D'autre part, les chiffres d'une étude faite en 2000 montrent une évasion commerciale de presque 40%.

Ces deux constats entraînent deux objectifs :

- ♦ **Enrayer l'évasion commerciale en proposant une nouvelle offre de commerce**

C'est l'idée d'un pôle commercial en périphérie autour du carrefour des Alouettes qui, d'accès facile, doit permettre de retenir une clientèle susceptible d'aller chercher ces espaces commerciaux dans d'autres périphéries d'autres villes... Dans ce sens, l'espace commercial des Alouettes peut jouer un rôle d'appel pour les commerces de centre ville.

- ♦ **Conserver sur place un potentiel de clientèle**

La clientèle potentielle des commerces de Bourbon-Lancy est des trois types : les habitants, les gens qui viennent travailler sur Bourbon-Lancy et ceux qui viennent en cure ou pour des raisons de tourisme et de loisirs.

Cet objectif recoupe donc en partie ceux énoncés plus haut. La dynamique commerciale de Bourbon dépend pour partie de sa dynamique en terme d'activités au niveau artisanal et industriel.

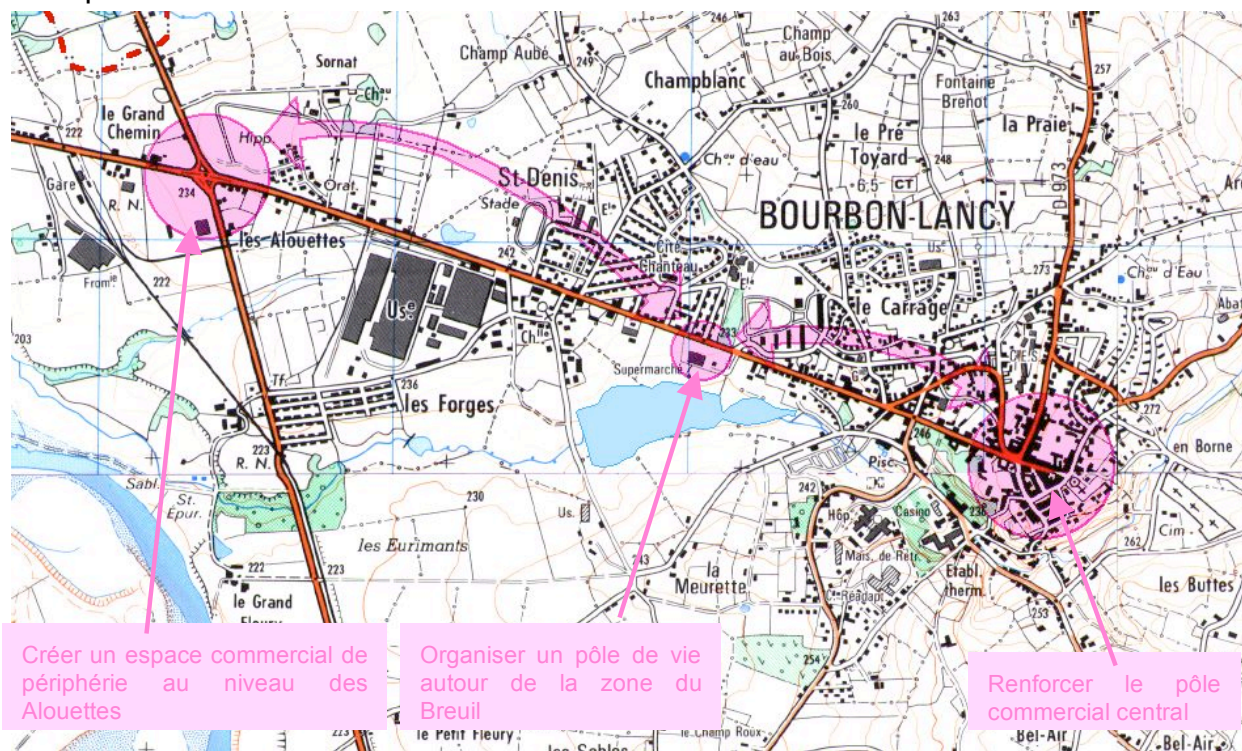
Pour ce qui est de l'activité thermique et touristique, il faut noter que les relations entre les objectifs sont ici plus interactifs : le tourisme a besoin du commerce pour se développer et réciproquement... C'est pourquoi se pose des questions d'articulation entre les espaces pour le tourisme et ceux plus liés à l'activité commerciale. Ainsi on s'interrogera sur l'articulation actuelle entre le développement de la base de plein air et les offres commerciales existantes...

Ces deux objectifs conduisent à trois orientations spatiales spécifiques :

- Créer un espace commercial de périphérie au niveau des Alouettes pour éviter l'évasion commerciale
- Renforcer le pôle commercial central qui peut être en liaison directe avec la visite de la vieille ville mais qui doit aussi pouvoir être articulé avec l'espace thermal à proximité.

- Organiser un pôle autour de la zone du Breuil qui peut être en articulation avec l'aménagement du plan d'eau et bénéficier d'un certain nombre d'équipements attractifs : le casino, la médiathèque...etc..

