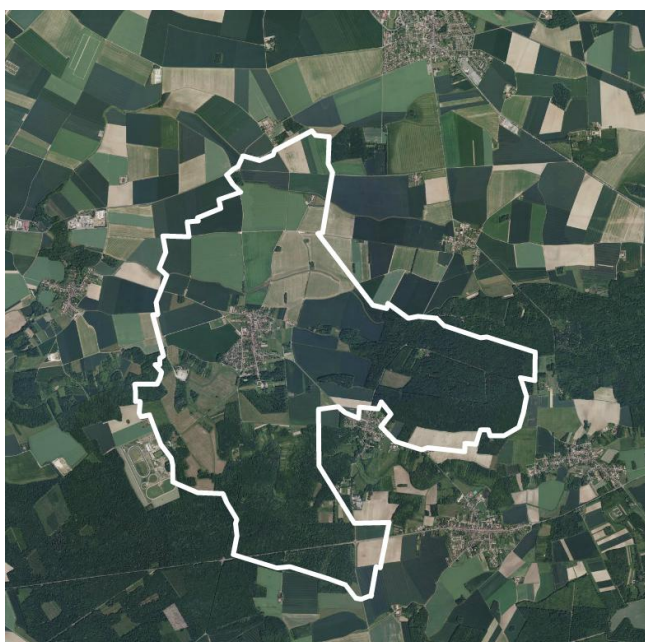


Département de la Seine-et-Marne

Commune de Bombon

PIECE N° 2 : PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour Le		
Le Maire,		
Pour copie conforme Le Maire,		

Sommaire

INTRODUCTION.....	3
OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE	7
LES ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT	10
LE PROJET URBAIN	12
LE PROJET NATUREL	18

INTRODUCTION

Pour rappel...

Le Plan Local d'Urbanisme est un **instrument de planification** qui tient compte, au niveau du territoire de la commune, d'une volonté **de développement maîtrisé de la collectivité**. Il procède à une analyse des espaces et de leurs potentialités ainsi qu'à l'estimation des besoins exprimés par les habitants.

Le PLU doit permettre d'organiser l'avenir à court terme, de préparer le moyen terme et dans toute la mesure du possible, de ne pas contrarier le long terme que d'autres prépareront, décideront et mettront en œuvre en fonction des nouveaux besoins émergents.

Les principes issus de la loi « Solidarité et renouvellement Urbain » du 13/12/2000 et de la loi « Urbanisme et Habitat » du 2/07/2003 :

- **Principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural**, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages.
- **Principe du respect de l'environnement** qui implique notamment une utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti et la maîtrise de l'expansion urbaine, ainsi qu'une utilisation rationnelle des énergies renouvelables.
- **Principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** qui se traduisent par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat, d'une diversité de l'offre concernant les logements (sociaux ou non).
- **Principe de concertation** autour des projets et élargissement des discussions et débats avant la finalisation.

Art. 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 transport 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 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 »

*Art. R.123-1 : Le **plan local d'urbanisme**, après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Il doit comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.
Il est accompagné d'annexes.*

Le **projet d'aménagement et de développement durable** (P.A.D.D.) est une innovation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000. Il a pour objet de mieux maîtriser le développement des communes par une articulation plus précise des politiques d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001, fixe le cadre d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Elle impose le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** comme **composante majeure du document d'urbanisme**.

L'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise son contenu :

Art. 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 par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le PADD doit s'inscrire dans une logique de développement durable dont l'article L 121.1 du code de l'urbanisme précise la nature pour ce qui concerne :

- **l'équilibre** entre les différents modes de développement urbain (étalement et/ou renouvellement),
- **la diversité** urbaine et la mixité sociale,
- **l'utilisation économe et équilibrée** des différents espaces du territoire communal.

C'est l'expression d'un projet politique, élaboré sous la responsabilité des élus.

C'est un document simple, accessible à tous les citoyens.

C'est un projet débattu, avec l'obligation de concertation et le débat en conseil municipal, deux mois au moins avant l'arrêt du projet de PLU.

C'est un projet global embrassant l'ensemble des problématiques afin d'apporter une réponse équilibrée aux besoins des habitants pour **un territoire plus solidaire, mieux organisé, plus attractif**.

Le PADD définira les orientations, prévoira les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour le traitement des espaces publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, et le respect de la mixité sociale.

Le PADD devra être clair et précis sur les orientations du futur PLU, puisqu'il sera le guide auquel pourront se référer à tout moment les élus et les habitants tout au long de la validité du PLU.

CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le PADD, cœur du PLU, se doit donc d'être en conformité avec :

- ✚ **La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain** (Loi SRU) du 13 décembre 2000 rappelle **le principe d'équilibre** entre le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable (1^{er} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

Un autre principe repris par la loi S.R.U. est celui d'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 toutes natures (3^{ème} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

- ✚ **La Loi Engagement National pour l'Environnement**. (Loi ENE) du 12 juillet 2010
L'objet de la loi "Grenelle 2" est de poursuivre, selon une logique d'ensemble, la construction du droit de l'environnement" en traitant de quatre sujets :

- Comme la **gouvernance et la responsabilité** dont la loi Grenelle II vient renforcer l'information et la participation du public en matière d'environnement, de développement durable ou d'aménagement du territoire en réformant les différents outils juridiques d'information et de participation du public, telles les procédures d'étude d'impact et d'enquête publique ;

- Comme la **biodiversité** pour laquelle la loi met en place de nouvelles mesures visant à la protéger et à la valoriser dans ses formes les plus diverses et notamment par la création de la trame verte et la trame bleue, nouveau dispositif protecteur, de maillage écologique du territoire, visant à garantir les continuités écologiques tout en prenant en compte les activités humaines ;

- Comme les **énergies renouvelables** au travers de l'adoption de plans climat-énergie territoriaux qui devient obligatoire pour les collectivités territoriales de plus de 50 000 habitants, par le renforcement du rôle des régions avec la création d'un nouvel outil obligatoire, les schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ;

- Comme l'**urbanisme et la construction** en instaurant de nouvelles mesures en droit de la construction et en droit de l'urbanisme afin de répondre aux objectifs environnementaux de lutte contre le réchauffement climatique et de maîtrise de la consommation énergétique fixés par la loi Grenelle I.

