

COMMUNE DE BONNES (8 6)

Plan Local d'Urbanisme

Révision du POS en PLU prescrite le 10 Juillet 2007, arrêtée le 2 Février 2010, approuvée le 1 Février 2011

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



DOSSIER APPROUVE

L e 0 1 F é v r i e r 2 0 1 1

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Maire :



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** de la commune de Bonnes permet de mettre en place une vision stratégique d'aménagement du territoire à long terme en assurant¹ :

- *l'équilibre entre le développement des communes urbaines et rurales et la protection des espaces naturels.*
- *la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat*
- *une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacements, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, ainsi que la préservation des espaces naturels.*

En répondant aux enjeux et aux besoins mis en lumière par le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Bonnes traite des thèmes suivants, sans priorité mais plutôt en constante interaction les uns avec les autres :

- **1- Veiller au maintien et à la valorisation du patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune**
- **2- Développer la commune tout en assurant la protection de l'environnement**
- **3- Urbaniser en cohérence avec les spécificités du territoire communal**
- **4- Diversifier l'offre en logement et proposer des équipements adaptés**
- **5- Repenser le développement économique en favorisant l'échelle communale**

¹ Principes énoncés dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

1- Veiller au maintien et à la valorisation du patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune

Maintien des boisements existants, maintien et remplacement des arbres isolés en plaine :

Les espaces boisés sont diversifiés et riches et c'est l'alternance de volumes boisés et de vallons secs qui rythme les coteaux de la commune : les boisements participent de la qualité paysagère et écologique de Bonnes et doivent être préservés.

Les arbres isolés sont représentés essentiellement sur la commune par des châtaigniers qui ont un rôle important dans **la richesse visuelle du paysage**. Ce patrimoine végétal est menacé par le chancre du châtaignier, le travail du sol près des racines et le non renouvellement des sujets.

L'objectif du PADD est donc d'afficher la volonté communale de ne pas laisser disparaître les arbres isolés, aboutissant à une banalisation progressive du paysage. Aux différents acteurs concernés de mettre en place un programme d'action qui permettra de définir les conditions nécessaires pour maintenir ces vieux arbres (type d'entretien, limitation de la propagation du chancre, instauration d'un périmètre de « survie » de l'arbre...)

Conservation et valorisation des mares :

Les nombreuses mares présentes surtout à l'Est de la commune témoignent de la nature du terrain et des usages ruraux. Elles jouent un rôle important du point de vue **écologique**, dans la **gestion territoriale des eaux de pluie et du point de vue paysager**. L'objectif est d'éviter la disparition (remblaiement) et l'abandon (envasement, envahissement de la végétation) de ce patrimoine. Non seulement les mares méritent d'être préservées mais aussi d'être valorisées dans le cadre des sentiers de randonnées locaux ou d'un éventuel accompagnement public pour leur remise en état.

Le P.A.D.D. permet d'inscrire la volonté communale dans ce sens.

Valorisation des berges de La Vienne et limitation du développement de végétaux exotiques :

Les berges de la Vienne sont connues pour être abruptes et sensibles aux plantes invasives exotiques. Cet espace de transition entre terre et eau est fondamental pour les habitats de la faune et flore, l'épuration des eaux (engrais, matière organique), du point de vue hydraulique (courants) et paysager.

Les enjeux sont urbains (ouverture du bourg vers sa rivière) et ruraux. L'objectif est d'afficher une **volonté pédagogique** vis-à-vis des riverains qui possèdent souvent les berges, pour **développer la biodiversité du milieu rivulaire** : limiter les essences exotiques et le peuplier près de la rive, favoriser l'implantation de plantes indigènes subaquatiques ou héliophytes, ou encore protéger les berges de l'érosion.

Les recommandations à l'initiative du syndicat de rivière RIVE, qui s'occupe de la restauration et de l'entretien du lit et des berges de la Vienne, seront intégrées dans un carnet de recommandations général, consultable dans le dossier du PLU et remis par la commune à tout porteur de projet.