Enfin, il faut aussi s'appuyer sur la clientèle des habitants... La volonté de dynamique au niveau de l'activité a pour but de permettre le maintien voire l'accroissement de la population de la Ville. Mais le territoire doit aussi être capable de répondre à la demande existante en matière d'habitat.



## II. DIVERSIFIER L'OFFRE EN HABITAT

En terme d'habitat, à l'inverse de ce que l'on a pu constater pour les chiffres de population, Bourbon-Lancy a connu une croissance de son parc de logements (résidences principales) de 0,6% entre 1990 et 1999 (soit environ 130 logements nouveaux...).

Etant donné que le nombre des logements vacants a diminué, on peut penser que cet accroissement est dû essentiellement à la décohabitation et corrélativement à la baisse de la taille des ménages.

On estime un rythme de constructions neuves d'environ 21 logements par an. Ces 21 logements sont répartis de la façon suivante :

- \* 63 % de logements individuels
- \* 20 % de logements individuels groupés
- \* 17 % de logements collectifs

Les chiffres montrent d'autre part une évolution vers la maison individuelle puisque pour les résidences principales, le nombre des logements individuels a augmenté de 4,1% alors que celui des logements collectifs a diminué de 2%...

On notera aussi une évolution parallèle au niveau du nombre des propriétaires (+7%) par rapport à celui des locataires (-3,5%)...

Au-delà de ces tendances, la commune compte toutefois aujourd'hui un parc de logements très diversifié avec un quart de logements collectifs, 40% de logements locatifs (dont un peu moins de la moitié en logement HLM)... La structure même de la commune avec son centre médiéval, ses faubourgs XIX<sup>ème</sup>, ses anciennes cités ouvrières et ses hameaux ruraux offre aujourd'hui une grande diversité.

L'objectif de la commune est de conserver cette diversité :

♦ **Préserver la diversité de l'offre en habitat sur la commune en respectant les formes urbaines existantes.**

Mais il s'agit aussi d'essayer de s'adapter au mieux aux demandes du moment afin de maintenir sa population. Deux types de demandes sont plus particulièrement repérées :

♦ **Une demande de famille cherchant des logements en maisons individuelles,**  
♦ **Une demande de personnes âgées cherchant des logements adaptés proches des services du centre ville.**

Si on fait l'hypothèse de conserver le rythme de construction actuel de 21 logements par an, à l'horizon des 15 ans, la commune de Bourbon-Lancy comptera 270 logements complémentaires. En maintenant la diversité actuelle, les 270 logements à venir sont répartis ainsi :

- 170 logements individuels ⇒ 17 hectares
- 54 logements individuels groupés ⇒ 2,5 hectares (400 m<sup>2</sup> par logements)
- 46 logements collectifs ⇒ 1 hectare

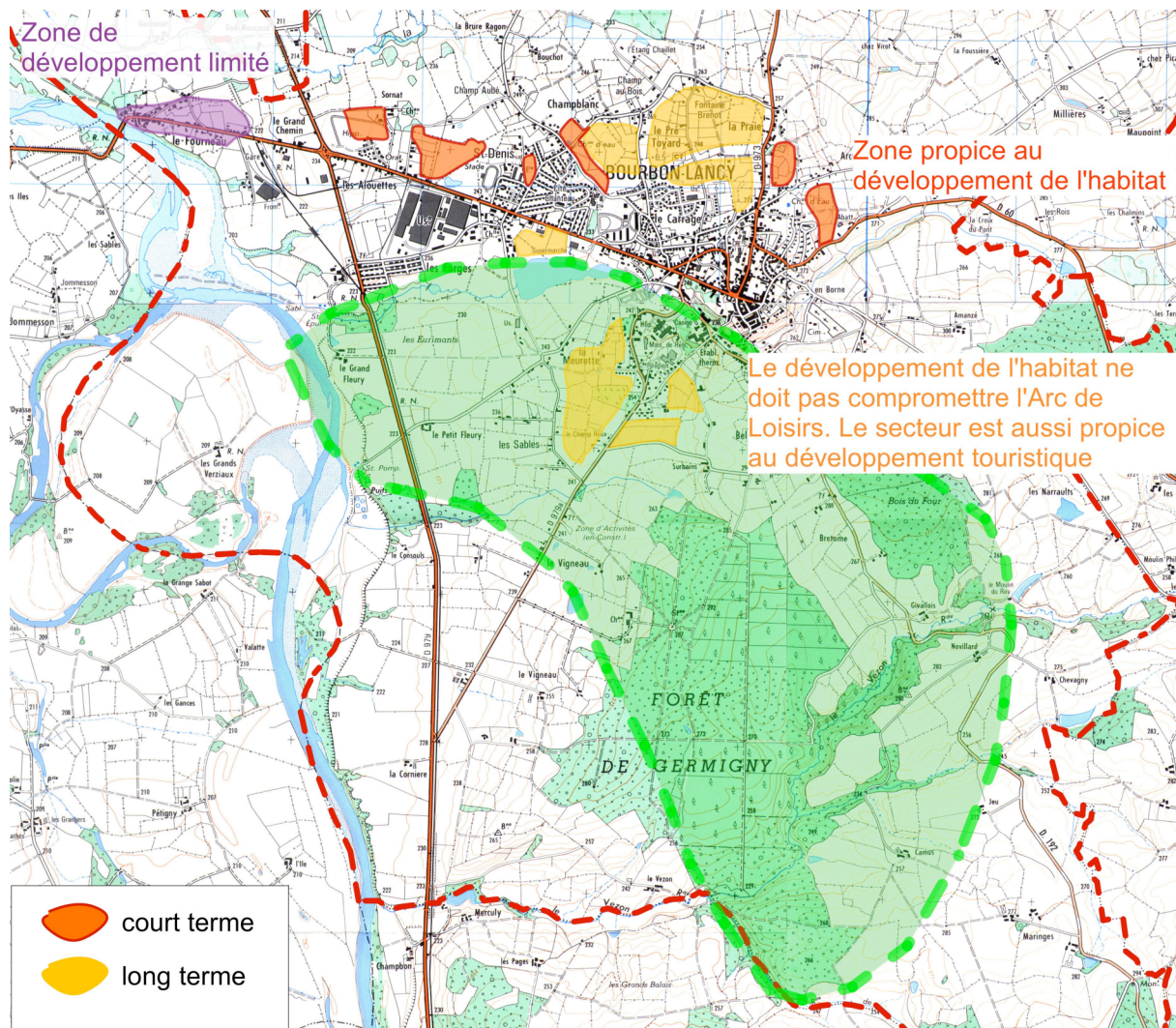
Par conséquent, en terme de consommation d'espace cela représenterait environ 20 hectares hors rétention soit 40 hectares en tenant compte de la rétention foncière.

