

Réunion publique URBANISME

Donner enfin du sens à notre ville

13 février 2014

BOUFFÉMONT DEMAIN

www.bouffemontdemain.fr

ENQUÊTE «BIEN-VIVRE» À BOUFFÉMONT



Une enquête

Un diagnostic urbain

**Des actions et propositions pour panser et
penser Bouffémont**

BOUFFÉMONT DEMAIN

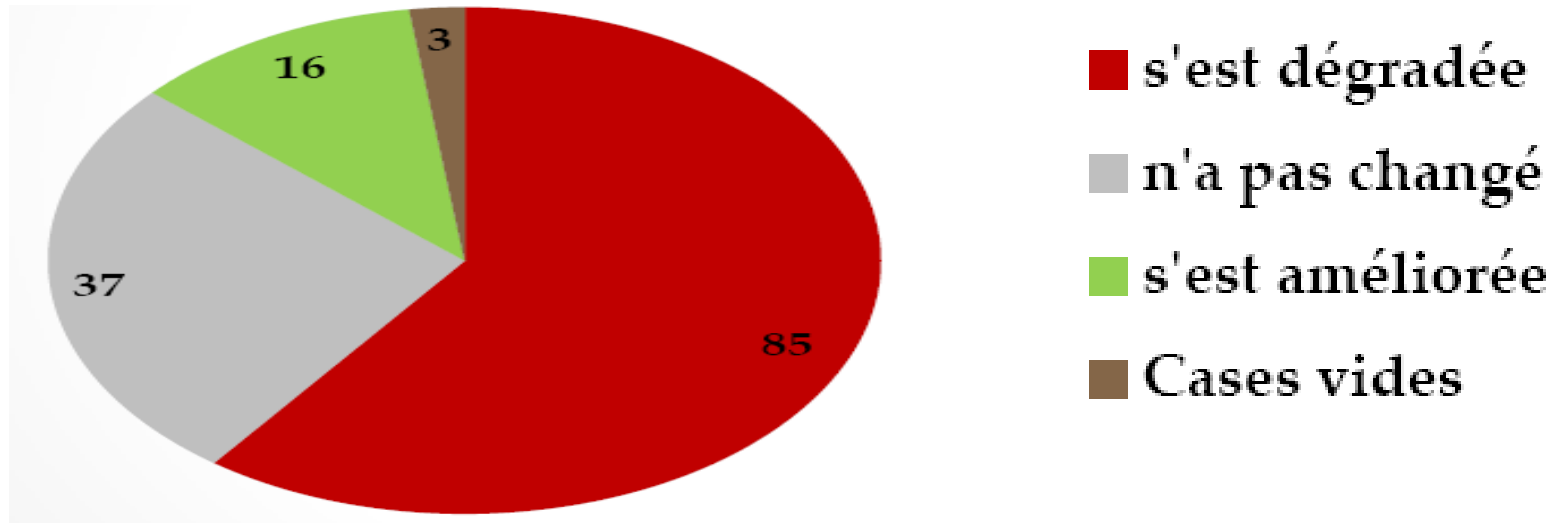
Liste divers droite et centre pour les élections municipales de mars 2014

A la question « Pourquoi avez-vous choisi d'habiter Bouffémont? »

32%

Sur les dix items proposés, près du tiers des répondants indiquent que c'est la qualité de l'environnement

Durant ces dernières années, pensez-vous que la qualité de vie à Bouffémont



BOUFFÉMONT DEMAIN

Liste divers droite et centre pour les élections municipales de mars 2014

Parmi les actions suivantes, quelles sont celles qui vous semblent prioritaires

Conserver Bouffémont à sa
dimension humaine et veiller à
la préservation de ses espaces