Valorisation des anciennes sablières et des espaces en covisibilité avec le château de Touffou :

Ce patrimoine fait partie de l'histoire de la commune et constitue un **composant paysager remarquable** faisant partie du Site Classé ; le site du lac de Bonnes en particulier pourrait être mis en valeur.

Une orientation d'aménagement, en cohérence avec les principes énoncés dans le Plan Paysage du Pays Vienne et Moulière, sera réalisée.

L'enjeu est important en matière de tourisme, de fréquentation locale, d'image communale par rapport au site du château de Touffou ainsi qu'en termes d'écologie aquatique.

Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti lié à l'eau :

L'identité de la commune est marquée par la présence de la Vienne et d'un important patrimoine lié à l'eau, notamment au travers des **rivaults**, appellation spécifique des fossés partant des vallées sèches et allant vers la Vienne.

De plus, toute l'importance de l'eau dans l'histoire de la commune se traduit aussi bien à l'échelle du grand paysage (la Vienne et sa vallée) qu'à celle d'un élément précis : puits et moulins le long de la Vienne en passant par la forme urbaine des villages anciens (anciens ports, et dans le bourg, importance urbaine et paysagère des venelles menant à l'eau).

Préservation du patrimoine bâti et du petit patrimoine :

La commune présente une **grande variété de patrimoine bâti remarquable**, allant du petit patrimoine témoin des usages domestiques d'antan (four à pain, huilerie...) au patrimoine plus monumental tel le Château de Touffou.

Chacun de ces éléments participe de l'**identité**, de la **spécificité communale** et mérite d'être préservé et valorisé par le biais d'un repérage et de prescriptions qui lui seront liées.

Des règles seront également énoncées dans le règlement qui permettront de **cadre tout intervention sur le bâti existant**.

La construction de nouveaux bâtiments sera encadrée afin de veiller à la **cohérence** de l'ancien et du nouveau, mais également afin d'encourager les formes nouvelles contemporaines.

Préservation de la forme urbaine traditionnelle :

Les implantations du bâti traditionnel ont composé une **forme urbaine caractéristique et riche** patrimoniale. Il convient donc de veiller à ce que la densification des zones urbanisées anciennes s'effectue **en harmonie avec l'« urbanité » traditionnelle en place**, afin que la forme urbaine n'en soit pas dénaturée. Un règlement approprié déterminera les implantations et les gabarits des éléments construits à venir.

Le carnet de recommandations annexé au règlement du PLU comprendra également des préconisations en matière d'implantation du bâti, de formes urbaines et de traitements architecturaux.

Consultable dans le dossier du PLU et remis par la commune à tout porteur de projet, il représentera un véritable outil de sensibilisation auprès des particuliers.

Le **développement des sentiers de randonnée et de l'activité touristique** en général, en respect avec l'environnement, ne pourra que favoriser l'appropriation, la prise de conscience de la population et des visiteurs de la valeur de ce patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune.

2 – Développer la commune tout en assurant la protection de l'environnement

La protection et la mise en valeur de l'environnement sur la commune de Bonnes passe par la prise en considération de grandes thématiques que sont : la biodiversité, la gestion de l'eau, les questions d'énergie et de gestion des déplacements. Chacune de ces thématiques s'inscrit en une logique de gestion économe et durable de l'espace. De plus elles ont des retranscriptions territoriales qui impactent fortement le paysage.

