

# BONNEUIL-EN-VALOIS

*Plan Local d'Urbanisme*

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Document arrêté par délibération du conseil municipal le :







|                                                                                                                         |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| ■ Preamble                                                                                                              | page 5  |
| ■ Scénario démographique                                                                                                | page 7  |
| ■ Orientations générales                                                                                                | page 8  |
| ■ Prévoir une urbanisation visant une évolution maîtrisée de la population.                                             | page 9  |
| ■ Préserver les espaces naturels remarquables et les terres agricoles dans une perspective de développement durable.    | page 12 |
| ■ Pérenniser les équipements et les services et permettre leur développement en cohérence avec la taille de la commune. | page 15 |
| ■ Permettre le développement et la pérennisation des activités économiques.                                             | page 18 |
| ■ Prendre en compte les risques dans la planification proposée.                                                         | page 21 |
| ■ Lutter contre l'étalement urbain et modérer la consommation de l'espace.                                              | page 22 |





- 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 et des réseaux d'énergie, 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Le PADD est un document simple accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal. Le PADD n'est pas opposable au tiers, cependant ses orientations doivent trouver une traduction réglementaire dans le règlement écrit ou graphique.





# I/ Le scénario d'évolution retenu : garantir la vitalité démographique de BONNEUIL EN VALOIS

## Prévision démographique

- La commune a enregistré une croissance relativement importante ces dernières années. Le taux de variation annuel entre la période 2007 et 2012 était de +1,5%. En élargissant la période, nous observons une croissance moins importante mais toujours constante, le taux de variation annuel entre la période 1990-2012 était de +1,1%.
- A la lecture de ce constat et en couplant cela avec la localisation des derniers projets sur le territoire, les élus souhaitent permettre les conditions pour maintenir un développement démographique tout en étant conscients des différentes problématiques induites (réseaux, consommation de l'espace, identité villageoise, etc.).
- Ainsi, la commune se fixe l'objectif d'ici 2030 de suivre une croissance mesurée. Le taux de variation annuel visé est +0,5% ce qui correspondrait à une population proche de 1150 habitants soit 100 de plus qu'au dernier recensement de l'INSEE. Par ailleurs, au regard de la structure de sa population, la commune doit absolument anticiper le phénomène de desserrement des ménages en matière de besoin en logement. Pour répondre à ces deux enjeux (croissance + desserrement), il conviendrait de créer une cinquantaine de logement.



## II/ Les orientations générales du PADD de BONNEUIL EN VALOIS

- Prévoir une urbanisation visant une évolution maîtrisée de la population.
- Préserver les espaces naturels remarquables et les terres agricoles dans une perspective de développement durable.
- Pérenniser les équipements et les services et permettre leur développement en cohérence avec la taille de la commune.
- Permettre le développement et la pérennisation des activités économiques
- Prendre en compte les risques dans la planification proposée
- Lutter contre l'étalement urbain et modérer la consommation de l'espace.

*Prévoir une urbanisation visant une évolution maîtrisée de la population.*



## LES EXPLICATIONS

- Les élus souhaitent maîtriser le développement urbain de leur commune. Les caractéristiques particulières du territoire permettent de favoriser un développement de qualité soucieux de l'identité communale.
- Le développement urbain préconisé s'appuie principalement sur la densification du tissu bâti par comblement de dents creuses. Ainsi, cela permet de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, les espaces à densifier étant tous situés dans l'enveloppe urbaine actuelle.
- Ce scénario permet d'envisager une intégration progressive des futurs habitants, il permet également de concentrer les futurs projets au sein des parties actuellement urbanisées déjà pourvues des réseaux nécessaires.
- Enfin, les besoins en logement liés à l'accueil d'une nouvelle population devront être complétés par les besoins liés au phénomène de desserrement des ménages. Le développement préconisé doit permettre également de maintenir la population actuelle.