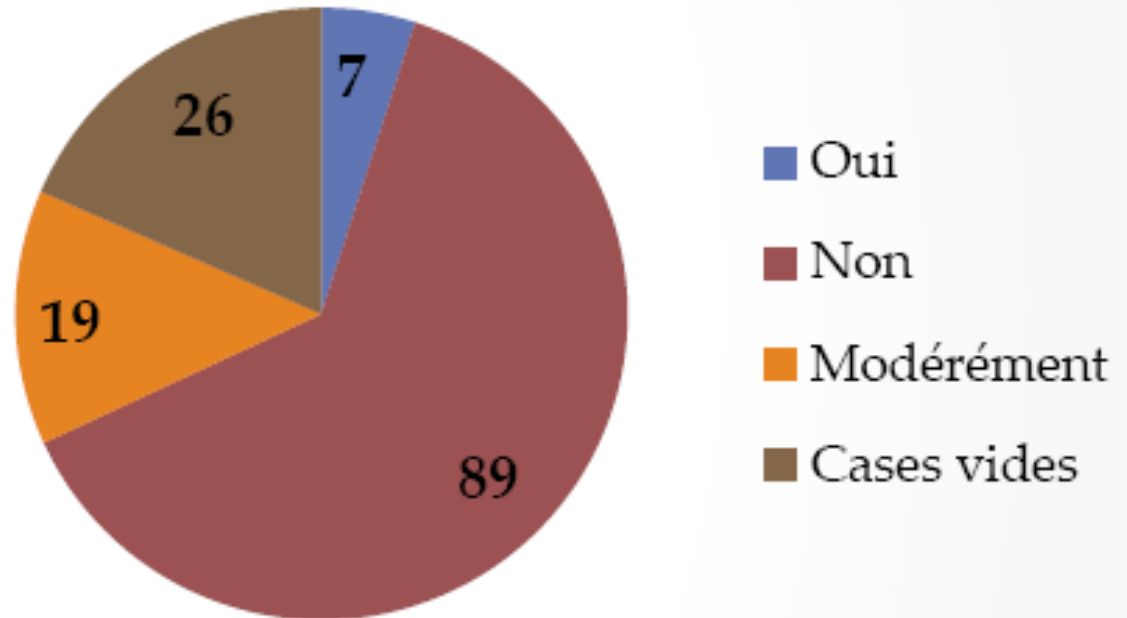
45%
des
actions
citées

Bouffémont doit préserver les
espaces verts, ruraux et
forestiers

89%
des
affirmations

BOUFFÉMONT DEMAIN

Liste divers droite et centre pour les élections municipales de mars 2014



Quant à la façon de construire de nouveaux logements, **63%** disent non à l'urbanisation des terres agricoles

BOUFFÉMONT DEMAIN

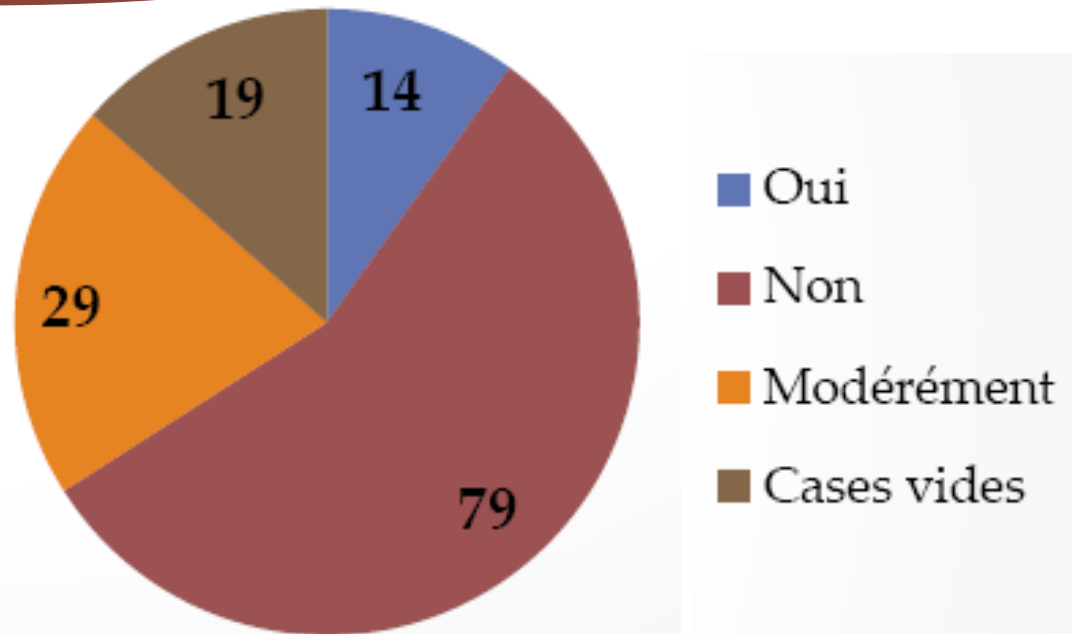
Liste divers droite et centre pour les élections municipales de mars 2014

