

**DEPARTEMENT DE LA SARTHE**

**COMMUNE DE BONNETABLE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REVISION N°2**

**2A**

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

**DOSSIER  
D'APPROBATION**

Vu pour être annexé à la Délibération  
du Conseil Municipal en date du  
23 Octobre 2006

**ETAT D'AVANCEMENT DU DOCUMENT : REVISION APPROUVEE**

**DATE : OCTOBRE 2006**

**Xavier DEWAILLY - Urbaniste S. F. U.**

**136 rue du Bourg Belé 72000 LE MANS**

**TEL : 02 43 28 71 15 FAX : 02 43 39.93.21 E-MAIL : urba.dewailly@wanadoo.fr**

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE BONNETABLE

REVISION N°2

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

**Article L. 123-1 :** « Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. »

**Article L. 123-9 :** « Un débat a lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L.123-1, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme. »

**Article R. 123-3 :** « Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

**Article L 110 :** « 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 L 121-1 :** « 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 des 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 ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation 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. »

**XAVIER DEWAILLY, URBANISTE S.F.U.**

136 RUE DU BOURG BELE 72000 LE MANS

Tél : 02.43.28.71.15

Fax : 02.43.39.93.21

E-MAIL : [urba.dewailly@wanadoo.fr](mailto:urba.dewailly@wanadoo.fr)

**OCTOBRE 2006**

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>p 3</b>
<b>LE CONSTAT</b>	<b>p 4</b>
<b>I) <u>RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE</u></b>	<b>p 4</b>
<b>A) <u>L'HABITAT : PROPOSER UNE OFFRE SUFFISANTE ET VARIEE</u></b>	<b>p 4</b>
1) Densifier l'espace urbain central	<b>p 5</b>
2) Prévoir des zones d'extension périphériques	<b>p 5</b>
a- Arrondir le bourg de manière cohérente	<b>p 5</b>
b- Etre vigilant sur la qualité des opérations	<b>p 5</b>
3) Des zones d'habitat en campagne limitées	<b>p 6</b>
<b>B) <u>LES ACTIVITES : UN DEVELOPPEMENT DESORMAIS COMMUNAUTAIRE</u></b>	<b>p 8</b>
<b>C) <u>AMELIORER LES LIAISONS ROUTIERES ET PIETONNIERES</u></b>	<b>p 8</b>
1) Renforcer la sécurité sur les axes principaux	<b>p 8</b>
2) Créer des liaisons « inter-quartiers »	<b>p 9</b>
<b>D) <u>DES EQUIPEMENTS ADAPTES AUX BESOINS</u></b>	<b>p 9</b>
1) Adapter les équipements publics au développement prévu	<b>p 9</b>
2) Permettre des équipements de sports et loisirs dans des zones spécifiques	<b>p 9</b>
<b>II) <u>POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE : LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT</u></b>	<b>p 9</b>
<b>A) <u>LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI INTERESSANT</u></b>	<b>p 10</b>
<b>B) <u>UNE ZONE RESERVEE A L'ACTIVITE AGRICOLE</u></b>	<b>p 10</b>
<b>C) <u>UN ENVIRONNEMENT NATUREL PROTEGE</u></b>	<b>p 10</b>
<b>RESUME DES AXES PRINCIPAUX DU PADD</b>	<b>p 12</b>

## INTRODUCTION

La révision du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de faire un diagnostic des points forts et des points faibles du territoire de la commune, tant du point de vue des éléments physiques qu'humains (voir rapport de présentation).

Elle permet également au Conseil Municipal d'élaborer, en concertation avec la population, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour l'ensemble du territoire communal.

Le Conseil Municipal de Bonnétable a donc décidé d'organiser la concertation sur la révision du PLU sous forme d'une réunion publique, qui a eu lieu le 16 juin 2003, et de la mise à disposition du public d'un cahier d'observation pendant la durée de l'étude jusqu'à l'arrêt du projet de PLU.

En conciliant, par les moyens législatifs et réglementaires à sa disposition, l'urbanisation et la préservation de l'environnement, le Conseil Municipal souhaite assurer un développement équilibré et harmonieux de Bonnétable sur le long terme.

Le Conseil Municipal de Bonnétable a débattu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et a approuvé les orientations générales présentées dans ce document lors de sa séance du 15 décembre 2003.