Pour répondre à court/moyen terme à ce scénario, le projet de la commune prévoit une vingtaine d'hectares de zones ouvertes à l'urbanisation sous forme organisée. Cette vingtaine d'hectares (dont l'aménagement dépend en grande partie de la volonté des propriétaires de vendre) se répartissant entre 8 secteurs différents dans les quartiers Nord du centre bourg.

Toutefois, à l'échelle d'une commune de 5600 habitants, il n'est pas possible de s'arrêter au court/moyen terme, c'est pourquoi, **il nous faut aussi prendre en compte des éléments de contexte et de prospective** pour estimer l'ampleur de l'espace susceptible de connaître un développement futur de l'habitat.

Les incertitudes sur l'avenir de l'économie industrielle ne doivent pas amener la commune à se replier sur elle-même mais au contraire lui imposer de travailler sur des hypothèses complémentaires qui impactent le développement urbain sur les trente années à venir.

La carte suivante présente le scénario retenu pour le développement de l'habitat à court et long terme autour du centre ville de Bourbon-Lancy.



La commune est caractérisée par un centre-ville assez dense, avec une densité de plus en plus faible au fur et à mesure que l'on s'éloigne de l'axe central constitué par la RD 973.

Le projet propose de prévoir des zones d'urbanisation future à court terme dans les espaces libres les plus proches des quartiers existants.

Deux secteurs sont concernés :

- l'espace entre le centre-ville et la rue de Champblanc (partie nord du centre-ville)

La zone naturelle d'extension du périmètre bâti se trouve au nord. Sans pour autant l'ouvrir à l'urbanisation immédiate, il est essentiel d'en dessiner les contours pour y orienter le développement futur et garantir que cet espace important en terme de surface (environ 35 hectares) ne fasse pas l'objet d'une ouverture empirique à l'urbanisation mais s'inscrive dans une volonté d'aménagement global et durable. C'est faire le pari que le développement industriel comme celui déjà connu depuis 2000 peut à nouveau et rapidement imposer à la Commune de mettre en œuvre une politique d'accueil volontariste nécessitant de concevoir dès à présent les grands équilibres à dégager. De plus, les opportunités d'accueil sur des publics citadins en mal de campagne (appelés communément « neo-ruraux ») peuvent là aussi, si cette stratégie porte ses fruits, bouleverser les conditions actuelles du développement urbain et donner tout son sens à cette démarche d'hypothèses ouvertes. Il faudra donc confirmer

ce que le précédent Plan d'Occupation des Sols avait déjà suggéré : conserver un vaste îlot où l'urbanisation future est actée même si le rythme de progression d'aujourd'hui ne l'imposerait à priori pas.

Cette zone, selon le scénario retenu dans ce PADD, n'a donc pas vocation à s'ouvrir à l'urbanisation à court ou moyen terme et, surtout, avant l'urbanisation de la plus grande partie des autres zones prévues pour ces échéances. Une inversion de cette logique remettrait en cause l'économie générale de ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable et supposerait donc une révision du document d'urbanisme.

- L'espace de la base de loisirs, la rue des Sables et la route de Saint Aubin sur Loire / Rue de la Chaumière. Cet espace est inclus dans le vaste « Arc de Loisirs », le développement de l'habitat dans ce secteur doit donc prendre en compte la vocation touristique de l'Arc de Loisirs

Cette zone sud, de même ampleur au niveau surface (une quarantaine d'hectares) porte elle aussi des enjeux à long terme mais là plus particulièrement axés sur les hypothèses liées au développement touristique à venir. Il nous faut y concilier à la fois la forte demande de constructions individuelles liée aux qualités environnementales reconnues de cette zone, et les enjeux du développement touristique dans cette ceinture verte véritable axe de loisirs tournée sur le tourisme de santé, bien être et le tourisme vert.