Quant à urbaniser la commune en limite
du Chemin des moutons sur la plaine de

France, **56%** disent NON

Verbatim:

Le principal problème de Bouffémont ? L'urbanisation « sauvage », « excessive » ou « galopante », « son expansion », « vouloir construire de nouveaux logements », « trop grande volonté de développement »



BOUFFÉMONT DEMAIN

Liste divers droite et centre pour les élections municipales de mars 2014

Dans les domaines d'insatisfaction, les Bouffémontois estiment qu'il est prioritaire de « prendre en charge voirie et espaces verts des copropriétés », ils citent la rue Mitterrand et demandent que les trous soient réparés.



Ne
s'expriment
pas

Disent être satisfaits

Disent être insatisfaits ou très insatisfaits

La voirie, une insatisfaction pour

54%

des opinions exprimées

L'urbanisme est également un outil efficace pour mettre en place une politique de sécurité passive. Or de ce point de vue, les Bouffémontois expriment un fort sentiment d'insécurité

A la question: éprouvez vous un sentiment de sécurité ?

74% disent

NON

dont 33% plutôt
pas en sécurité et
41% pas du tout en
sécurité

BOUFFÉMONT DEMAIN

Liste divers droite et centre pour les élections municipales de mars 2014

Ce qu'il faut savoir:

Les Bouffémontois veulent une ville de qualité. Ils ne veulent plus d'un urbanisme mal ou non pensé, qui ne répond plus à leur vision de leur commune mais qui contribue à déprécier leur patrimoine et leur environnement.

La majorité des personnes ayant répondu à notre questionnaire

Ne veulent plus

1. De la dégradation de la qualité de l'environnement
2. De la dégradation de la qualité de vie et se sentent en insécurité
3. De l'urbanisation à tout crin de la municipalité actuelle
4. Que l'on construise sur les terres agricoles
5. Que l'on construise sur la Plaine de France
6. Que le marché continu à déperir
7. D'une voirie mal entretenue et qui devient dangereuse par endroit

Cette même majorité des personnes ayant répondu à notre questionnaire

veut prioritairement

- ☐ **Conserver Bouffémont à sa dimension urbaine et préserver ses espaces verts, ruraux, et forestiers.**
- ☐ **Lutter contre le bruit et la pollution**
- ☐ **Développer des modes de circulation douce**
- ☐ **« Résidentialiser » les quartiers et les habitats**

BOUFFÉMONT DEMAIN

Liste divers droite et centre pour les élections municipales de mars 2014

Le diagnostic urbain de notre ville



Venant corroborer l'opinion des Bouffémontois, le diagnostic urbain commandé par la municipalité actuelle pour réaliser le PLU, pointe un certain nombre de faiblesses structurelles.

Il faut corriger ces faiblesses pour donner durablement du sens à notre urbanisme

Quelles sont les faiblesses, quels sont les enjeux et préconisations associés de **Bouffémont Demain**?

BOUFFÉMONT DEMAIN

Liste divers droite et centre pour les élections municipales de mars 2014

Critères	Faiblesses diagnostiquées par l'étude
Dynamiques démographiques	La croissance démographique connaît un essoufflement depuis 1990. Malgré une population Bouffémontoise encore relativement jeune, le vieillissement de la population se poursuit.
Dynamiques résidentielles	Les petits logements (1 et 2 pièces) ainsi que le logement locatif privé sont sous-représentés.
Paysages naturels et urbains	L'équilibre des paysages à Bouffémont peut facilement être fragilisé, notamment au niveau des points de contact avec l'urbanisation.
Environnement et ressources naturelles	Les surfaces agricoles ont fortement reculé en faveur de l'urbanisation.