## LE CONSTAT

Bonnétable a longtemps bénéficié de sa situation de lieu de passage sur le Tripoulin. Ville très commerçante sur la voie royale Paris – Nantes, sa situation est, sous certains aspects, moins favorable aujourd'hui. Toutefois, elle reste un pôle d'emplois bien situé sur la R.D. 301, à 30 km du Mans.

L'histoire de la démographie et de l'urbanisation de Bonnétable ont abouti à la forme actuelle de la ville avec une part importante faite à l'extension linéaire de part et d'autre du vallon du Tripoulin. De vastes terrains proches du bourg sont restés libres du fait de conditions d'aménagement plus difficiles (relief, accès....).

La tendance récente est celle d'une légère augmentation de la population grâce à un solde migratoire positif compensant le solde naturel négatif. Toutefois, le vieillissement de la population est inquiétant, entraînant une baisse du dynamisme démographique communal.

Les élus souhaitent réamorcer une véritable croissance démographique en prévoyant de nouvelles zones d'urbanisation pour les années à venir, en tenant compte des contraintes spatiales du territoire, en encourageant les opérations de lotissements privés et en préparant si possible des opérations communales.

En matière de développement économique, Bonnétable, qui bénéficie de sa situation sur la R.D. 301, constitue un pôle d'emploi important notamment du fait de ses activités industrielles et commerciales.

Le territoire bonnétablien est également le lieu d'un projet communautaire de zone d'activités à l'Ouest de la R.D. 301. De plus, il faut noter que l'agriculture est encore une donnée importante du paysage économique local.

### LES OBJECTIFS COMMUNAUX

**LE CONSEIL MUNICIPAL VEUT OFFRIR DE NOUVEAUX TERRAINS A BATIR  
EN ARRONDISSANT LA VILLE ET EN DEVELOPPANT LE POTENTIEL ECONOMIQUE,  
TOUT EN PRESERVANT UN CADRE AGRICOLE, ENVIRONNEMENTAL  
ET PAYSAGER DE QUALITE.**

### I) RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

Il est indispensable pour sa vitalité que la commune de Bonnétable prévoit une offre de terrains constructibles à la fois attractive et variée, parallèlement à la mise en valeur de ses atouts (emplois, équipements, cadre paysager, patrimoine historique...).

#### **A) L'HABITAT : PROPOSER UNE OFFRE SUFFISANTE ET VARIEE**

Le potentiel attractif de Bonnétable (emplois, vie proche de la nature, terrains à bâtir diversifiés, proximité des infrastructures et des services de la ville ...), peut servir de base à la mise en œuvre d'une stratégie dynamique de développement. L'objectif est de stopper le processus de vieillissement et de maintenir un rythme de croissance suffisamment élevé pour assurer un renouvellement des générations.

Si la commune de Bonnétable ne se développait pas et n'attirait plus de population nouvelle, il y aurait un risque de vieillissement accéléré de la population en place et d'une baisse du nombre d'habitants en raison notamment du phénomène de desserrement des ménages.

Pour la vitalité de la commune, un renouvellement de la population est nécessaire notamment en matière de jeunes ménages.

Les élus ont souhaité fixer un objectif modéré et réaliste pour la commune : atteindre une population totale sans doubles comptes de 4200 habitants à 4300 habitants en 2013.

Pour cela, le Conseil Municipal veut favoriser l'émergence de zones constructibles adaptées à la demande, c'est à dire des zones d'urbanisation attractives et variées.

Le maintien des zones d'activités actuelles, la création d'une nouvelle zone d'activités à l'échelle communautaire et la préservation d'un cadre naturel intéressant devront accompagner l'offre en terrains à bâtir.

Un juste milieu devra être trouvé entre initiative privée et initiative communale pour pouvoir répondre aux demandes de différents types de population, et assurer une continuité de l'offre.

## **1) DENSIFIER L'ESPACE URBAIN CENTRAL**

**Le Conseil Municipal souhaite encourager la densification de la ville en permettant le remplissage des terrains restés disponibles dans les zones urbaines.**

Ce remplissage des quelques dents creuses du tissu urbain se fera au fur et à mesure des opportunités, ou des mutations de propriétés.