- ✚ **La Loi Engagement National pour le Logement** (Loi ENL) du 13 juillet 2006 est entrée en vigueur le 1er janvier 2007. Résolument sociale, elle s'oriente autour de 4 grands thèmes :

- l'aide à la construction pour les collectivités
- l'augmentation de l'offre de logements à loyers maîtrisés
- l'aide à l'accession à la propriété pour les ménages modestes
- l'accès pour tous à un logement correct

La Loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové)

En matière d'urbanisme, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), adopté définitivement par le Parlement le 20 février 2014, comporte de nombreuses modifications des règles d'urbanisme, avec notamment la suppression du coefficient d'occupation des sols, le transfert de la compétence PLU aux intercommunalités, sauf en cas de minorité de blocage, et de nouvelles mesures concernant la reconversion des sols pollués.

Ainsi, elle impose :

- La densification en zone urbaine
- La lutte contre l'artificialisation des sols
- De favoriser les PLU intercommunaux
- De renforcer le rôle du SCOT intégrateur
- La prise en compte de l'habitat léger dans les documents d'urbanisme

Le SDRIF 2030

Le SDRIF 2030 est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Il fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local.

Le schéma directeur a été adopté par délibération du Conseil Régional n°CR97-13 du 18 octobre 2013 et approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

› **Compatibilité avec la Carte de destination générale**

Ce document graphique identifie différentes orientations concernant les communes d'Ile de France pour organiser le développement régional. Certaines orientations concernent Bombon

Elles sont réparties en 3 chapitres :

- Relier et structurer
- Polariser et équilibrer
- Préserver et valoriser

Le premier chapitre « Relier et structurer » s'intéresse aux infrastructures de transport.

Le second chapitre « Polariser et équilibrer » donne de grandes orientations pour urbaniser l'espace régionale de manière équilibrée.

Le troisième chapitre « Préserver et valoriser » aborde le maintien des grands espaces naturels régionaux.

 Deux documents doivent être cohérents avec le PADD :

- les orientations d'aménagement, obligatoires depuis le Grenelle 2 de l'Environnement, pouvant notamment prendre la forme de schémas d'aménagement, lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter ou à restructurer,
- le règlement, pièce obligatoire.

Objectifs d'aménagement et de développement durables

En résumé, le diagnostic a permis de dégager les caractéristiques suivantes sur la commune :

- *La commune est attractive du fait de son cadre de vie de qualité, des axes de communications proches voire structurants tels que D408, D215, D619, A5 et de sa proximité avec Melun/Vaux le Penil, pôle économique local. Bombon appartient à la seconde couronne parisienne et se situe à moins d'une heure de la capitale. Ces atouts en matière de proximité font de la commune un lieu de résidence très prisé ce qui impacte fortement sur le prix du foncier et de l'immobilier. La commune est depuis 1968 en constante augmentation démographique, malgré une période de stagnation entre 1995 et 2005. Pour pouvoir répondre aujourd'hui à la forte demande, il est indispensable que la commune se dote d'un document d'urbanisme adapté. En effet, le POS actuel est devenu obsolète et ne garantit plus un développement harmonieux et équilibré en adéquation avec la législation en vigueur.*
- *Bombon possède à ce jour un POS. Le zonage et la réglementation actuels ne répondent plus aux besoins de la commune. La majeure partie du foncier a été consommée et les dents creuses restantes ne peuvent aujourd'hui être urbanisées du fait d'un règlement inapproprié. Afin de maintenir un certain dynamisme démographique mais également pour être en phase avec les nouvelles lois et politiques en matière d'urbanisme (loi SRU du 13 décembre 2000), de mixité sociale (loi ENL du 13 juillet 2006) de protection de l'environnement (Loi Grenelle 1 du 3 août 2009 et loi Grenelle 2 du 20 juillet 2010)..., les élus ont décidé de revoir leur document d'urbanisme et de le transformer en PLU.*
- *La commune propose un cadre de vie remarquable valorisé par une trame urbaine chargée d'histoire. En effet, le bâti agricole forme le noyau urbain ancien de la commune et s'organise de manière linéaire entre le château et l'église. Ce bâti retrace le passé de la commune essentiellement basé sur l'activité agricole jusqu'au milieu du 20^e siècle avant de se tourner vers l'extérieur à partir de cette période. Cette organisation urbaine concourt à l'attractivité de Bombon. Bourg rural à l'architecture de qualité ceinturé par une couronne végétale, le cadre de vie y est exceptionnel. Les élus souhaitent développer la commune en tenant compte de cette identité authentique tout en préservant ses caractéristiques architecturales, paysagères et environnementales.*
- *La commune offre un certain nombre de services de proximité complétés par ceux des bourgs limitrophes tels que Mormans, La Chapelle Gauthier ou Nangis. Les équipements scolaires très bien représentés constituent un facteur d'attractivité non négligeable pour la commune. Toutefois, actuellement, les possibilités restreintes de développement urbain risquent de provoquer un vieillissement rapide de la population. Afin de préserver ses équipements, la commune souhaite répondre aux demandes d'installations en se développant au nord est du tissu urbain et en permettant la reconversion des bâtiments agricoles en logements. Cette politique permettra une véritable densification du bâti existant tout en limitant la consommation des terres agricoles. Les élus souhaitent également offrir un panel varié en terme de logement, qui réponde à la demande*

actuelle mais qui soit également en adéquation avec la physionomie et la taille de la commune. Ainsi, une réflexion sera menée en termes d'habitat collectif, semi-collectif, locatif, accession à la propriété... pour permettre l'accueil des populations les plus jeunes.