Préservation de la biodiversité :

La commune est concernée par **divers périmètres de protection** de l'environnement (site classé, Natura2000). Ces protections sont principalement situées en marge des sites de développement urbain. En revanche **la richesse écologique vient également de la diversité des milieux et de leurs interactions.**

Les projets de développement prendront en considération ce patrimoine par le biais d'aménagements ou d'actions du type :

- **Conservation de corridors écologiques** notamment entre la Vienne et les coteaux à travers les zones urbaines ou à urbaniser ;
- **Définition d'une palette végétale** pour permettre un enrichissement de la biodiversité à travers les plantations et les protections de haies et autres boisements et plantations mais également par les essences des jardins et des haies de clôture : ces préconisations constitueront en partie le carnet de recommandations. Parallèlement des actions pourront être définies pour enrayer la prolifération des plantes invasives (jussie, bambous...) et de plantes « exogènes banalisantes » (thuya, cupressus...) ;
- Mise en valeur des sites intéressants par la création de réseaux de **cheminements** ;
- La **densification des espaces urbains sera prioritaire sur l'étalement urbain** afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Préservation de la ressource en eau :

La commune est concernée par un PPRI, des périmètres de protection de captage. Elle possède un schéma d'assainissement avec un assainissement collectif sur les principales zones agglomérées. Bonnes est donc soumise à une réflexion sur la protection de l'eau avec des outils opérationnels ou en cours de réalisation.

Afin d'obtenir une gestion optimale des eaux de ruissèlement, d'éviter les risques de pollution de l'eau, et de prévenir les risques d'inondation certains principes seront adoptés :

- **Inconstructibilité des zones inondables** ;
- Compatibilité des zones **de développement urbain avec le schéma d'assainissement** ;
- Développement de la **gestion des eaux pluviales par des systèmes de noues et de fossés**. Cela sous entend la protection des réseaux existant et la définition par exemple par le biais des orientations d'aménagement, d'une organisation transversale des eaux de ruissellements notamment à travers les futures zones à urbaniser.
- **Protection des haies et boisements** qui participent à la régulation des écoulements et des secteurs inondables.

Optimisation énergétique et gestion des nuisances :

Pour **favoriser le développement d'un habitat confortable et économe en énergie** une attention particulière sera portée à la conception des zones à urbaniser afin de favoriser les orientations sud.

Par ailleurs, diverses informations sur les énergies renouvelables, la gestion du micro climat à la parcelle, les règlementations thermiques, acoustiques et en matière de réduction de l'impact "visuel" du bruit... seront données dans un document didactique d'information non réglementaire (carnet de recommandations).

De plus on s'attachera à la bonne intégration des équipements techniques pour limiter leur impact sur le paysage.

Plus globalement la protection passe par une **gestion optimale du territoire** afin de concentrer les zones de développement. Cela permet de limiter la longueur des déplacements entre commerces, services, équipements collectifs et habitat.

Par ailleurs, une gestion raisonnée du territoire permet de réduire la consommation d'espace. **Cette gestion du sol se fera en lien étroit avec les activités agricoles** qui ont besoin de conserver leur surface cultivable. De plus l'agriculture entre en interaction directe avec la protection de l'eau et de la biodiversité. Des travaux sont déjà en cours par la mise en place de baux environnementaux, la mise aux normes des élevages...

3 – Urbaniser en cohérence avec les spécificités du territoire communal

La commune de Bonnes présente une urbanisation regroupée autour de quelques noyaux tels le bourg et certains gros hameaux. Cependant un mitage très marqué est à déplorer sur le reste du territoire, impactant les espaces naturels et le mode d'occupation du sol. Certaines dispositions sont à prendre afin de veiller à la maîtrise de l'urbanisation à venir :

Maitriser l'urbanisation en veillant à conserver un rythme raisonnable:

La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants et renforcer les espaces déjà urbanisés. Il s'agira de développer l'habitat à raison d'une moyenne de 15 logements par an, ce qui permettra de contrôler les impacts sur la capacité des équipements publics existants.

Par ailleurs, et afin de bien **maîtriser l'augmentation de la population**, il sera nécessaire de programmer l'ouverture à l'urbanisation des zones en instituant des phasages dans le zonage.