Ce type de développement, préconisé par la loi S.R.U., même s'il peut permettre de rentabiliser au maximum les réseaux et équipements urbains, ne sera pas assez conséquent pour permettre à la commune d'augmenter sa démographie.

La densification du centre-ville peut également prendre la forme d'une réhabilitation ou d'une création de logements locatifs.

## **2) PREVOIR DES ZONES D'EXTENSION PERIPHERIQUES**

**Il est à la fois nécessaire de tenir compte de l'histoire de l'urbanisation de Bonnetable et en même temps de mettre en œuvre une nouvelle politique de développement, utilisant rationnellement l'espace restant disponible pour une urbanisation organisée et maîtrisée sur le long terme.**

### **a ⇒ Arrondir la ville de manière cohérente**

**La commune doit prendre en compte les contraintes au développement (infrastructures routières, talweg du ruisseau du Tripoulin...) et remplir les espaces laissés libres à l'arrière de l'urbanisation linéaire.**

Un recentrage de l'urbanisation est nécessaire autour du cœur historique de la cité, des équipements, des commerces et des services. La ville doit s'arrondir et s'étendre de façon plus concentrique.

Les élus ont souhaité trouver des zones d'extension, urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble, près du centre, dans un souci de développement harmonieux du bourg, et de rentabilisation des équipements publics.

**Ces zones d'extension correspondront aux besoins et seront gérées de manière progressive et économe.**

Les élus ont classé une bonne partie de ces terrains en zones d'urbanisation immédiate mais ils veilleront au rythme d'urbanisation et à ce que les équipements communaux ne puissent en aucun cas être « dépassés » par une croissance trop rapide.

**Des zones d'urbanisation à plus long terme seront également prévues.** La vocation des terrains dans l'avenir est ainsi affichée et la commune y disposera du Droit de Préemption Urbain.

### **b ⇒ Etre vigilant sur la qualité des opérations**

**Les zones constructibles sous forme d'opérations d'ensemble offriront à la commune la maîtrise de son développement et la garantie d'une certaine qualité des aménagements.**

Les zones AUh ont pour objectif un développement harmonieux et progressif de Bonnetable, en continuité des zones déjà urbanisées (nombre minimal de lots, respect d'un plan d'aménagement d'ensemble et notamment des accès et liaisons piétonnières nécessaires, prise en charge du raccordement aux réseaux par l'aménageur...).

Les lotissements permettent d'éviter le gaspillage de terrains en rentabilisant et en organisant au maximum l'espace disponible.

Des locatifs sociaux pourront éventuellement prendre place au sein des zones de lotissements afin de maintenir la mixité sociale dans la ville.

Des terrains de taille variée prendront place dans les opérations afin de satisfaire un large panel de population.

**Les élus souhaitent se soucier de la qualité de vie dans les zones d'extension prévues en demandant de :**

- préserver au maximum les éléments paysagers intéressants préexistants (haies...)
- prévoir à l'avance des plantations-écrans (écran visuel ou sonore) lorsque c'est nécessaire et possible.
- prévoir des accès adaptés aux différents usagers sur le long terme
- mettre l'accent sur les liaisons piétonnières avec les équipements et services de la ville (accès aux équipements sportifs, cheminements continus entre les différentes zones attractives de la ville, zones vertes, zones commerçantes...).
- intégrer au maximum les infrastructures nécessaires (bassins de rétention, station d'épuration,.....)

### **3) DES ZONES D'HABITAT EN CAMPAGNE LIMITEES**

La volonté communale a été, en accord avec les recommandations des services de l'Etat, de limiter au maximum les zones naturelles constructibles au coup par coup qui existaient dans le POS. Une forte réduction des surfaces concernées a été réalisée.

Le maintien de quelques zones constructibles limitées permettra de satisfaire aux critères de choix d'une population différente. Ces secteurs pour la plupart près de la ville, et qui entérinent une situation existante, ne permettront que quelques constructions nouvelles supplémentaires.

Plus éloigné de la ville, le secteur de la Grande Brancherie est maintenu afin de permettre la rentabilisation du futur équipement collectif de traitement des eaux usées par quelques nouvelles constructions neuves.

Après examen critique et mise en perspective sur le long terme, plusieurs sites potentiels de nouvelles zones constructibles en campagne ont été rejetés. Le PLU ne crée qu'un secteur Nc nouveau, à la Holerie.