BOUFFÉMONT DEMAIN

Liste divers droite et centre pour les élections municipales de mars 2014

Critères	Faiblesses diagnostiquées par l'étude
Organisation urbaine et mobilité	1. La commune compte de nombreuses <u>opérations groupées à l'aspect uniforme et répétitif</u>. 2. Le <u>village</u> apparaît <u>isolé</u> et souffre d'un manque de qualification de ses espaces publics. 3. Les deux <u>centralités/polarités</u> existantes semblent <u>déconnectées</u>. 4. Des transports en commun internes existent mais sont peu fréquents, voire inexistants en heures creuses. 5. Les abords de la gare et le village souffrent de <u>difficultés de stationnement</u>, notamment sur la rue de la <u>République</u>. 6. Des flux importants sont liés aux déplacements domicile/travail. L'offre en transport en commun est présente mais l'<u>intermodalité</u> est <u>peu développée</u>. 7. Les équipements structurants sont générateurs de flux extérieurs (équipements de santé).

**Enjeux et perspectives liés aux
dynamiques démographiques et
résidentielles selon le cabinet
d'étude mandaté par la municipalité
actuelle**

Enjeux et perspectives liés aux dynamiques démographiques et résidentielles

Rester sous le seuil des 6 500 habitants pour maintenir la croissance démographique; adapter et anticiper les besoins en équipements et services; diversifier l'offre en logements; définir un rythme de construction en cohérence avec l'identité de la commune.

Enjeux et perspectives liés au paysage, à l'environnement et aux ressources naturelles

Maintenir des éléments paysagers identitaires en fonction de leurs rôles pour préserver le cadre de vie; limiter les ruptures entre les espaces de connexions écologiques; favoriser l'utilisation des dents creuses; maintenir la qualité paysagère et naturelles, préserver le cadre de vie; maintenir l'emprise végétale au sein du tissu urbain; prévenir les risques; valoriser les entrées de ville.

Enjeux et perspectives liés à l'organisation urbaine et à la mobilité

Définir une centralité à conforter en fonction de l'accessibilité et des déplacements; favoriser une « ville des courtes distances » en rapprochant les populations à l'offre urbaine; développer l'inter-modalité pour une optimisation de l'offre en transports en commun; renforcer la trame verte urbaine.

- ✓ Combien d'habitants à l'horizon 2025 ?
- ✓ Quels seront les besoins induits ?
- ✓ Quelles sont les capacités foncières du territoire pour les accueillir et où ?

La définition du scénario s'effectue à partir de ces trois questionnements

Le maintien de la population actuelle est un objectif nécessaire mais, combien d'habitants à l'horizon 2025 et quels sont les besoins associés ?

Si on écarte un scénario volontariste qui conduirait la ville à 6 800 habitants en 2025, ce que les Bouffémontois ne veulent pas, **deux hypothèses sont à étudier :**

- 1. Stabilité : A l'horizon 2025, cela impose de produire 5 logements par an**
- 2. Croissance modérée : A l'horizon 2025, cela impose de produire 14 logements par an** (objectif de croissance démographique fixé par le SCOT pour la commune)

LES ORIENTATIONS DE LA MUNICIPALITE ACTUELLE SONT MAUVAISES

Selon le point de vue de l'actuelle municipalité, il faut préserver un urbain avec 4 ou 5 centralités éclatées : les hauts champs (gare Vauban), le TU et les Elfes, la Clairière (totalement oublié), le village, et enfin le nouvel « éco-quartier » qui s'intègre sans continuité.