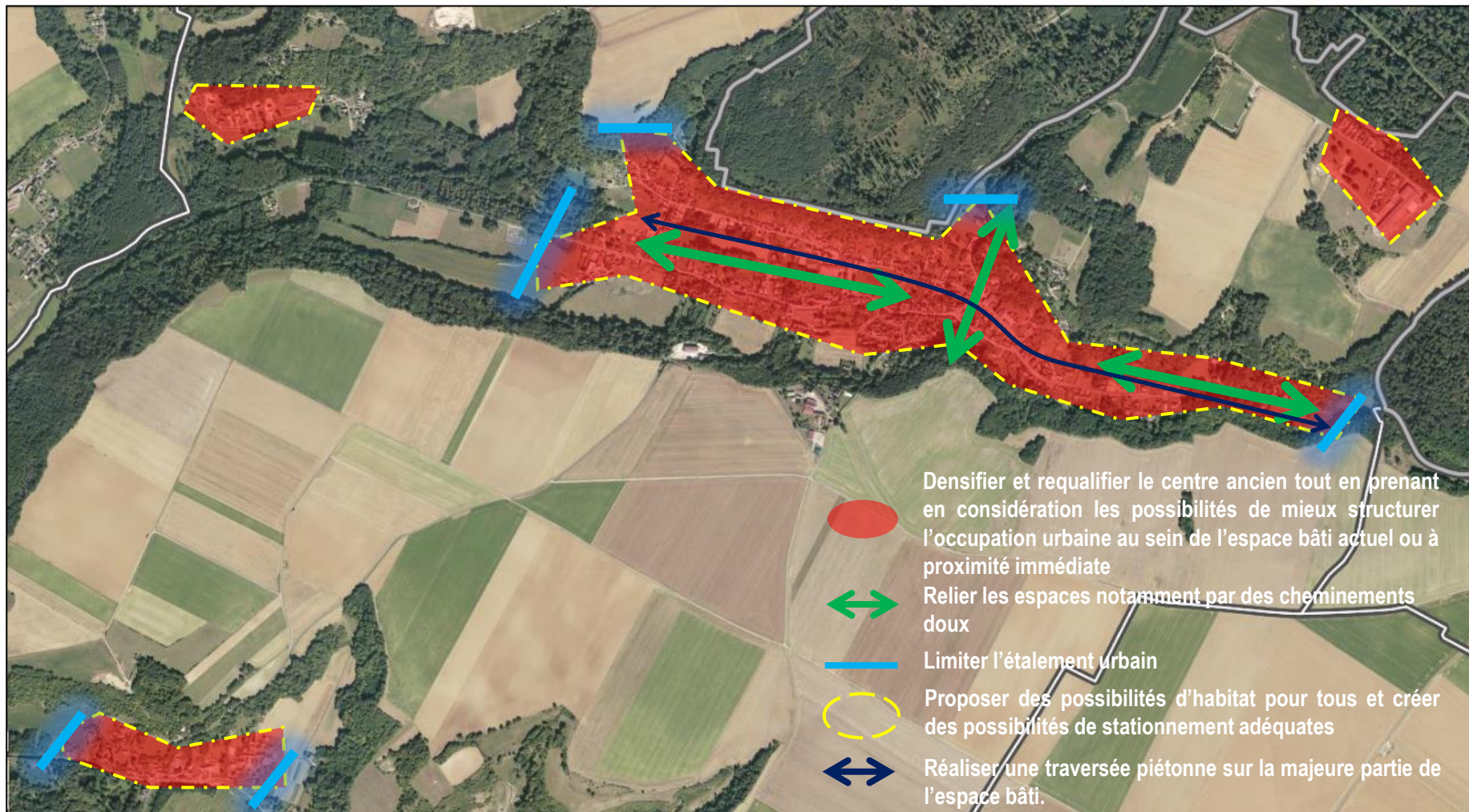
*Prévoir une urbanisation visant une évolution maîtrisée de la population.*



## LES ORIENTATIONS

- Favoriser la densification du centre ancien et des parties actuellement urbanisées majeures en ne proposant pas de zone de développement (AU).
- S'appuyer sur les possibilités de requalification urbaine.
- Promouvoir la diversité de logements afin d'encourager la mixité de la population.
- Intégrer les extensions urbaines aux espaces bâtis existants.
- Limiter l'étalement urbain.
- Renforcer les liaisons douces.
- Permettre le développement et l'adaptation des réseaux d'énergie en cohérence avec les besoins actuels et futurs des habitations et des activités.
- Encourager la mise en application de la loi de transition énergétique pour la croissance verte dans les orientations d'aménagement et de programmation.

*Prévoir une urbanisation visant une évolution maîtrisée de la population.*



*Préserver les espaces naturels remarquables et les terres agricoles dans une perspective de développement durable.*



## LES EXPLICATIONS

- Le PADD intègre la volonté de sauvegarder et de valoriser la richesse, la diversité et la qualité des ressources naturelles présentes sur son territoire, et de veiller à la préservation des équilibres entre l'urbanisation et la protection des espaces naturels et agricoles.
- La commune affirme sa volonté de préserver les écosystèmes et les éléments paysagers (maintien des espaces ouverts). La prise en compte des corridors écologiques est un enjeu fort pour la commune.
- L'objectif est de permettre le développement de la commune en tenant compte de la nécessité de conforter un cadre de vie agréable et accueillant pour les habitants.