- *L'activité économique de la commune repose essentiellement sur l'agriculture et secondairement sur le commerce de proximité et le tourisme (ferme des Epoisses). Le but des élus est de répondre favorablement, dans la mesure du possible, aux différentes sollicitations des agriculteurs afin de pérenniser leur implantation sur le territoire. Pour le reste, la commune souhaite pouvoir autoriser l'agrandissement des activités non nuisantes présentes sur leur territoire, voire d'accueillir de nouvelles unités, gage d'un dynamisme économique certain et du maintien des emplois présents sur la commune.*
- *Le tourisme ne joue pas un rôle majeur dans l'économie Bombonnaise malgré la présence de la ferme des Epoisses ou du château de Bombon. Les élus envisagent donc de développer cette activité par une politique volontariste en la matière. Ils comptent ainsi s'appuyer sur la mise en valeur de leur patrimoine architectural (centre bourg, fief des Epoisses...) paysager (bois de Bombon, ru d'Ancoeur...) et historique (Eglise...). La diversification des activités en rapport avec le tourisme sera facilitée tant que possible. Le développement de ces projets sera un axe fort de valorisation touristique communale en cohérence avec la politique de développement touristique communautaire.*
- *L'activité agricole est fortement représentée sur le territoire communal. Les espaces non construits sont majoritairement occupés par des champs de grandes cultures. Les haies ont pratiquement toutes disparues donnant au paysage un aspect monotone renforcé par l'absence quasi-totale de relief. Cette problématique est apparue lors de l'établissement du diagnostic. Les élus souhaitent donc adopter en collaboration avec les agriculteurs une politique de sauvegarde et de replantation de haies. Une réflexion sera également menée pour protéger les quelques mares présentes sur le territoire.*
- *Bombon n'est concerné par aucun site Natura 2000. Toutefois, elle devra prendre en compte la présence sur la commune voisine de La Chapelle Gauthier du site Natura 2000 au titre de la directive Oiseaux « Massif de Villefermoy ». En cas d'incidences avérées du projet sur le site, les élus devront procéder à une évaluation environnementale qui déterminera les actions à entreprendre voire les mesures compensatoires à mettre en œuvre pour préserver ce Site d'Importance Communautaire (SIC). De plus, la co-visibilité avec les bâtiments classés sur la commune sera intégrée aux réflexions d'aménagement afin d'éviter toute interférence visuelle. Enfin, le ru d'Ancoeur et les divers boisements présents sur le territoire seront également pris en compte étant donné leur importance pour le maintien des corridors biologiques et de la biodiversité locale.*
- *La commune n'est pas concernée par un PPR (Plan de Prévention des Risques), mais les élus intégreront dans leurs réflexions la présence d'argile en sous sol et le phénomène de retrait gonflement lors de la détermination des zones constructibles.*
- *Le PLU est un outil que les élus comptent utiliser pour garantir la pérennité et la sauvegarde de leurs espaces naturels. Quelques uns, comme l'espace de jardins situé entre la rue du Moulin et la rue de Bréau ou bien le parc du château, sont remarquables et méritent d'être protégés. La commune souhaite également persévérer dans sa politique de sauvegarde des rives du ru d'Ancoeur et de sa*

ripisylve. A terme, les élus souhaitent pouvoir créer une trame douce qui longera ce cours d'eau renforçant ainsi le potentiel touristique de la commune. Le ru d'Ancoeur et ses abords constituent l'un des piliers du paysage Bombonnais. Faisant partie intégrante de la trame verte locale, ils offrent un cadre de vie exceptionnel tout en participant à l'identité remarquable et authentique de la commune. Enfin, cet espace contribue au maintien de la biodiversité en offrant un lieu d'habitat et de reproduction pour de nombreuses espèces animales, l'avifaune en particulier. A terme, les élus souhaitent pouvoir créer un cheminement piéton

➤ Ces constats montrent la nécessité pour la commune de :

- *Composer son développement en associant la préservation de l'environnement et la qualité architecturale du bâti.*
- *Préserver les espaces naturels et les bords du ru d'Ancoeur, secteurs paysagers les plus remarquables qui sont des facteurs d'attractivité mais également de développement touristique-économique de la commune.*
- *Prévoir des perspectives de développement démographique en rapport avec les capacités ou possibilités du territoire. Il s'agit ici de composer avec différentes problématiques.*
 - *Exclure tout développement urbain linéaire ou sur-consommateur d'espaces agricoles.*
 - *Accueillir de nouveaux habitants pour répondre à la demande en fonction du SDRIF, mais également pour assurer un renouvellement de la population au-delà du phénomène de desserrement.*
 - *Répondre à la demande diversifiée en matière de logement, que cela soit en terme de typologie ou d'occupation (location, accès à la propriété...)*
 - *Composer avec des potentialités d'extension urbaine limitées*
 - *Privilégier la densification du bâti existant à l'extension de la trame urbaine.*
- *Développer l'activité touristique par l'intermédiaire d'une mise en valeur du territoire :*
 - *préserver le cadre urbain et son intérêt architectural et patrimonial*
 - *pérenniser et dynamiser la trame douce, essentiellement par l'intermédiaire du ru d'Ancoeur mais également par l'utilisation des cheminements existants.*
- *Permettre la pérennisation voire l'installation de nouvelles entreprises au sein du tissu urbain existant et établir une réglementation qui ne freine pas l'arrivée d'activités non nuisantes au cœur du tissu urbain (petits commerces, restauration, artisanat...).*
- *Enfin, le P.L.U. de Bombon se doit de répondre aux grands principes du Schéma Directeur d'Île France (SDRIF 2013) conformément à la loi n°2011-665 du 15 juin 2011.*

L'ambition de développement de la commune de Bombon pour les 15 prochaines années, est de répondre aux différentes demandes d'installations sur la commune (habitat, activité, ...) avec comme principale contrainte la création d'une véritable logique urbaine en terme de relation et d'organisation de la trame bâtie existante.

Ainsi, les élus tablent sur une population de 1 050 habitants à l'horizon 2025 (maison de retraite comprise), ce qui correspond à un rythme d'accroissement démographique de 1%/an, valeur légèrement supérieure à celle observée entre 1982 et 2010 (0.82%/an). Le rythme de construction serait d'environ 5.2 logements par an. Cette politique volontariste privilégiera la mixité sociale et offrira à la commune une dynamique de rajeunissement démographique. Cette politique permettra à Bombon de garantir son attractivité tout en offrant un cadre de vie de qualité.

Elle respectera les principes du développement durable exprimés dans les lois SRU et Engagement National pour l'Environnement (ENE) et préservera son identité paysagère. Le projet communal peut se définir comme :

"Un projet de qualité de vie " qui met en œuvre une gestion équilibrée des différents usages de l'espace afin de préserver les caractéristiques environnementales et l'identité du territoire. Ce projet s'inscrit dans la devise « Tenir compte du Passé, Gérer le Présent, Préparer l'Avenir ».