Au total, 4 secteurs géographiques sont concernés par le classement de certains terrains en Nc dans le PLU révisé : Hauteville-La Forêt, la Chenaudière-le Gué, la Grande Brancherie, et la Holerie.

**\* Les secteurs Nc du PLU concernent des zones déjà en partie bâties et ne permettront qu'un développement modéré.**

Ces secteurs reprennent une partie des zones naturelles constructibles du POS en n'ouvrant à l'urbanisation que quelques nouveaux terrains. Des constructions récentes ont déjà pris place dans ces zones.

La majorité des terrains pris en secteur Nc sont bâtis, certains récemment (constructions n'apparaissant pas encore sur les plans du cadastre). De plus, la plupart des secteurs se situe à proximité immédiate de la zone urbaine de Bonnétable.

Même si la surface totale des secteurs paraît élevée, le nombre de constructions nouvelles possibles sera limité à terme du fait du faible nombre de terrains nouveaux disponibles et du découpage parcellaire (deux terrains à bâtir par unité foncière tous les dix ans ou quatre maximum en cas de donation partage).

De plus, le règlement de la zone Nc interdit les lotissements et les groupes d'habitation.

**\* Il n'y aura pas de gêne nouvelle à l'activité agricole.**

Les nouvelles constructions potentielles ne seront pas plus proches des sièges agricoles que celles qui existent déjà.

Aucun siège agricole ne se trouve à proximité immédiate des secteurs Nc maintenus.

**\* Les conditions de circulation**

Les secteurs constructibles concernés sont desservis par des Voies Communales et des Chemins Ruraux.

Ces voies sont relativement peu fréquentées et sont adaptées à une légère augmentation de la circulation. La vitesse y est souvent limitée du fait de leur nature, de leur largeur peu importante, et de leurs abords bâtis.

Les accès directs sur les voies départementales ne seront pas autorisés hors agglomération.

Il faut noter de plus, que le recul minimum de 75 m par rapport à l'axe de la R.D. 301 (loi Barnier) a été pris en compte pour le secteur Nc de Hauteville-La Forêt.

**\* Le cadre environnemental et paysager**

Le cadre d'insertion des secteurs est pour beaucoup les franges de la zone urbaine.

La diversité des constructions déjà existantes, de leurs coloris, et la végétation en place permettront une intégration de quelques nouvelles constructions.

La zone de la Brancherie se trouve dans une zone déjà densément « mitée » par des constructions diffuses. Il n'y aura pas d'augmentation des éventuelles nuisances visuelles à l'environnement.

Il en est de même pour la légère extension possible du hameau de la Holerie.

Dans des environnements déjà bâtis, quelques constructions supplémentaires devraient pouvoir s'intégrer facilement si quelques règles de base sont respectées (coloris et toitures notamment).

La loi du 02 juillet 2003 (Urbanisme et Habitat) permet désormais de fixer des tailles minimales de terrain constructible « lorsque cette règle est nécessaire pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone ». Les élus ont décidé de fixer la superficie minimale des terrains à 1500 m<sup>2</sup> par logement en secteur Nc.

Cette règle aura pour effet principal de limiter la densité des constructions et ainsi de favoriser l'insertion paysagère.

De plus, les règles concernant la hauteur et l'aspect extérieur des constructions garantissent une certaine qualité architecturale et prévoient une intégration à leur environnement.

**\* L'assainissement**

Les élus ont souhaité trouver un équilibre entre la volonté d'offrir des terrains à bâtir en dehors des lotissements et l'atteinte au milieu naturel actuel. La surface des parcelles devra permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome adapté à la nature des terrains (un minimum de 1500 m<sup>2</sup> par logement est imposé).

Quelques constructions nouvelles dans le hameau de la Brancherie permettront de mieux rentabiliser l'unité de traitement des eaux usées que la commune s'est engagée à mettre en place dans le schéma général d'assainissement (un emplacement réservé est créé à cet effet dans le PLU).

LES SECTEURS DE LA ZONE NATURELLE  
CONSTRUCTIBLES AU COUP PAR COUP

DANS LE POS

DANS LE PLU



ECHELLE : 1/20 000<sup>ème</sup>

## **B) LES ACTIVITES : UN DEVELOPPEMENT DESORMAIS COMMUNAUTAIRE**

Le but pour Bonnétable est de rester un centre d'emplois attractif pour les communes environnantes, sachant que la création des zones d'activités est désormais communautaire.