*Préserver les espaces naturels remarquables et les terres agricoles dans une perspective de développement durable.*

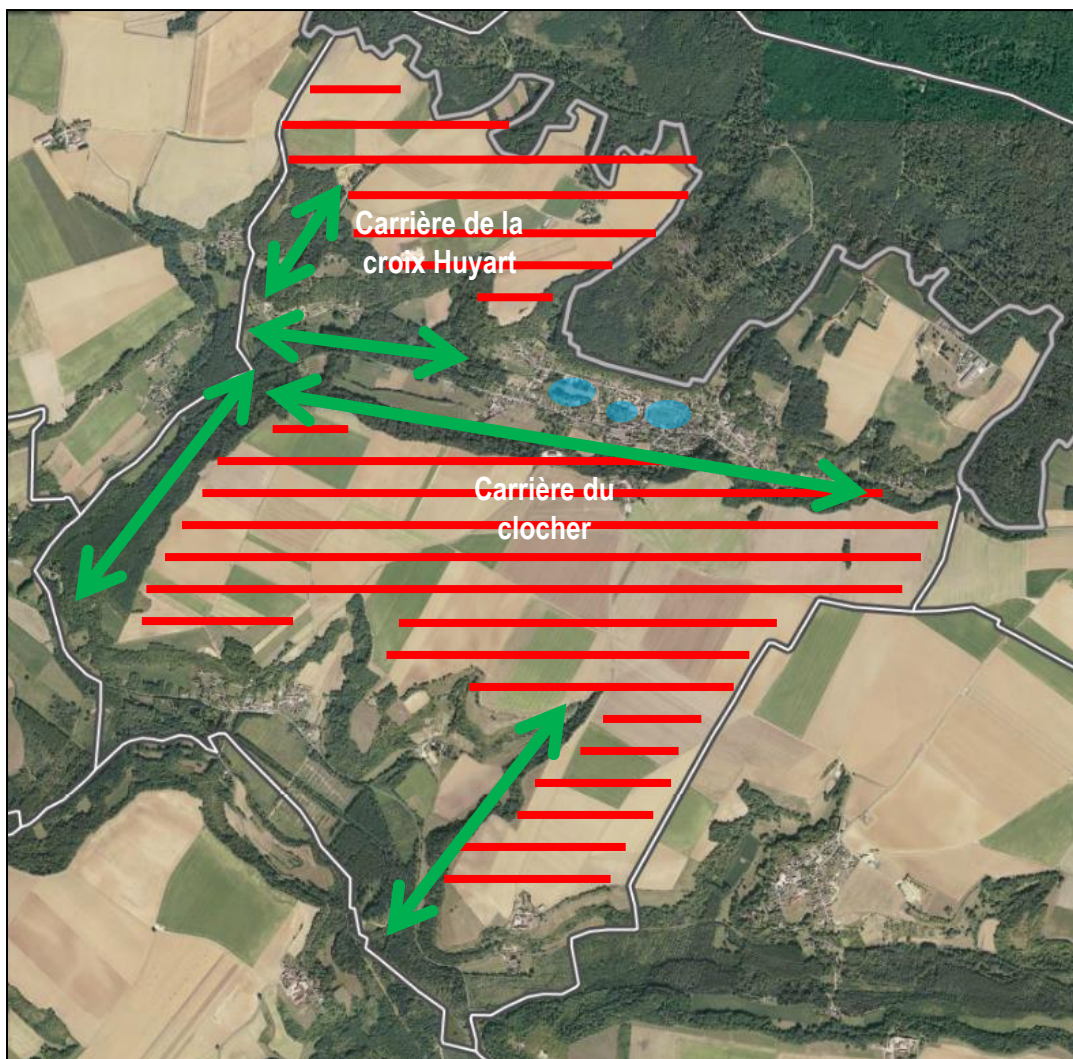


## LES ORIENTATIONS

- Permettre la conservation du caractère naturel de la commune.
- Éviter l'urbanisation des coteaux et du plateau agricole afin de préserver les capacités agricoles à l'exception des activités des carrières du clocher et de la Croix Huyart.
- Préserver la qualité des eaux de surface et souterraines.
- Préserver les espaces naturels intra-urbains.
- Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques.
- Protéger les espaces agricoles ouverts et maintenir des capacités agricoles suffisantes.
- Accompagner le développement de l'activité agricole garante de l'entretien des paysages.