Le tout nouveau centre de balnéothérapie bouleverse ainsi l'image de la station et conforte aujourd'hui son rang de pôle touristique. L'articulation entre futures résidences de loisirs et lotissements individuels ou touristiques nous amène là encore à préserver une grande partie des espaces déjà identifiés à enjeux. Cette démarche est d'autant plus importante qu'elle tient compte du fait qu'il y a sur ces marges de la ville toujours risque de conflit d'usage ou de rétention foncière.

Cette zone n'a donc pas vocation à s'ouvrir à l'urbanisation exclusivement pour du logement, mais bien pour des opérations plutôt liées au développement des activités de loisirs et de tourisme, éventuellement en articulation avec des opérations de logement. Dans ce sens, le classement en zone d'urbanisation future non ouverte immédiatement à l'urbanisation, doit donner à la commune une grande réactivité par rapport à des projets qui lui permettrait de développer son attractivité au niveau des loisirs, du tourisme et du thermalisme, sans que l'on puisse savoir aujourd'hui à quelle échéance cela se vérifiera.

Un développement de cette zone qui s'inscrirait simplement dans une logique d'aménagement pour l'habitat remettrait en cause l'économie générale de ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable et supposerait donc une révision du document d'urbanisme.

Ainsi, comme on l'a vu, la réponse à la demande en habitat ne doit pas être conçue de manière exclusive. La demande en habitat n'est pas le moteur de la dynamique de la commune, mais bien plutôt la conséquence de cette dynamique. Les réponses apportées à cette demande ne seront donc pertinentes que dans la mesure où elles ne sont pas en contradiction avec les objectifs énoncés plus haut . La localisation de cette offre pour l'habitat ne doit pas :

- ♦ Gêner le développement de l'activité artisanale ou industrielle

- ◆ Gêner le développement de l'activité thermale ou touristique
- ◆ Remettre en cause l'image environnementale et urbaine de la Ville qui est un élément de la dynamique thermale et environnementale.



*Constructions à proximité du plan d'eau*

Ainsi, en terme de prospective pour le développement de l'habitat en articulation, ou non, avec le développement du tourisme, des loisirs et du thermalisme, le PLU prévoit les surfaces suivantes pour le court/moyen et long terme :

**Développement pur de l'habitat.**

Court/moyen terme (échéance 15 ans) : une vingtaine d'hectares sont classés en zone **AU ouverte immédiatement à l'urbanisation**

Long terme (échéance 30 ans) : environ 35 hectares sont classés en zone **AU non ouverte à l'urbanisation** et n'ayant vocation à s'ouvrir que lorsque la plus grande partie des zones prévues pour le court/moyen terme seront aménagées.

**Développement articulé habitat/tourisme-Loisirs-Thermalisme.**

Court/moyen/long terme (échéance 30 ans) : une quarantaine d'hectares sont classés en zone **AU non ouverte à l'urbanisation** et n'ayant vocation à s'ouvrir que dans le cadre de projet de développement de l'attractivité de la commune liée au tourisme et au thermalisme...