Il faut donc prévoir l'extension des entreprises existantes sur place ou à proximité, favoriser le maintien ou la création d'activités artisanales ou commerciales.

Le développement des entreprises existantes (que le règlement graphique et le règlement écrit permettront même pour les petites activités en campagne), ainsi que l'implantation de nouvelles petites entreprises non nuisantes dans l'agglomération pourraient permettre à la ville de Bonnétable de créer quelques emplois.

Les zones d'activités industrielles et commerciales actuelles ont été maintenues.

De plus, il a été décidé de permettre la création d'une zone d'activités communautaire dans le secteur du Charme.

Une zone AUa permettra l'accueil de nouvelles entreprises dans un cadre fonctionnel et attractif. Une cohérence d'ensemble devra être respectée. Les nouvelles implantations successives devront respecter certaines règles (accès...) afin de ne pas compromettre le devenir à terme de la zone. Les règles architecturales de la zone devront permettre une certaine harmonisation des bâtiments.

Aucun accès direct sur la R.D.6 ne sera permis. Un seul accès groupé aménagé, conforme aux normes de sécurité routière, pourra être aménagé sur cette voie.

**Les élus ont donc souhaité favoriser le développement de l'habitat mais en maintenant toutefois des zones réservées à l'accueil d'activités.**

Il faut noter que l'attractivité économique conditionne en partie l'attractivité résidentielle.

D'un autre côté, le maintien des activités commerciales en centre-ville dépend en partie du maintien d'un certain dynamisme démographique.

Les élus ont souhaité séparer les espaces en fonction de leur vocation. Une bande plantée est indiquée dans le PLU entre la zone d'activités des Noës et la future zone d'habitat de Bel-Air.

## **C) AMELIORER LES LIAISONS ROUTIERES ET PIETONNIERES**

### **1) RENFORCER LA SECURITE SUR LES AXES PRINCIPAUX**

**Une amélioration de la qualité de vie des bonnétabliens pourrait passer par une amélioration des conditions de sécurité et d'aménagement le long des axes routiers.**

\* Il est apparu essentiel de pas dégrader la sécurité routière sur la déviation de la R.D. 301 (aucune sortie directe nouvelle, pas d'extension linéaire le long de la voie...).

Il a été décidé de plus de ne pas étendre la ville de Bonnétable à l'Ouest de la R.D. 301 pour limiter le nombre de traversées de cet axe.

L'aménagement récent des carrefours sur cette déviation permettra de sécuriser la circulation en entrée d'agglomération.

\* Les contraintes engendrées par la R.D. 301 (loi Barnier, nuisances sonores) seront prises en compte dans l'aménagement des nouveaux quartiers à proximité. Le recul minimum de 75 mètres de l'axe de cette voie sera appliqué.

\* L'interdiction de tout nouvel accès direct, hors agglomération, sur les routes départementales signalées par les services du Conseil Général sera respecté.

Un accès aménagé sera prévu sur la R.D.6 pour la zone d'activités communautaire.

\* Il a été décidé de limiter l'urbanisation linéaire (et donc la multiplication des débouchés) le long des axes desservant la ville. La qualité et la sécurité des entrées de ville, et des axes principaux de traversée, devront être étudiées.

La cohabitation entre les différents usagers du bourg (automobilistes, piétons de tous âges ...) devra être favorisée dans la ville et ses nouveaux quartiers.

## **2) CREER DES LIAISONS « INTER – QUARTIERS »**

Des voies de desserte permettant de désenclaver les zones d'extension possibles devront être prévues. Elles devront être étudiées pour avoir une capacité suffisante sur le long terme.

Des plans d'aménagement d'ensemble globaux permettront d'étudier les axes de liaisons à prévoir entre les grandes zones d'extension.

Des liaisons piétonnes entre les quartiers, à l'intérieur des nouvelles zones d'habitat, seront mises en place et les parcours vers le centre, les équipements et les services, devront être favorisés. Les liaisons piétonnes entre les quartiers et la zone naturelle environnante pourraient être renforcées également (circuits de randonnée – liens ville/campagne).