*Préserver les espaces naturels remarquables et les terres agricoles dans une perspective de développement durable.*



 Éviter l'urbanisation des coteaux et du plateau agricole afin de préserver les capacités agricoles à l'exception des activités des carrières du clocher et de la Croix Huyart

 Préserver les espaces naturels intra-urbains

 Préserver les continuités écologiques

*Pérenniser les équipements et les services et permettre leur développement en cohérence avec la taille de la commune.*



## LES EXPLICATIONS

- Il est nécessaire de créer les conditions qui permettront d'attirer de nouveaux habitants sur la commune. Ces arrivées doivent traduire un développement maîtrisé de qualité. L'offre en équipements, services et lieux de rencontre constitue un élément essentiel de l'attractivité et de la viabilité d'une commune.
- L'attractivité de la commune doit pouvoir s'appuyer sur :
  1. l'accueil des enfants et l'aide aux personnes âgées,
  2. la diversification de la palette des lieux de rencontre (aire de jeux, place...),
  3. des services de proximité.

*Pérenniser les équipements et les services et permettre leur développement en cohérence avec la taille de la commune.*

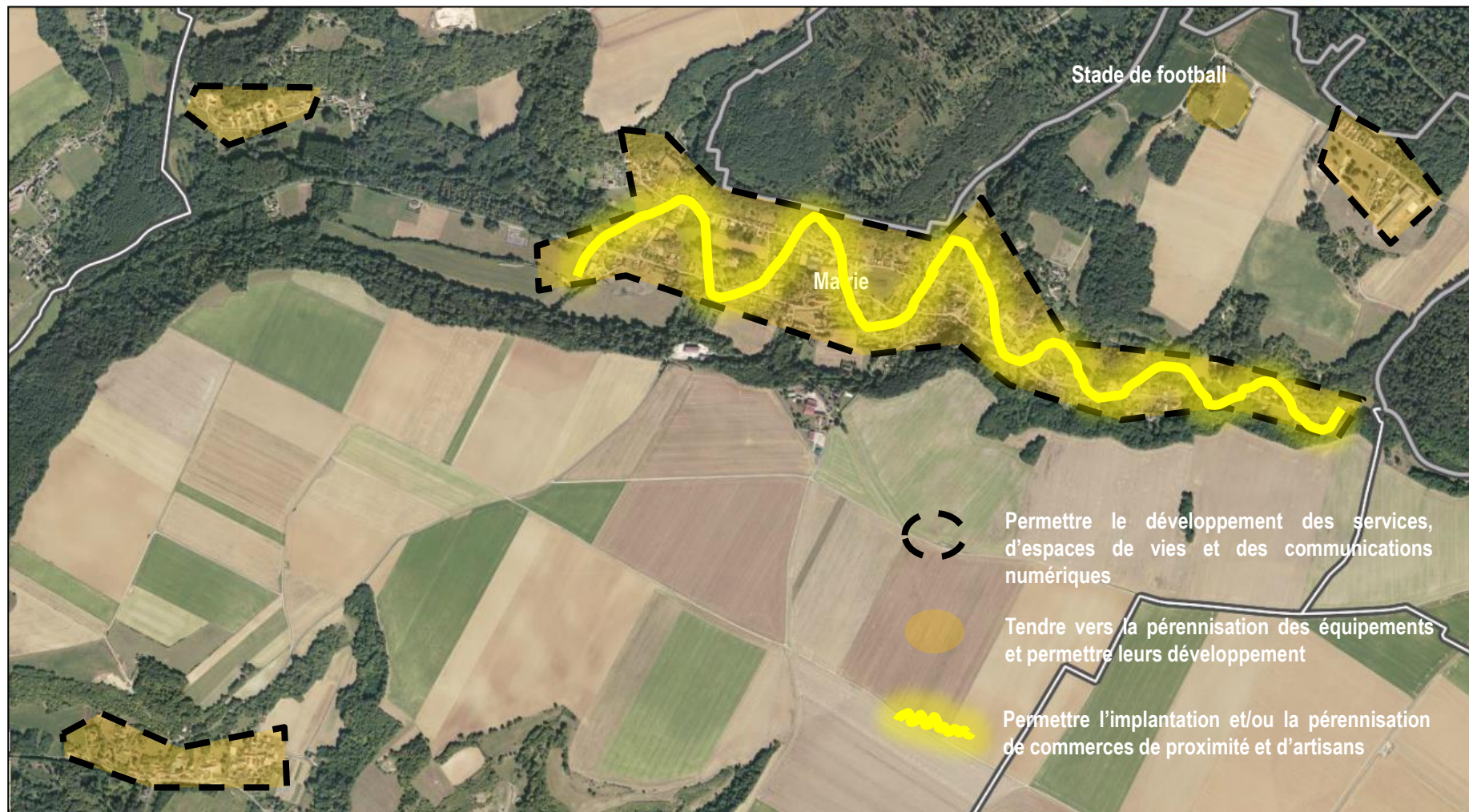


## LES ORIENTATIONS

- Permettre l'aménagement d'espaces publics et d'espaces sportifs (renforcement du terrain de football).
- Pérenniser et permettre le développement des équipements.