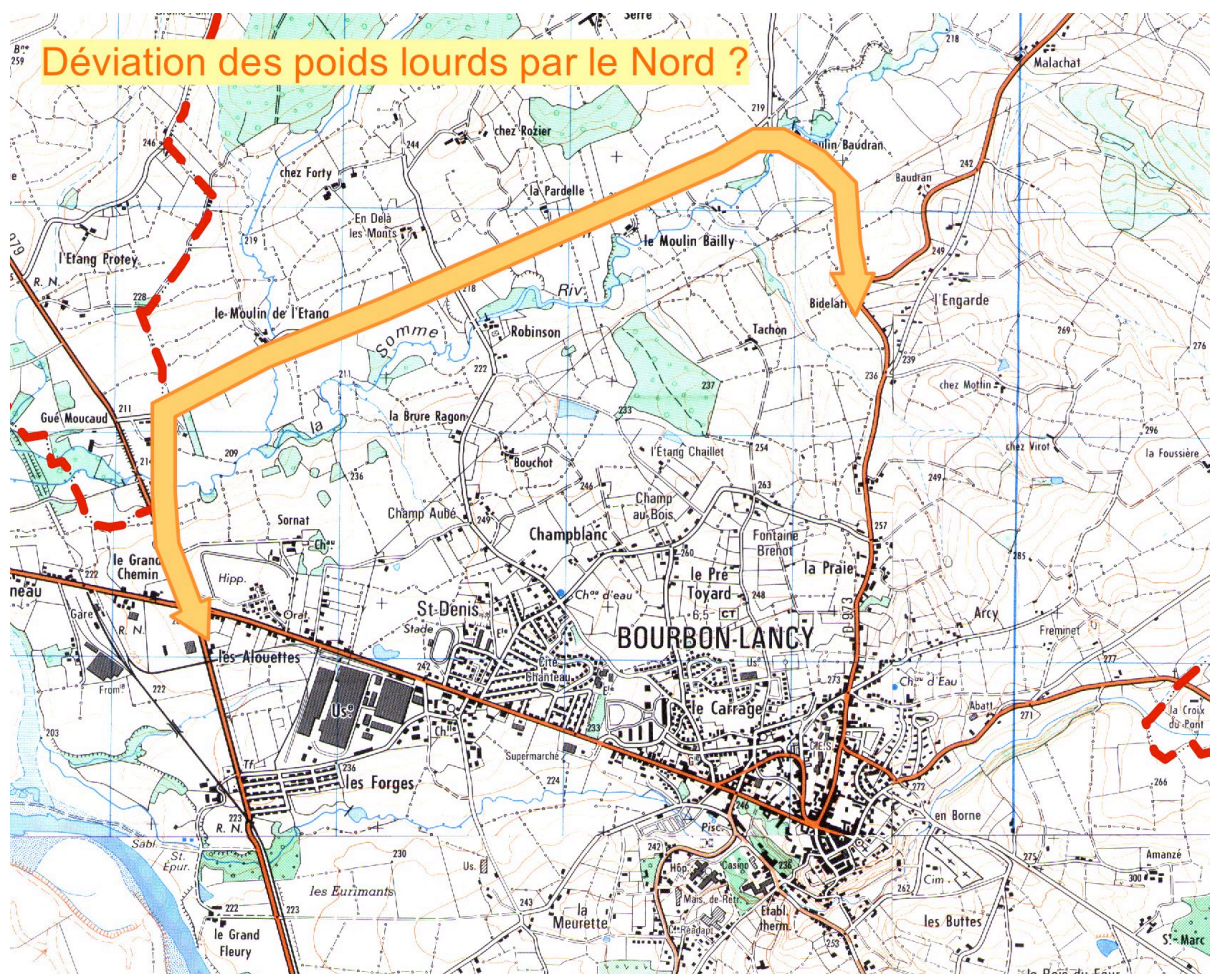
Le PLU est donc ainsi à la fois prudent par rapport aux surfaces immédiatement ouvertes à l'urbanisation (20 hectares ouverts pour 20 hectares de besoins selon le scénario) et par rapport à la nécessité pour la commune d'être rapidement réactive (il faut tout de même prévoir une modification du PLU) dans le cas d'évolution conjoncturelle soit au niveau de l'activité (la zone Nord qui permet de répondre à une éventuelle pression de demande de logement plus forte que prévu du fait du développement de l'activité industrielle...), soit au niveau du loisirs, du tourisme ou du thermalisme (la zone Sud qui permet de répondre à des projets aujourd'hui inconnus).

### III. PRÉVOIR LES ÉQUIPEMENTS NÉCESSAIRES

Cet objectif découle d'une certaine manière des précédents. Vouloir le dynamisme et l'attractivité de la Ville pour un accroissement démographique doit forcément s'accompagner de la prévision des équipements collectifs permettant d'assurer le développement dans de bonnes conditions.

Toutefois, 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'ils 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...

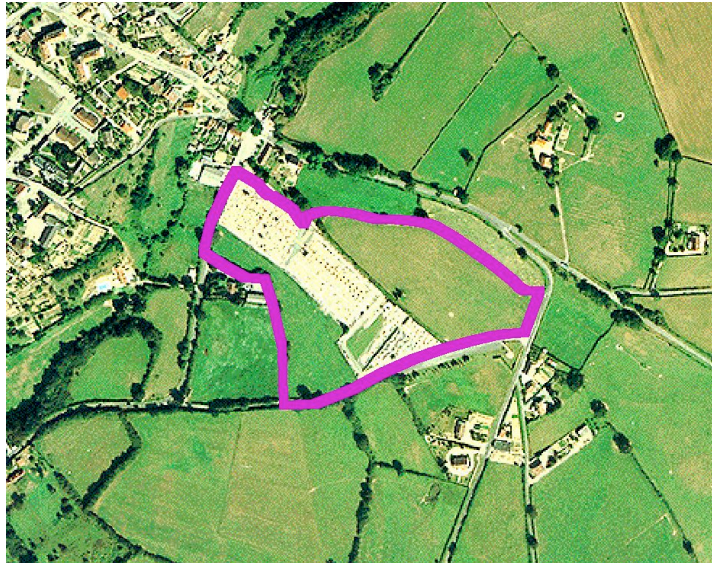
La question des équipements pose essentiellement celle de **l'articulation de ces espaces entre eux et avec le tissu urbain existant**, c'est-à-dire des liens en terme de voies automobiles, pour les cycles, pour les piétons.