## **D) DES EQUIPEMENTS ADAPTES AUX BESOINS A L'ECHELLE COMMUNALE ET INTERCOMMUNALE**

### **1) DES EQUIPEMENTS PUBLICS ADAPTES AU DEVELOPPEMENT PREVU**

La commune souhaite une augmentation maîtrisée et progressive de sa population afin de ne pas engendrer des besoins nouveaux et très passagers (et donc coûteux) en matière d'équipements publics notamment scolaires ou sportifs.

Des projets sont actuellement en cours : nouvelle école maternelle, nouveau centre social, ...pour un meilleur service à la population.

Toutes les zones d'habitat nouvelles seront desservies par le réseau collectif d'assainissement.

Le rythme d'urbanisation ne sera pas dépendant des capacités résiduelles de la station d'épuration actuelle, une nouvelle station étant en projet. Elle permettra de répondre aux besoins futurs, d'améliorer les résultats épuratoires et la qualité des rejets au milieu.

**Si des équipements adaptés sont nécessaires à la qualité de vie des nouveaux habitants, le renouvellement de la population est également indispensable à la rentabilité des équipements.**

La capacité résiduelle des équipements (équipements scolaires, sportifs, réseau d'assainissement...) est un élément essentiel de l'étude du PLU. En effet, ils doivent pouvoir satisfaire aux besoins des nouveaux habitants. Si un décalage existait entre les objectifs démographiques de la commune et la capacité des équipements, la commune devrait envisager la création de nouvelles infrastructures.

### **2) PERMETTRE DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS DE SPORTS ET LOISIRS DANS DES ZONES SPECIFIQUES**

Suite à la première communication du dossier d'arrêt, la ville de Bonnétable a réaffirmé son désir de garder le poumon vert central de la vallée du Tripoulin, de lui préserver un caractère le plus naturel possible afin qu'il reste un point essentiel de l'identité communal et un élément attractif pour de futurs habitants.

Une partie très limitée de la vallée (le camping et le terrain adjacent) pourra toutefois accueillir des équipements légers de sports et loisirs ouverts au public.

Des projets d'équipements sportifs nouveaux pourront prendre place dans la zone urbaine à vocation d'accueil de tels équipements au nord de la ville. Un emplacement réservé a été mis en place dans la continuité des équipements publics existants.

### **3) PREVOIR UN EMPLACEMENT POUR L'AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE**

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage prévoit l'aménagement d'une aire de 8 emplacements (16 places) sur le territoire de Bonnétable. Un secteur spécifique de la zone naturelle mis en place dans le PLU, au nord de l'agglomération, entre la R.D. 301 et le prolongement de l'avenue du 11 novembre 1918, permettra cet aménagement.

Du fait de sa localisation, le secteur Ngv doit être justifié au regard des différents critères des nuisances, de la sécurité routière, de la qualité de l'urbanisme et de l'architecture, et de l'insertion paysagère afin que le recul de 75 mètres de l'axe de la R.D.301 prévu par la « Loi Barnier » ne s'applique pas. Le relatif isolement du terrain et les haies existantes devraient faciliter l'intégration de cet équipement et son acceptation par le voisinage.

## **II) POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE : LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT**

Un développement cohérent de la commune et notamment de la ville ne va pas sans la préservation des éléments patrimoniaux participant à la qualité de vie des habitants et à l'image générale de Bonnétable.

Les atouts naturels et paysagers de la commune doivent être mis en valeur afin de préserver l'attractivité du territoire communal et encourager un développement durable et protecteur.

De plus, une attention particulière sera portée aux choix des zones d'extension afin qu'elles correspondent sans excès aux besoins à venir et qu'elles puissent s'intégrer progressivement aux différents paysages de la commune.

### **A) LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI INTERESSANT**

La commune a la chance d'avoir des monuments historiques classés au sein de la ville et elle possède un centre ancien avec des bâtiments intéressants.

**Les élus ont choisi d'encourager la sauvegarde des bâtiments remarquables de l'ensemble de leur commune** par l'obligation d'un permis de démolir.

Ces bâtiments seront signalés sur les plans de zonage et cela permettra d'attirer l'attention des services instructeurs des Permis de construire en cas de projet inadapté à la qualité historique et paysagère de ces sites.