LES ORIENTATIONS GENERALES

D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Elles s'appuient sur :

- **une analyse des enjeux et principes révélés par le diagnostic de la commune,**
- **une volonté exprimée par la commune en matière de choix et de perspectives de développement.**

La commune souhaite à travers son document d'urbanisme, mettre tous les atouts de son côté pour organiser, planifier, anticiper les projets de demain, tout en respectant les principes de **développement durable, de renouvellement urbain, d'utilisation économe de l'espace, de protection de l'environnement et de mixité urbaine.**

Selon les tendances relevées depuis 1982, la commune connaît une croissance continue de sa population. (732 habitants enregistrés en 1982 contre 1020 en 2007), avec toutefois une certaine stagnation observée entre 1995 et 2005).

Ce constat s'explique surtout par une dynamique de construction volontariste de la commune, mais également par la proximité des axes de circulation et d'un prix du foncier plus abordable qu'en première couronne parisienne. Aujourd'hui, les élus ont conscience que le contexte du territoire ne permet plus une extension urbaine sur le mode « tout pavillonnaire ». La densification du bâti est donc obligatoire pour répondre aux différentes demandes d'installations mais surtout pour maintenir la population Bombonnaise d'ici à 2025. La réglementation et le zonage du POS actuel freinent quelque peu cette politique par un certain nombre de prescriptions telles que les largeurs de façades ou la superficie minimale des parcelles pour être constructibles. Conscients de ces faiblesses réglementaires, les élus veulent adapter leur document d'urbanisme à la conjoncture actuelle. Ils souhaitent néanmoins que le développement urbain se fasse en harmonie avec

les caractéristiques environnementales, architecturales, naturelles et paysagères du territoire et en rapport direct avec les capacités d'accueil de la commune. Chacune des orientations regroupe un ensemble de principes et de mesures qu'il est proposé de retenir pour le projet de PLU dans ses composantes graphiques et réglementaires.

La commune souhaite, au travers de ce document, faire prévaloir l'intérêt général, les élus se sont donc attachés à appliquer des orientations en faveur de l'intérêt de toute la population communale et non pas pour un intérêt particulier.

1. Le projet urbain

Maitriser le développement urbain.

- *Fixer un objectif de développement démographique cohérent.*

La commune de Bombon se situe à proximité de **pôles d'emplois importants au niveau départemental (Melun, Nangis)** voire national (Bombon appartient à la deuxième couronne du Grand Paris)

Au travers de son document d'urbanisme, la commune de Bombon veut **maîtriser son développement démographique** afin de répondre aux problématiques :

- de renouvellement de sa population et d'accueil de nouveaux habitants, en respectant les prescriptions du SDRIF;
- de production de logements nécessaires à son développement démographique ;
- de maintien de ses équipements scolaires ;
- de capacité de ses réseaux ;
- de préservation du cadre naturel, environnemental et paysager de son territoire ;
- de demandes d'installations ;
- de développement économique et touristique.

Depuis 1982, Bombon connaît une croissance démographique continue qui se traduit par une variation annuelle de plus en plus importante. L'évolution annuelle est de l'ordre de 0.86%/an depuis 1982 avec toutefois une légère inflexion sur les deux dernières périodes intercensitaires (0.61%/an entre 1999 et 2009). L'attractivité de la commune est donc évidente.

Toutefois, les possibilités d'accueil de la commune s'amenuisent du fait d'une rétention foncière importante mais également à cause d'un POS aujourd'hui inadapté. La commune doit également composer avec une omniprésence de l'agriculture et des milieux naturels, le phénomène de retrait gonflement des argiles, ses réseaux et la co-visibilité avec les bâtiments classés.

En se fixant comme limite de croissance le seuil de 1 050 habitants à l'horizon 2025 (+ ou – 5%), la municipalité veut tabler sur une évolution cohérente en rapport avec les

recommandations du SDRIF mais également avec ses capacités d'accueil en terme d'équipements (écoles, périscolaire,...). L'objectif poursuivi par la commune à plus long terme (après 2025) est de permettre à cette population de rester sur le territoire communal tout en gardant un potentiel d'évolution démographique harmonieux. C'est la raison pour laquelle les élus tablent sur une diversification de l'habitat garant d'une rotation permanente de la population.

Le projet communal sera également en adéquation avec les différentes contraintes environnementales de son territoire et la capacité de ses équipements et réseaux (réseau d'adduction d'eau potable, réseau électrique, défense incendie, assainissement, ...)

Compte tenu des capacités foncières de la commune, il est donc tout à fait raisonnable d'envisager une population aux alentours de 1050 habitants d'ici 2025 sans pour autant mettre en péril l'équilibre général de la commune. Ces chiffres représentent une évolution annuelle de l'ordre de 0.6% par an, moyenne qui est inférieure à celle enregistrée entre 1982 et 2009 (0.86%/an).

Prévisions démographiques

- *Promouvoir un village plus compact et plus dense pour répondre aux défis de demain : densifier plutôt qu'étendre*

•
A travers son document d'urbanisme, la commune de Bombon axe essentiellement son développement urbain sur la densification de son tissu bâti existant en privilégiant un épaississement notable sur le secteur du château d'eau. Cette stratégie permettra également de renforcer l'organisation urbaine en assurant une véritable liaison entre ce quartier et le centre bourg. Cette politique permettra également de sauvegarder les éléments naturels et paysagers les plus remarquables comme par exemple les jardins situés entre les rue du Moulin et de Bréau. A ce titre, les élus prévoient un zonage et un règlement spécifique qui assurera la protection de ce secteur et qui répondra au mieux à la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) en matière de consommation du foncier.

Pour répondre aux demandes d'installations et favoriser le renouvellement et l'accroissement de sa population dans la limite des prévisions démographiques (1050 habitants), la commune souhaite permettre et faciliter les divisions foncières et la densification des grandes propriétés. Aujourd'hui, le Plan d'Occupation des Sols prévoit des superficies et des largeurs de façade minimales pour qu'un terrain soit constructible. Ors, le territoire offre des potentialités assez restreintes en terme d'extension urbaine de part sa configuration. Essentiellement composée d'une trame pavillonnaire, érigée en cœur de parcelle, l'urbanisation actuelle consomme énormément de foncier mais possède très peu de dents creuses. Les élus ont donc proposé d'adopter une politique de densification de l'enveloppe existante par l'intermédiaire d'une réglementation adaptée permettant la réhabilitation des anciens bâtiments agricoles et leur transformation en logements. Cette politique permettra à la commune d'atteindre ses objectifs en matière de démographie tout en préservant l'environnement et le cadre de vie de qualité de la commune.