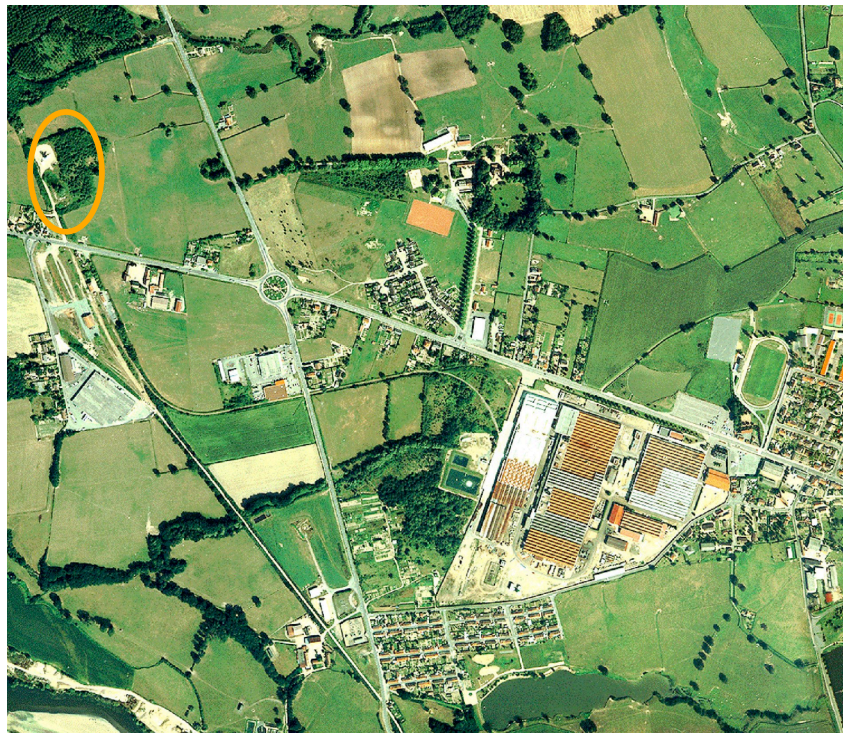
La définition du projet a été aussi l'occasion pour la Commune de réfléchir à un certain nombre de besoins actuels ou futurs qui se traduisent par les orientations suivantes :

♦ **Fédérer les trois Bourbon : la ville active, la ville historique et la ville thermale et touristique**

Le PADD doit aussi prendre en compte les besoins d'extension du cimetière.



... et a réfléchi à un secteur adapté pour une aire d'accueil des gens du voyage.



Il existe par ailleurs un projet pour dévier la circulation des poids-lourds au Nord de la commune. Cette déviation a pour but d'éviter le transit à l'intérieur du centre-bourg.