Il faut noter de plus que le classement en zone N d'anciens sièges agricoles permettra la réhabilitation de bâtiments faisant partie du patrimoine bâti de la commune (sous certaines conditions).

### **B) UNE ZONE RESERVEE A L'AGRICULTURE**

**Les élus ont décidé de préserver l'identité rurale de la commune** en assurant une consommation raisonnée de l'espace et en limitant le mitage. De plus, il est apparu nécessaire de pérenniser l'entretien des espaces agricoles en préservant l'activité agricole des conflits de voisinage par la création d'une zone Agricole strictement protégée.

Tous les sièges agricoles pérennes sont classés en zone A.

Les seules installations et constructions nouvelles possibles en zone A sont celles liées à l'activité agricole et aux équipements publics.

L'extension de tout bâtiment non lié à une exploitation agricole étant interdite, ainsi que la création d'annexes dissociées, les constructions existantes en campagne, non liées à un siège, ont donc été exclues de la zone A pour être classées en zone N.

Les élus ont souhaité soumettre à autorisation l'arrachage des haies le long des voies et chemins de randonnée dans cette zone. Un effort d'information et d'explication auprès de la population en générale et des agriculteurs en particulier devra l'accompagner.

Le dialogue sera privilégié également en ce qui concerne le maintien en l'état ou la réouverture des chemins ruraux traversant les zones agricoles de la commune.

### **C) UN ENVIRONNEMENT NATUREL PROTEGE**

**Les éléments identitaires du paysage (les rives des ruisseaux, notamment du Tripoulin et de la Vive Parence, certains coteaux boisés, la forêt, les haies .....), qui correspondent souvent à des milieux écologiques intéressants, seront préservés au maximum par un zonage en zone naturelle (N).**

Il a été décidé de protéger en espaces boisés classés la majorité des massifs boisés (plus ou moins vastes) de la commune (défrichage et changement de destination interdits, coupes et abattages soumis à autorisation).

Ces bois ont en effet une importance indéniable dans la perception du paysage et du caractère de la commune.

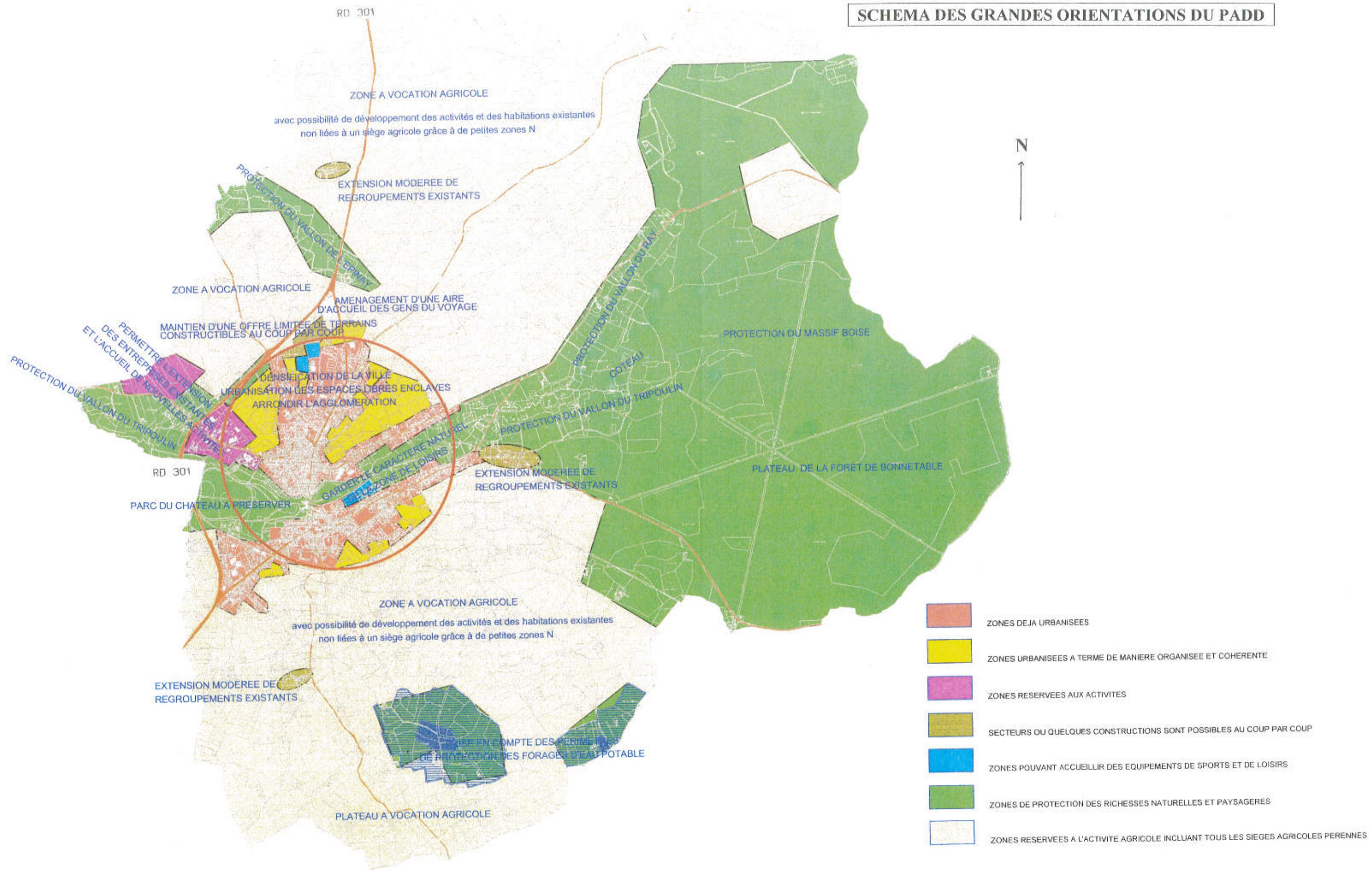
Les élus ont décidé de soumettre l'arrachage des haies à l'autorisation au titre des installations et travaux divers dans toute la zone N afin de pouvoir juger de la qualité de chacune des haies en question et des mesures compensatoires prévues.