Conforter le bourg et les hameaux, privilégier la densification :

Dans un **souci d'économie du sol** et de développement durable du territoire communal, l'urbanisation nouvelle devra d'abord **combler les espaces laissés libres** au sein des zones déjà urbanisées (dents creuses) telles le bourg et les gros hameaux. Les opérations nouvelles pourront quant à elles être programmées en continuité du bourg et donc à proximité des équipements. *C'est le cas de l'entrée de bourg ouest qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et cadre toute intervention sur ce secteur.*

Conforter le bourg permet de **renforcer l'attractivité** de celui-ci et donc de valoriser l'identité communale en rayonnant sur le reste du territoire. Cette valorisation permettra également de **renforcer le lien social** entre la population. Le bourg sera conforté également à l'est de la Vienne (lieu dit La Voûte) afin d'amoindrir l'effet de barrière que peut constituer cette dernière et **rééquilibrer** ainsi l'urbanisation. Ce renforcement permettra également de développer certaines activités pouvant tirer profit de la proximité de la route départementale. *L'orientation d'aménagement réalisée sur ce secteur conforte ce principe de mixité dans l'organisation de nouveau quartier.*

Les **priorités dans l'urbanisation nouvelle** de la commune se déclinent ainsi :

- dents creuses du bourg
- prolongement du bourg
- dents creuses des gros hameaux

Afin de veiller à la préservation des espaces naturels, les écarts existants ne seront pas développés, ainsi que les hameaux situés en périmètres de protection naturelle, écologique ou paysagère.

La **taille des parcelles** devra prendre en compte à la fois la nécessité de diversité mais également le devoir de restreindre l'emprise de l'urbanisation sur l'espace naturel et agricole.

Les **contraintes techniques** seront également prises en compte dans le choix des zones à urbaniser, notamment en ce qui concerne le raccordement aux réseaux.

Aménager des espaces de transition urbaine et rurale :

Ce sont des espaces sensibles qui ont un impact important en termes **d'image et de lisibilité de l'identité du bourg**. Il s'agira de:

- créer des **franges végétales** significatives et en harmonie avec la végétation locale afin d'atténuer l'impact du nouveau bâti dans le paysage. Ces franges sont également des couloirs écologiques à connecter avec les unités naturelles existantes.
- aménager des « **portes** » de **bourg cohérentes** en affichant une identité claire de l'espace urbain de Bonnes (limiter la banalisation de l'espace).

Développer les nouvelles zones d'habitat en continuité avec l'urbanisation existante :

L'aménagement des nouvelles zones d'habitat ainsi que les densifications de cœur d'ilot s'effectueront en **cohérence avec le cadre bâti adjacent**. Ainsi, la continuité des voies de circulation, et la création de cheminements piétons devront être assurées.

La **fluidité urbaine** sera possible grâce à une limitation des voies en impasse. Des orientations d'aménagement spécifiques à certains secteurs permettront de cadrer l'intervention des aménageurs.

De même, la mise en œuvre de **véritables espaces publics de proximité**, à l'échelle des quartiers, sera garante de la préservation du lien social dans les espaces de vie.

4 – Diversifier l'offre en logement et proposer des équipements adaptés

La venue d'une nouvelle population doit permettre à la commune de répondre aux demandes mais également d'assurer la pérennité de ses équipements (écoles, commerces,...).

Accueillir de nouveaux habitants tout en veillant à la diversité :

Afin de **favoriser une diversité de population** (sociale, générationnelle,...), il sera nécessaire de veiller à ce que l'offre en logement puisse répondre aux besoins de tous.

Il conviendra en effet d'**être en cohérence avec l'évolution de la population** d'une manière générale: la typologie des logements devra s'adapter au desserrement des ménages et donc au besoin de logements plus petits (T1 et T2).

L'habitat individuel, grand consommateur d'espace, pourra donc être décliné sous des **formes architecturales plus diversifiées et plus denses**, que les règles d'implantation et de volumétrie du règlement relatif à chaque zone, accompagneront. Cette densification s'effectuera cependant dans le **respect et la cohérence** avec les formes et gabarits architecturaux existants.