#### **IV. PRÉSERVER UNE ACTIVITÉ AGRICOLE DYNAMIQUE**

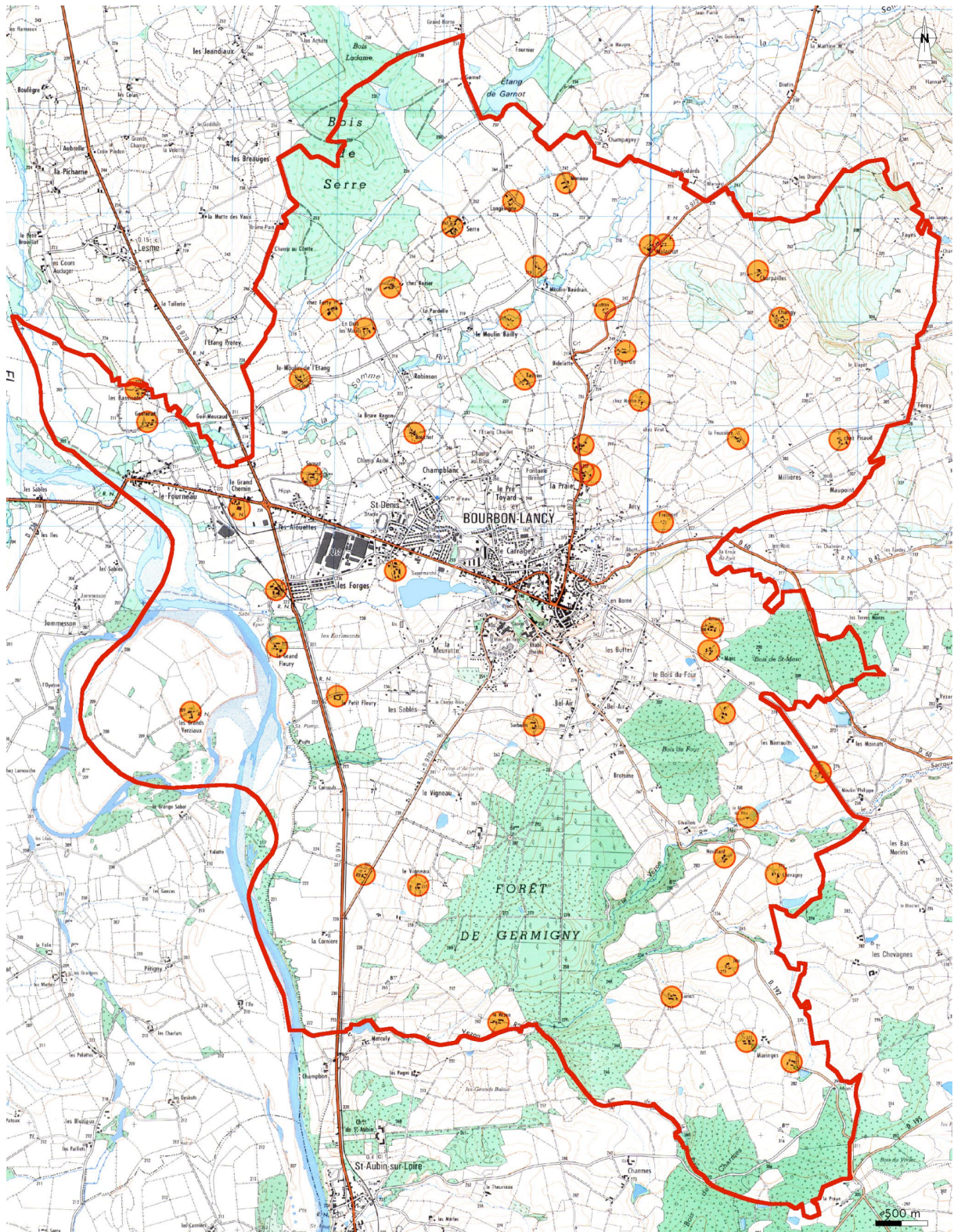
---

L'agriculture est une activité très importante sur la commune de Bourbon puisqu'on y trouve encore plus d'une quarantaine d'exploitations. Elle assure surtout la pérennité du cadre naturel de qualité qui entoure les zones urbanisées de la commune.

En ce sens, elle a un rôle très important puisqu'elle permet le maintien d'un cadre naturel qui participe à l'attrait touristique de Bourbon-Lancy.

La préservation de l'activité agricole passe donc essentiellement par sa protection par rapport à l'étalement urbain et surtout par rapport au "mitage urbain" des terrains par dispersion de l'habitat dans le territoire agricole.

◆ Éviter la dispersion de l'habitat dans le territoire rural.



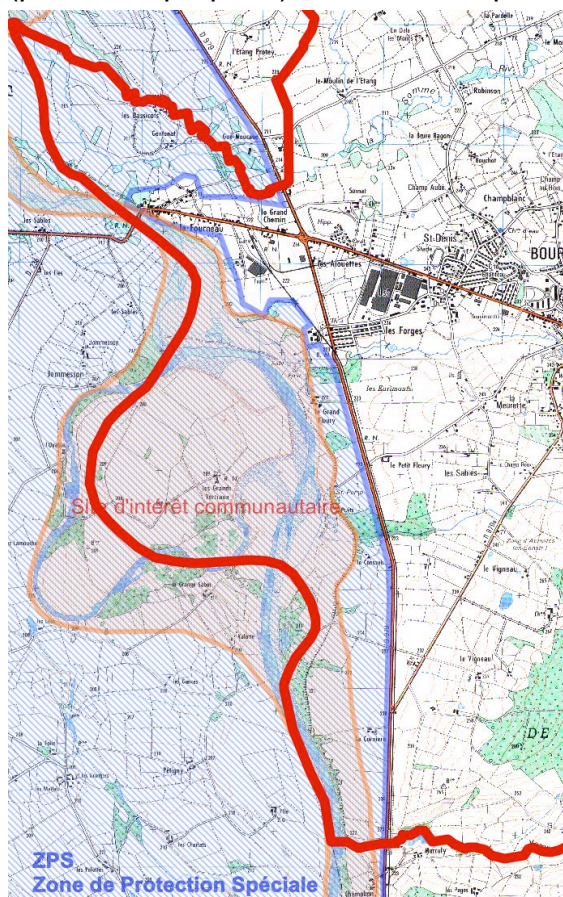
## V. PROTÉGER DURABLEMENT UN ENVIRONNEMENT NATUREL ET DES PAYSAGES DE QUALITÉ

Le premier objectif proposé annonce une volonté de maîtrise de l'accroissement démographique et, au-delà, de maîtrise du développement urbain en évitant l'éclatement de la tache urbaine, Il s'articule donc parfaitement avec ce dernier objectif.

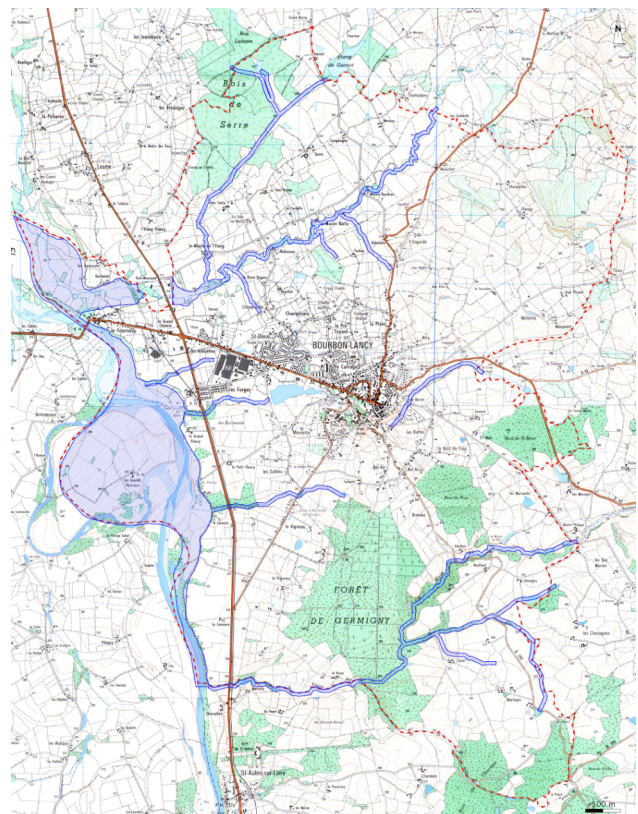
Toutefois, il convient aussi de décliner un certain nombre d'orientations qui découlent de cet objectif général.