Afin de répondre à son objectif démographique garant de sa vie sociale, de ses équipements et de son attractivité, la commune axera son développement sur un épaississement de son tissu pavillonnaire situé à l'est, entre les rues de Provins et du Moulin. Cette orientation est plus logique qu'une organisation linéaire synonyme de consommation de terres agricoles et d'extension des réseaux.

Concernant le tissu ancien, étant donné sa qualité, il existe peu de logements vacants ou à réhabiliter. De plus, l'organisation urbaine actuelle ne fait apparaître que très peu de dents creuses. Les élus tablent donc surtout sur une requalification des anciennes fermes et leur transformation en logements.

- *Stopper l'étalement urbain*

Les élus veulent stopper les extensions en dehors des limites actuelles du bourg. Les secteurs les plus sensibles se situent le long de la rue de Bréau et la rue de Saint Méry. La trame ancienne du bourg s'est développée le long de la rue Grande et autour de l'église. Le tissu récent s'est, quant à lui, organisé par l'intermédiaire du lotissement de la Garenne mais également aux extrémités de la commune, le long des voies de circulation. Afin de stopper ce mitage et répondre favorablement aux directives de la loi ENE, les élus souhaitent figer les zones les plus éloignées et axer le développement sur les secteurs les plus proches des équipements et du centre bourg. Ceci permettra de limiter la consommation des espaces agricoles et l'extension des réseaux tout en recentrant le bourg sur lui-même. Ceci renforcera la cohérence de la commune, tant en terme d'organisation urbaine que de vie sociale.

Cette politique permettra de :

- Maintenir le bourg dans sa physionomie actuelle et renforcer les liaisons inter-quartiers
- Favoriser le lien social entre les habitants
- Conforter l'activité commerciale du centre ville
- **Limiter l'usage de la voiture** pour les déplacements (proximité des équipements publics et des services).

La commune présente aujourd'hui une densité moyenne des espaces d'habitat de 7.6 logements à l'hectare. Pour être conforme au SDRIF, cette densité doit être augmentée de 10% à l'horizon 2030, soit 8.36 logements à l'hectare. Le projet communal prévoit 8.9 logements à l'hectare (437 logements sur 48.93 hectares), cf 5.1.2. du rapport de présentation.

Afin de répondre à son objectif démographique garant de sa vie sociale, de ses équipements et de son attractivité, la commune axera son développement principalement sur la densification de son tissu urbain existant. L'extension urbaine se limitera à une zone constructible de 1.4 hectare classée en 2AU située à l'est du tissu urbain existant. 3000 m² ont également été rajoutés en zone UB et 0.45 ha en zone NI, soit un potentiel de 2.15 ha

- *Proposer une offre variée en matière de logement*

Pour atteindre ses objectifs en termes de mixité sociale et répondre à ses obligations supra-communales en terme d'habitat (SDRIF, loi Engagement Nationale pour le Logement...), le territoire devra offrir un éventail de logements très varié. De l'accession à la propriété à la location, du studio au pavillon, Bombon vise une offre diversifiée permettant d'attirer toutes les tranches de population.

Le Plan d'Occupation des Sols actuel, tant au niveau du zonage que du règlement, ne permet pas de répondre de manière optimale à ces différents objectifs. Ainsi, une attention toute particulière sera portée lors de la traduction réglementaire du projet communal pour que celui-ci devienne un outil privilégiant le développement de l'habitat et non le contraire dans le respect des engagements en matière de développement durable.

Cette politique facilitera également un rajeunissement de la population communale. De son côté, la commune souhaite participer à cette dynamique en facilitant l'implantation de petits ensembles collectifs et semi-collectifs et d'un parc de logements locatifs, ce qui permettra aux tranches les plus jeunes de trouver un logement accessible qui corresponde à leurs besoins.

- *Permettre la réhabilitation et la division du bâti ancien et sa transformation en logements, gîtes, services, activités économiques...*

Pour atteindre ses objectifs démographiques, la commune compte sur une reconquête du bâti agricole inutilisé du centre bourg. En effet, il existe à ce jour, au sein de ce tissu urbain, deux grands corps de ferme dont un qui est aujourd'hui désaffecté depuis que l'agriculteur a déplacé le siège de son exploitation au nord du territoire, rue de Mormant. Ces bâtiments offrent aujourd'hui un potentiel de création de logements et intéressant. Pour faciliter leur reprise, la commune ne souhaite pas imposer de contraintes trop fortes en matière de prescriptions réglementaires. Elle compte donc encourager la réhabilitation de ce bâti en habitations, voire en gîtes ou en bureaux, commerces.... Ainsi, en plus de se doter d'un potentiel supplémentaire en matière d'habitat, les élus soutiennent les activités touristiques ou économiques vectrices de création d'emplois et de dynamisme économique tout en préservant le patrimoine architectural de la commune.

La commune compte également sur la division de quelques logements anciens du centre bourg. Bien que les taux de vacance et de résidences secondaires soient faibles par rapport au nombre total de logements, il existe encore un petit potentiel de logements inadaptés à la demande qu'il serait souhaitable de voir réhabilité et/ou divisé.

Au final, par cette politique, la commune verra la qualité de son parc de logements augmenter sans consommation de foncier supplémentaire.

Maintenir et développer les activités économiques

- *Permettre l'installation d'activités économiques et touristiques sur les zones urbanisées*

La commune peut recevoir des demandes d'installations d'artisans qui souhaitent établir leurs habitations à côté de leur local d'activités. Cette occupation du sol répond à un des principes de la loi S.R.U. : la mixité de l'occupation du sol et ainsi la possibilité pour la commune d'assurer son dynamisme économique.

Dans le cadre de son plan local d'urbanisme, la municipalité de Bombon veut autoriser par le biais du règlement, l'implantation de locaux d'activités non nuisants et compatibles avec le voisinage d'une zone urbanisée. Il en va de même pour la création de gîtes ruraux, d'équipements hôteliers ou de chambres d'hôtes. Cette politique permettra de maintenir un dynamisme économique intra muros et de mettre en lumière son potentiel touristique, deux acteurs prépondérants au maintien de l'attractivité de la commune.