- Faciliter l'accueil de services à la population notamment des transports collectifs.
- Permettre le développement des communications numériques.
- Tendre vers le développement d'équipement scolaire et d'accueil pour les loisirs des jeunes.



*Pérenniser les équipements et les services et permettre leur développement en cohérence avec la taille de la commune.*





## LES EXPLICATIONS

- Dans un contexte économique compliqué, la commune tire son épingle du jeu avec plus d'une centaine d'emplois sur le territoire. Bien que l'indicateur de concentration d'emploi soit proche de 25% (458 actifs pour 111 emplois), la commune enregistre de bons résultats au regard de sa taille démographique (nombre d'emplois stable sur la dernière période intercensitaire).
- Le PLU doit permettre la pérennisation des activités déjà en place en encourageant leur développement par la rédaction d'un règlement relativement permissif en cohérence avec la définition même d'un village, de l'histoire récente de la commune et de la proximité des habitations. Les activités agricoles, la carrière, le site de la briqueterie, le centre équestre et autres artisans présents sur le ban communal ne doivent pas envisager le document d'urbanisme comme un frein potentiel.

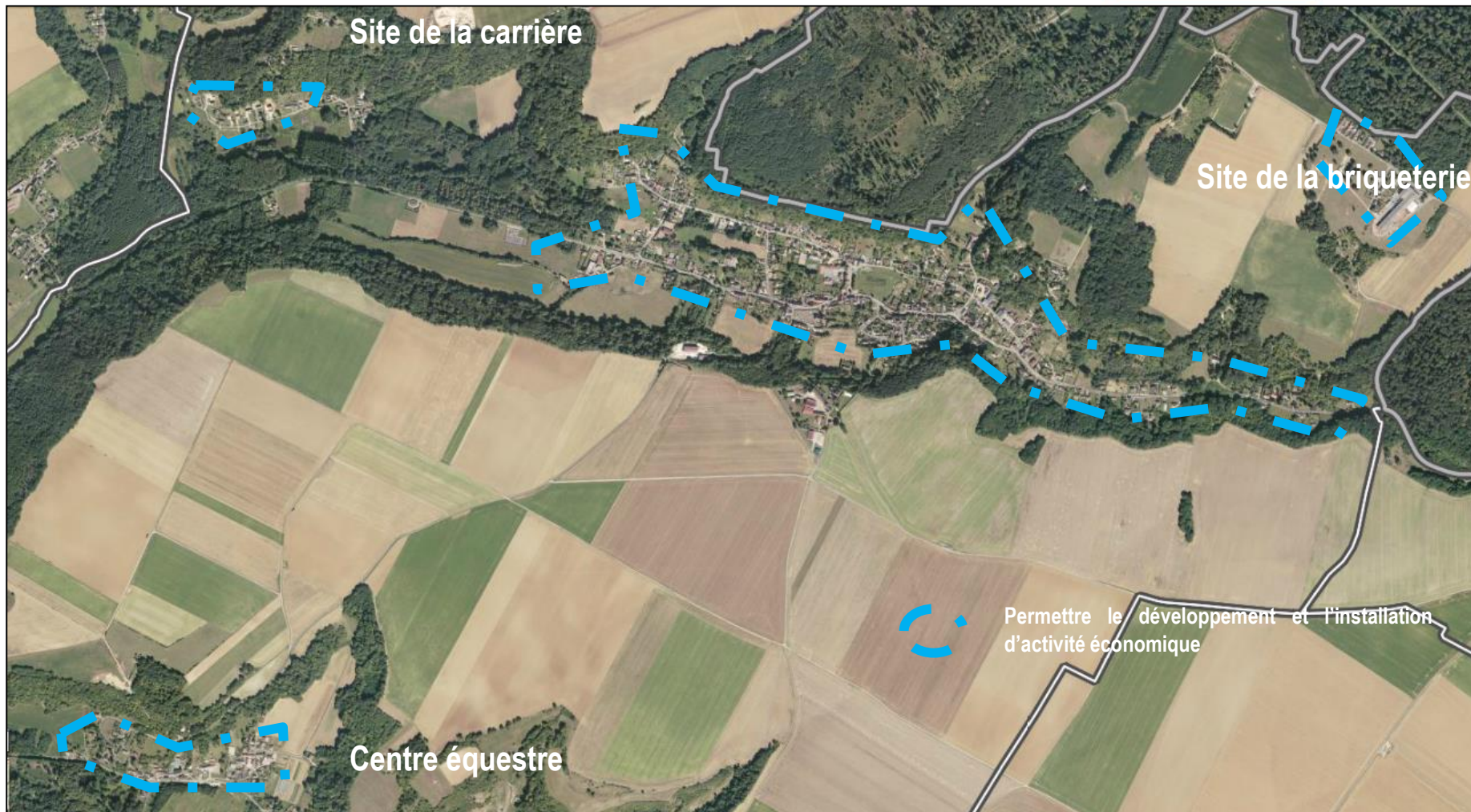
*Permettre le développement et la pérennisation des activités économiques*