Le **logement locatif**, qui a toute sa place dans le parcours résidentiel des populations, sera encouragé ; des **logements sociaux** devront être construits dans chaque nouvelle opération ; les orientations d'aménagement définiront leur proportion respective pour certains secteurs.

Offrir des équipements adaptés :

Il conviendra également d'**adapter les infrastructures routières et les réseaux d'assainissement** au développement urbain.

Les **déplacements doux seront favorisés** grâce à l'aménagement systématique de voies mixtes piétons-cyclistes dans les zones à urbaniser. Les **transports en commun** existants mais peu utilisés feront l'objet d'une meilleure information auprès du public.

L'**ajustement de la capacité des équipements** publics sera également nécessaire afin de répondre aux besoins d'une population croissante et diversifiée.

Le développement local de la commune est lié à la qualité de la vie associative et culturelle en place. Il conviendra d'être vigilant à cet égard et d'**anticiper les futurs besoins en équipement**.

De plus, le renforcement des espaces dédiés aux activités sportives et de loisirs permet d'entretenir le lien social sur la commune.

5 – Repenser le développement économique en favorisant l'échelle communale

Adapter la présence des activités économiques à la spécificité du territoire :

Le document d'urbanisme précédent prévoyait deux zones d'implantations d'activités. L'une d'entre elle, trop éloignée des grandes voies de circulation ne s'est pas suffisamment développée, la seconde n'a jamais vu le jour en raison de la difficulté de gérer les accès sur la route départementale et de son éloignement par rapport au bourg.

La commune a donc souhaité revoir sa politique d'implantation des activités sur son territoire :

La **création d'un petit lotissement artisanal** au lieu dit de La Voute permettra d'unifier et de rééquilibrer les deux rives. Les échanges entre les deux zones du bourg seront favorisés et ce **nouveau pôle** constituera un complément au premier situé dans le centre plus ancien. Une attention particulière devra néanmoins être portée sur son **insertion paysagère**.

Au commerce traditionnel de proximité présent plutôt dans le centre bourg, pourra s'ajouter un commerce destiné à la fois aux habitants localisés à l'est de la commune, aux habitants localisés à l'ouest et à une clientèle de passage ; il sera cependant nécessaire de **veiller à ne pas fragiliser l'offre existante** qui donne toute son identité de cœur de bourg au quartier ancien dans lequel elle est située.

L'implantation des activités nouvelles devra être compatible avec la proximité de l'habitat.

Maintenir l'activité agricole dans la commune :

Cette activité encore bien présente doit perdurer, elle est garante de l'équilibre entre espace naturel et espace bâti et de la préservation de la terre nourricière.

Cette activité est également **imbriquée dans l'identité communale**. Il convient donc de préserver la valeur agricole des terres et veiller à la bonne cohabitation des exploitations avec les zones d'habitat (accès aux champs, épandages, continuité et préservation des chemins ruraux, ..)

Il sera nécessaire, pour les exploitations en place présentant une **contrainte de périmètre d'isolement**, de ne pas confirmer l'urbanisation des zones résidentielles à proximité. Le zonage veillera à ce que les activités puissent s'étendre sans que les nuisances liées à celles-ci ne perturbent la population voisine.

Développer le tourisme afin de mieux faire connaître la commune :

L'activité touristique déjà présente pourra se **développer dans le respect de l'environnement et des paysages**.

La valorisation du patrimoine permettra de développer des circuits touristiques et de **redonner une nouvelle vie à des bâtiments anciens** aujourd'hui délaissés ou vacants.

La mise en réseau de la commune avec les zones touristiques identifiées à proximité permettra d'accentuer les retombées économiques liées au tourisme.

CARTOGRAPHIE SYNTHETIQUE DU PADD