Concernant l'agriculture, activité économique dominante sur la commune, les élus souhaitent pouvoir répondre favorablement aux différents projets d'installation ou d'extension, à condition que cela ne nuise pas à l'environnement et au paysage et que cela n'apporte pas de gênes supplémentaires aux habitants. Il est question par exemple de favoriser l'implantation d'une AMAP (Association pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne) à l'est, en périphérie du bourg, entre les rues du Moulin de Bréau et le chemin de la Croix Saint Germain. En plus de contribuer au maintien des paysages, cette structure permettrait la création d'emplois supplémentaires sur la commune.

Préserver le cadre de vie des habitants

- *Maintenir la présence des équipements*

Les infrastructures scolaires et de la petite enfance sont des équipements facteurs d'attractivité pour une nouvelle population. Ils assurent également une vie sociale au bourg. Afin de maintenir cette attractivité, les élus travaillent sur la préservation de leurs équipements scolaires. Par l'intermédiaire de son PLU, la commune a comme objectif premier de pérenniser ces équipements en assurant un taux de remplissage justifiant leur existence. Pour ce faire, la commune veut pouvoir accueillir les populations jeunes, avec enfants en se dotant d'un parc de logements varié répondant à l'ensemble des demandes d'installation.

La disparition de tout ou partie de ces infrastructures se traduirait irrémédiablement par un vieillissement de la population mais également par un solde migratoire beaucoup plus faible qu'estimé, voire négatif.

La commune possède un cadre de vie de qualité, une proximité immédiate avec Melun et Nangis. De plus, l'accessibilité avec Paris est un atout majeur pour la commune qui possède un lien routier direct vers la capitale (temps de trajet d'environ une heure).

Bien que ces différents avantages expliquent en grande partie l'attractivité de Bombon, ils pourraient se révéler insuffisants pour que la commune maintienne sa population actuelle en cas de disparition des équipements scolaires.

Toujours en terme d'attractivité, les élus souhaitent développer l'offre communale concernant les équipements de tourisme et de loisirs. Ainsi, le but premier est de créer une trame piétonne en rapport avec le ru d'Ancoeur et de venir raccrocher cette trame aux cheminements existants. Cette politique assurera une véritable protection des bords de ce ru et mettra en valeur la trame bleue de la commune. En plus de créer une véritable liaison entre le bourg et son territoire, cet aménagement participera au rétablissement et à la sauvegarde des corridors biologiques et des biotopes existants le long de la rivière.

- *Valorisation du centre bourg, réflexion sur le stationnement et la trame douce*

La typologie bâtie, la richesse des paysages, l'architecture... sont autant de caractéristiques de Bombon, ancien bourg agricole érigé sur un léger « bombement », que les élus souhaitent préserver et mettre en valeur.

La réglementation et le zonage seront donc élaborés de manière à sauvegarder ce patrimoine sans pour autant « brider » le potentiel de mutation et d'évolution de la commune.

Ainsi, la densification urbaine sera privilégiée sur l'ensemble du tissu urbain excepté sur les zones trop éloignées du centre bourg.

Enfin, des cônes de vue secondaires induits par la présence de légers vallonnements ont été identifiés au sein de la trame urbaine. Le règlement sera donc écrit pour que le bâti reste en rapport avec la volumétrie existante et que sa hauteur ne vienne pas déséquilibrer ces fenêtres visuelles (hauteur du bâti, volumétrie, densité...).

Une réflexion est menée en ce qui concerne le stationnement et la circulation. Le développement est prévu aux environs du stade. Pour sécuriser ses abords, il est prévu l'aménagement d'un parking au niveau de la rue du Calvaire qui servira lors des manifestations sportives. Les trottoirs de la rue des Prés de l'Hôtel seront quant à eux aménagés de manière à assurer la circulation des piétons en toute sécurité et l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

Bombon est un village relativement étalé. Pour recentrer le bourg et lui donner une véritable « consistance », le projet de développement communal est essentiellement centré

sur une densification de la trame urbaine existante. La trame douce s'appuyera sur des liaisons déjà existantes.

Par l'intermédiaire de cette politique, les élus souhaitent renforcer la cohésion bâtie mais également sociale du village et ainsi assurer un fonctionnement urbain global et non pas sectorisé. Le but est d'offrir un espace public de qualité aux habitants et de renforcer ainsi la vie sociale de la commune.

- *Conforter et densifier les voies de circulations douces*

La municipalité veut appuyer son organisation urbaine sur une trame douce homogène et rationnelle. Pour cela, elle souhaite en premier lieu pérenniser le réseau existant.

Cette trame participera également à une organisation urbaine cohérente qui se matérialisera par une véritable connexion inter-quartiers. Cette politique limitera l'usage de la voiture et rétablira le fonctionnement originel des déplacements piétons en centre bourg.

Ainsi, les tracés existants seront exacerbés et aménagés pour inciter leur utilisation comme chemin de tour de ville et ainsi permettre la desserte piétonne de l'ensemble de la trame bâtie.

Pour le reste de la commune, chaque secteur identifié comme potentiellement urbanisable devra être réfléchi de manière à intégrer de façon optimale les voies de circulations douces

Le but de cette politique est de répondre favorablement aux objectifs de la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement), à savoir limiter les déplacements motorisés et assurer une organisation urbaine fonctionnelle et harmonieuse, ouverte sur le domaine public, facilitant ainsi la vie sociale de la commune.

L'évolution du bourg étant essentiellement basée sur une densification et non une extension de son périmètre, il est primordial que la commune prévoie ces nouvelles zones de densification comme une continuité urbaine pour préserver l'identité villageoise qui la caractérise, et non comme des quartiers autonomes repliés sur eux-mêmes. Ces zones seront les interfaces naturelles entre quartiers ce qui favorisera le lien social dans le bourg et l'intégration des nouvelles populations.

Enfin, pour développer l'aspect touristique du bourg, les élus souhaitent persévérer dans la mise en valeur du territoire par l'amélioration de la trame existante (signalétique, aménagement des berges du ru d'Ancoeur, chemin du tour de ville...)

Maintenir l'usage de transports collectifs

Les habitants de Bombon disposent de plusieurs solutions de transport collectif. Aussi, le réseau de bus Transdev propose deux lignes reliant Mormant et Melun. La gare la plus proche se situe à Mormant (4,96 kilomètres). Elle permet de relier Paris par le réseau Transilien. Ce réseau existant permet de répondre aux besoins des futurs habitants de la commune. Aussi, il sera maintenu.