## LES ORIENTATIONS

- Permettre le développement des équipements et des activités économiques déjà en place.
- Faciliter l'implantation d'activités économiques et notamment les commerces de proximité et l'artisanat.
- Accompagner l'activité de carrières.
- Créer les conditions réglementaires au développement des activités économiques présentes en zone agricole.
- Maintenir les exploitations agricoles déjà en place.
- Limiter l'urbanisation à proximité des sites d'activité excentrés.

*Permettre le développement et la pérennisation des activités économiques*



*Prendre en compte les risques dans la planification proposée*



## LES EXPLICATIONS ET LES ORIENTATIONS

- La commune est concernée par plusieurs risques naturels ou liés à l'exploitation du territoire par l'homme.
- La prise en compte de ces risques est une priorité pour la commune.
  - *Le phénomène d'inondation est présent, il concerne des coulées de boues qui ont fait l'objet d'arrêtés de catastrophes naturelles par le passé et des remontées de nappe dans certains secteurs de la commune. Une attention particulière devra être portée à cette problématique en déterminant les zones de développement.*
  - *La présence de nombreuses carrières (abandonnée ou en activité) mitent le territoire. Ces cavités présentent un risque analysé dans une étude spécifique annexé au PLU. Les différents sites seront exclus de l'urbanisation.*
  - *Le gonflement d'argile est très limité.*



## OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

*Afin de permettre la réalisation de son objectif démographique, les élus décident de lutter efficacement contre l'étalement urbain en se fixant les objectifs suivants :*

- Favoriser le renouvellement urbain, grâce au comblement des dents creuses et les réhabilitations de l'existant.
- Mettre fin à l'étalement urbain linéaire au profit d'une densification et d'aménagement des franges urbaines.
- Ne pas proposer de zone de développement de type « à urbaniser » (AU).



## OBJECTIFS DE MODERATIONS DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

- La commune souhaite offrir un cadre réglementaire favorable à la densification des zones urbaines. Une densité moyenne de 11 logements/ha est visée dans les zones liées à l'habitat alors que cette densité moyenne observée sur les 10 dernières années était de 9 logements/ha. Rappelons que le développement de la commune sur les 10 dernières années s'est réalisé au sein de la partie actuellement urbanisée. Le village ne s'est pas développé spatialement mais il s'est épaissi et densifié.
- Compte tenu des potentialités estimées en renouvellement urbain (une cinquantaine de dents creuses plus ou moins mobilisables au sein des parties actuellement urbanisées), la commune modère sa consommation d'espaces en proposant aucune extension au titre de l'habitat à l'horizon 2030. L'épaississement des espaces bâtis est poursuivi sans consommation d'espace agricole ou naturel.
- Ainsi, la modération de la consommation de l'espace est à la fois absolue (aucune consommation d'espace en dehors des parties actuellement urbanisées) et relative (densité attendue supérieure).
- Au regard de la densité souhaitée, une consommation proche de 45000 m<sup>2</sup> est donc attendue au sein des parties actuellement urbanisées.



*www.toposweb.com*  
*mail@toposweb.com*

une société



GRUPPE TOPOS-INGENIERIE