### Au niveau de l'environnement

- ◆ Protéger les cours d'eau qui marquent la topographie de la commune
- ◆ Protéger la ressource en eau et le secteur de la Loire
- ◆ Protéger les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) existantes, ZICO (Zone d'Intérêt Communautaire), zone NATURA 2000 (périmètre proposé) et secteurs repérés par l'étude GRÉMINAT



Natura 2000



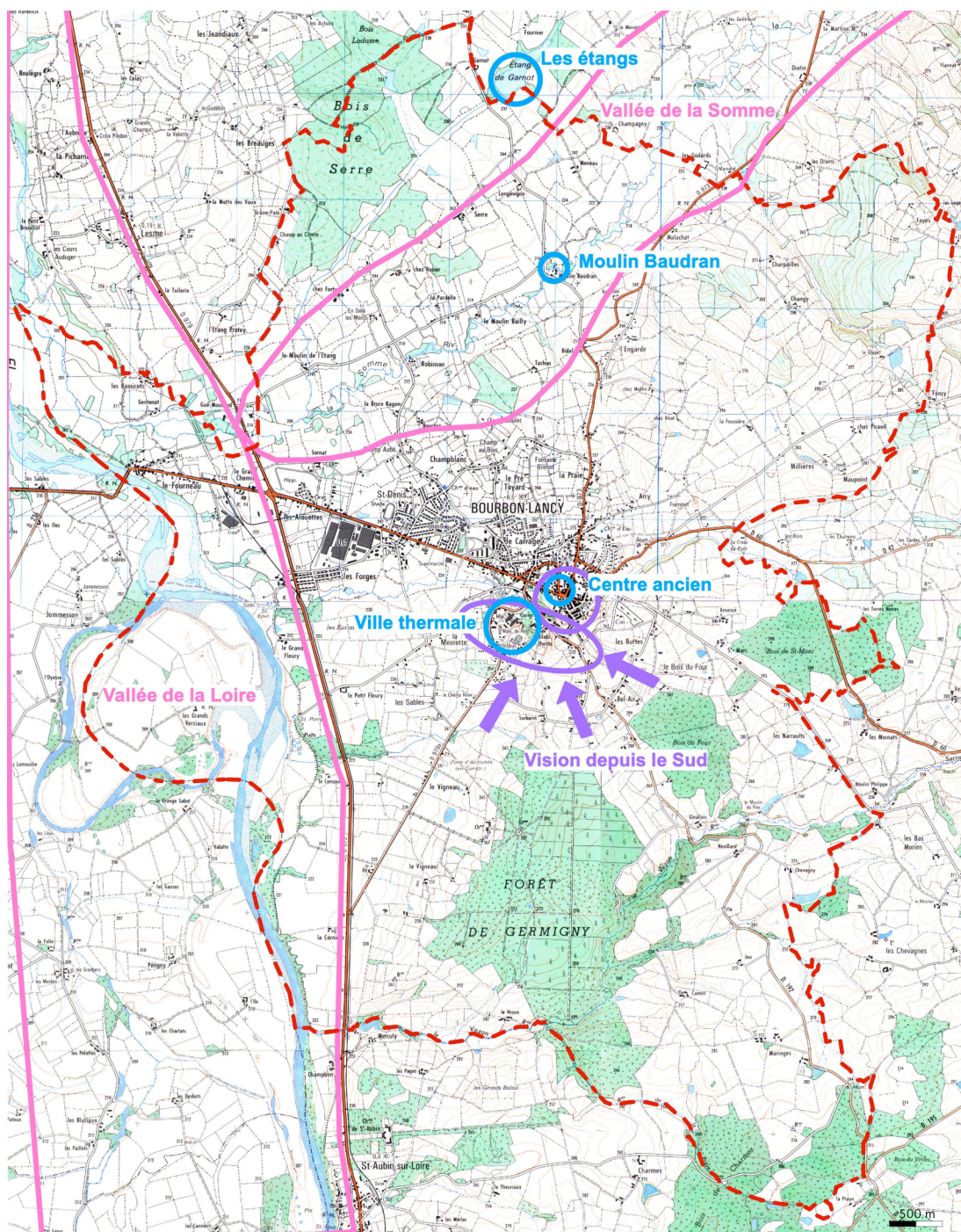
### Au niveau du paysage

- ◆ Protéger la valeur du centre bourg
- ◆ Travailler sur la qualité des entrées de la ville. Le secteur à vocation d'activité imaginé au carrefour RD979/RD973 fait l'objet d'une étude L111-1-4.



### Au niveau de l'habitat

- ◆ Permettre l'évolution de l'habitat dispersé



# SYNTHESE