2. Le projet naturel

La trame verte

- *Préserver les parcs et jardins, la ceinture verte, les boisements et autres trames végétales*

L'environnement naturel et paysager d'un territoire fait partie, d'une part, de l'identité de la commune et, d'autre part, participe également au cadre de vie des résidents. Dans cette optique, le plan local d'urbanisme peut préciser les moyens mis en œuvre pour maintenir les principales caractéristiques paysagères et naturelles d'un territoire suivant deux principes :

- Principe d'équilibre : les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.
- Principe de respect de l'environnement : les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'urbanisation et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

L'identité de la commune de Bombon repose en grande partie sur la présence du ru d'Ancoeur et de sa ripisylve, des « aérations » végétales recensées au cœur du tissu ancien (sentier de la Forge), du parc du château, des jardins situés à l'est du tissu bâti, de la ceinture végétale couronnant le village... mais également sur une trame végétale hétérogène et diversifiée (haies, bosquets, bois et forêts, végétation humide des mares et étangs...).

La végétation présente sur le territoire est un des piliers du cadre de vie de la commune.

Bombon n'est concernée par aucune zone Natura 2000. Toutefois, l'environnement communal recèle un certain nombre d'éléments remarquables tant au niveau floristique que faunistique. Ainsi, les parties est, mais également sud, du territoire, marquées par la vallée du ru d'Ancoeur et par le Bois de Bombon possèdent des boisements importants avec des essences remarquables (chênes, charmes, merisiers, ...).

Le nord du territoire quant à lui, avec son plateau agricole ouvert parsemé de haies et bosquets, présente un intérêt tout particulier pour les passereaux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune fait en sorte de ne pas interférer dans le bon fonctionnement de ces écosystèmes fragiles. Aucun développement n'est prévu sur ces secteurs et la commune s'applique à les préserver en sauvegardant les bords du ru d'Ancoeur, les Espaces Boisés Classés (EBC) ou bien encore les jardins, éléments qui assurent de manière optimale la transition entre l'urbain et le naturel.

Bien que peu concernés par les protections environnementales, les élus souhaitent maintenir les boisements recouvrant le territoire en instaurant leur classement en EBC. En plus de préserver le cadre de vie des habitants, ils assurent de la sorte les continuités écologiques et le maintien de la trame verte communale.

Enfin, concernant la végétation urbaine, Bombon veut se munir d'une réglementation rendant obligatoire la végétalisation des espaces non construits, surtout en fond de parcelle. Aujourd'hui, la végétation urbaine est un des piliers du paysage communal et se matérialise

par une ceinture végétale qui assure une parfaite transition paysagère entre l'urbain et le naturel. On recense également de nombreux individus de hautes tiges, des haies, bosquets... qui permettent une respiration du tissu urbain et son intégration dans l'environnement naturel.

Ainsi, tout projet urbain sera réfléchi de manière à s'inscrire dans son environnement et éviter une transition paysagère violente.

En plus de la réglementation qui imposera un degré raisonnable de végétation pour toute nouvelle construction, les élus souhaitent identifier les arbres les plus remarquables au sein de la trame urbaine afin de les protéger au titre de l'article L 123-1-5-III-2 ° du Code de l'Urbanisme, voire par l'intermédiaire des EBC (Espace Boisé Classé), classement encore plus restrictif et plus efficace au niveau de la protection de la trame verte.

La trame bleue

- *Mise en valeur des bords du ru d'Ancoeur, préservation des étangs et mares*

Principalement représentée par le ru d'Ancoeur et sa ripisylve, la trame bleue est un élément majeur de l'identité Bombonnaise. De ce fait, les élus souhaitent utiliser le PLU pour maintenir un juste équilibre entre la présence anthropique et les multiples écosystèmes recensés sur le territoire.

De nombreuses espèces végétales et animales trouvent refuge dans les zones humides et au niveau des berges qui encadrent le ru d'Ancoeur, mais également le ru des Moines et le ru de la Fontaine. Ces cours d'eau offrent un habitat de qualité et accueillent des populations piscicoles diversifiées. Par ailleurs, la ripisylve qui lui est associée participe à l'ambiance paysagère de la commune et crée un corridor biologique. La végétation assure également le maintien des berges et offre des zones de frayère pour les poissons. La rivière participe également au cadre de vie des habitants.

Les bords du ru d'Ancoeur bénéficieront également au fil du temps d'aménagements et d'entretien garantissant leur stabilité. Les élus souhaitent également renforcer l'aspect touristique de la commune par une véritable mise en valeur des rives de la rivière sans pour autant procéder à une artificialisation des lieux qui serait nuisible à l'environnement et à sa perception.

La première action sera donc de classer les abords de la rivière en zone naturelle. En ayant le contrôle des aménagements autorisés sur ce secteur, la commune pourra mener une véritable politique de protection et de mise en valeur. Tout risque de rejets anthropiques sera ainsi limité voire supprimé ce qui permettra à la nature de rétablir son équilibre naturel. Les aménagements projetés seront réalisés en concertation avec les différents services concernés, et seront effectués pour favoriser les promenades et la circulation piétonne. Ces aménagements ne devront pas empêcher la reconquête écologique des lieux.

L'atelier « paysage et environnement » a permis d'identifier un certain nombre de mares et étangs sur le territoire. Etant donné leur rôle important au niveau de l'organisation paysagère du territoire, les élus ont décidé de protéger ces différents secteurs par l'intermédiaire d'une identification en zone naturelle. Ce classement assurera leur pérennité mais concourra également à la sauvegarde de la faune et de la flore qui en dépendent.

Protéger les zones naturelles remarquables

- ***Le ru d'Ancoeur***

Le diagnostic a mis en évidence l'importance du ru d'Ancoeur dans le paysage Bombonnais. Celui-ci se révélant très fragile, le projet communal s'attachera donc à ne pas interférer sur cette entité environnementale remarquable.

Sa mise en valeur sera assurée par un entretien rigoureux des berges et des bras morts qui constituent des écosystèmes majeurs pour le maintien et le développement de la biodiversité présente sur le territoire.

- ***Les cônes de vue remarquables***

Plusieurs cônes de vue sont répertoriés sur la commune de Bombon. Le principal est identifié au nord du territoire et offre un panorama à 360° sur le plateau agricole, le village et également sur les communes alentours. Une sensation d'immensité domine sur ce secteur et toute construction mal intégrée nuira fortement à la qualité paysagère des lieux. La réglementation sera donc établie de telle sorte qu'un accompagnement végétal de qualité devra obligatoirement être créé en cas d'implantation de bâtiment.