La ressource en eau et la qualité des eaux de surface devront être préservées (périmètres de protection des captages, nouvelle station d'épuration, création limitée de nouveaux plans d'eau...).

Les élus ont voulu également protéger les chemins de randonnée existants sur la commune. L'accessibilité aux paysages ruraux est un attrait de plus pour de futurs habitants. Ils sont repérés et les haies les bordant devront être maintenues.

**LE SOUHAIT DES ELUS EST DE TROUVER UN EQUILIBRE ENTRE LA SATISFACTION DES BESOINS D'AUJOURD'HUI (DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT) ET LA TRANSMISSION D'UN PATRIMOINE COLLECTIF (ENVIRONNEMENT, PAYSAGE, BATI ANCIEN).**

**SCHEMA DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD**



## **EN RESUME, LES PRINCIPAUX AXES DU PADD DE BONNETABLE SONT :**

### **En matière de développement économique et démographique**

- Développement des entreprises existantes et implantation d'activités nouvelles sur le nouveau site intercommunal
- Prise en compte des besoins en urbanisation pour accueillir des populations nouvelles et mise en œuvre d'une politique permettant d'atteindre des objectifs démographique garantissant le dynamisme futur de la ville

### **En matière d'aménagement de l'espace**

- Equilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers : pas de développement conséquent de l'habitat hors des contours extérieurs actuels de la ville
- Utilisation économe de l'espace par une urbanisation progressive, recentrée et concentrique

### **En matière d'environnement**

- Association d'une protection des espaces naturels, des milieux écologiques, et d'un maintien des espaces exploités par l'agriculture
- Gestion de l'eau : traitement des eaux usées et maîtrise des eaux pluviales
- Préservation des paysages en soumettant l'arrachage des haies à autorisation et en limitant l'urbanisation diffuse
- Préservation maximale du patrimoine bâti (conditions à la réhabilitation ...)

### **En matière d'équilibre social de l'habitat**

- Maintien de la mixité sociale dans l'habitat, redensification par des logements locatifs
- Offre diversifiée en matière de logements pour répondre aux besoins présents et futurs d'une population en évolution

### **En matière d'équipements et de services**

- Maintien d'un bon niveau d'équipements et de services pour répondre aux besoins futurs de la population en matière notamment d'éducation et de loisirs.
- Accompagnement du développement démographique et spatial par des équipements adaptés