D'autres cônes de vue existent sur le territoire et mettent en exergue l'insertion paysagère de qualité du village dans son environnement. La partie nord est où est prévue l'extension future du bourg montre sa fragilité. Actuellement la transition urbain/naturel y est de qualité, mais les futures constructions devront être accompagnées d'une végétalisation des parcelles et des espaces publics au risque de créer une violente rupture paysagère avec l'environnement proche.

Sur la partie est, on bénéficie également d'une très belle vue qui se matérialise par une alternance de pâturages, jardins et vergers assurant une véritable progressivité dans le passage milieu naturel/milieu urbain. Les élus ont d'ailleurs décidé de protéger ce secteur en le classant en zone naturelle.

Enfin, depuis le château du Montjay, on peut bénéficier d'un très beau panorama sur la vallée de l'Ancoeur avec, en arrière plan, le village niché dans un écrin végétal et le château de Bombon. La qualité paysagère offerte est remarquable et les élus souhaitent la préserver en instaurant une zone naturelle où toute construction serait interdite.

Afin de préserver ces fenêtres visuelles, le projet communal prévoit donc une réglementation adaptée sur ces secteurs en travaillant sur le zonage, les hauteurs, la volumétrie...prescriptions qui assureront une insertion paysagère optimale des constructions.

- ***Les jardins***

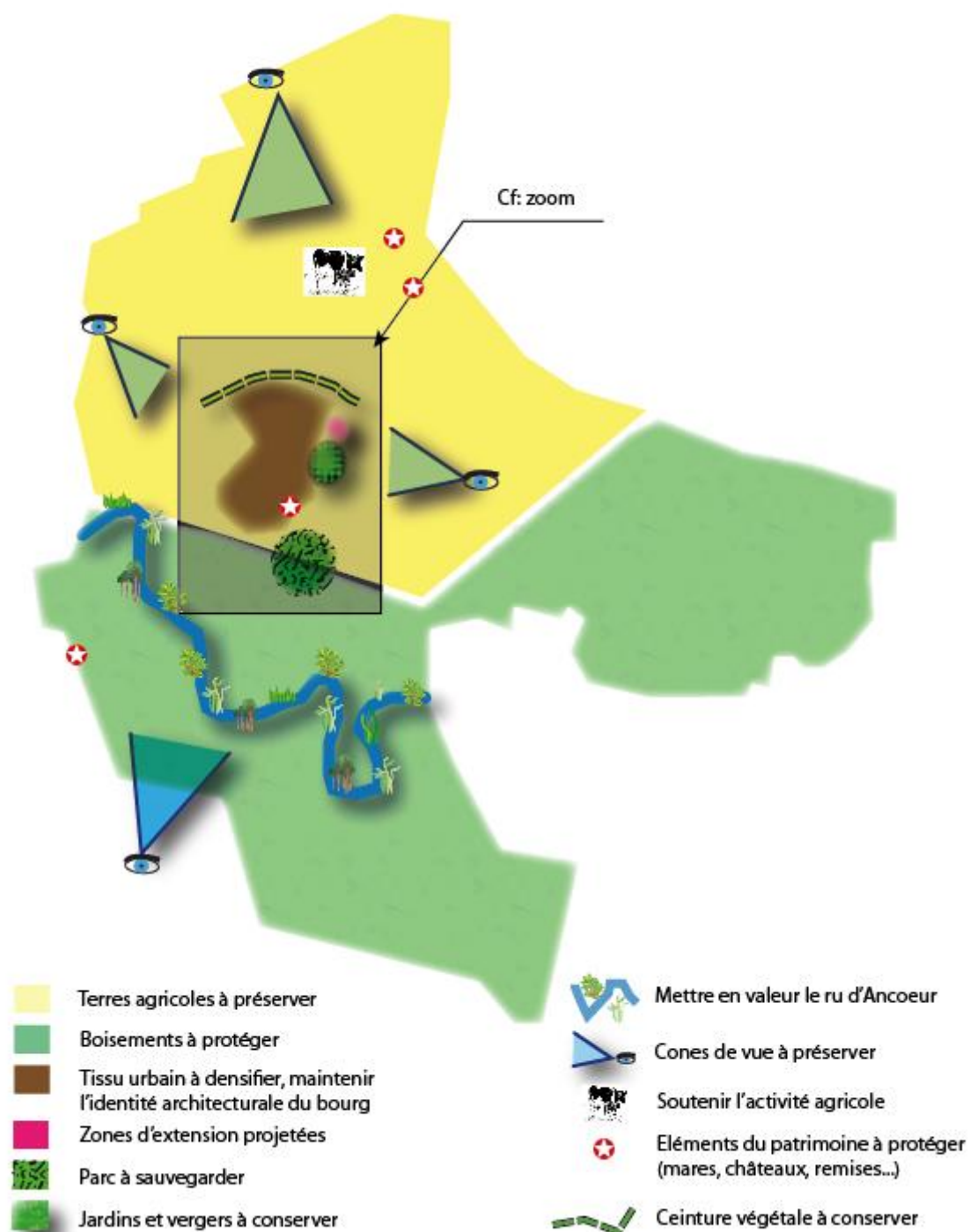
Un des principaux enjeux du PLU de Bombon est la préservation des « poumons verts » parsemant son territoire. Comme évoqué tout au long de ce document, ils participent activement au cadre de vie de qualité offert par la commune et concourent au maintien de la biodiversité présente sur le territoire. De plus, leur présence assure la continuité biologique entre la trame urbaine et le milieu naturel.

Deux secteurs principaux ont été recensés :

- Les jardins, vergers et pâturages à l'est, entre la rue du Moulin et la rue de Bréau
- Le parc du Château de Bombon au sud

Ces deux entités participent au caractère champêtre de la commune et constituent également un patrimoine naturel remarquable. De ce fait, ils seront identifiés au zonage au titre de l'article 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme comme « parc et jardin ». Ce classement interdira toute densification urbaine sur ces secteurs ce qui assurera leur pérennité dans le futur.

PADD DE BOMBON: CARTE GENERALE



PADD DE BOMBON: CENTRE BOURG