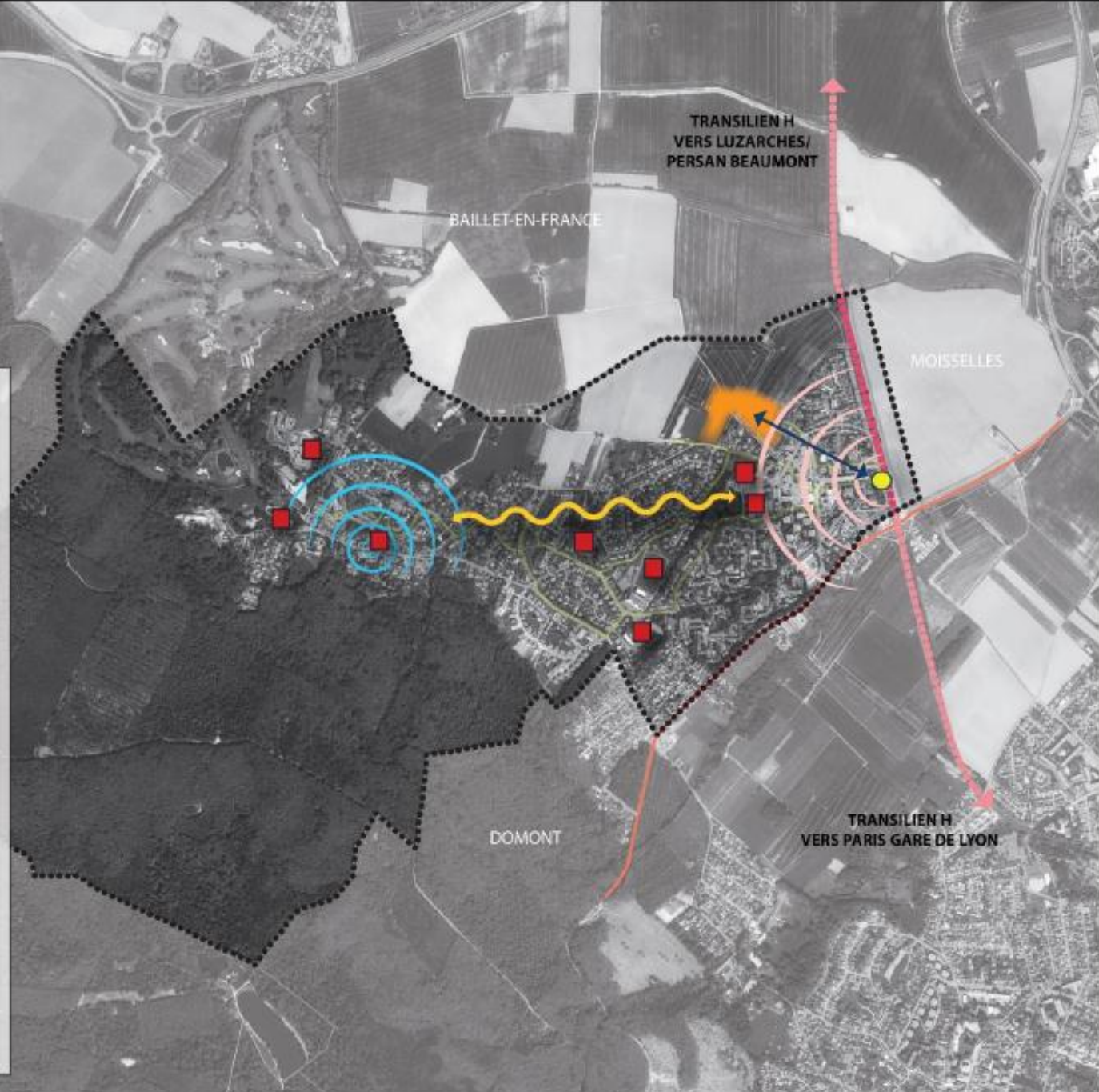
Une carte résume la seule ambition de l'actuelle municipalité. L'éco-quartier

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



AXE 3 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE CONTRIBUANT AUX OBJECTIFS EXTRA-TERRITORIAUX

-  Favoriser le développement urbain aux abords de la gare
CHALVRY
-  Renforcer le pôle gare par :
 - L'optimisation du tissu urbain
 - Le développement de l'intermodalité
 - La pérennisation des commerces et services
-  L'articulation avec le futur éco quartier
-  Renforcer les stationnements autour de la gare pour améliorer l'utilisation du transport ferroviaire
-  Renforcer le centre ancien en tant que « pôle historique »
-  Renforcer les liaisons douces : connexion entre les deux centralités identifiées
-  Pérenniser les équipements existants pour accompagner la croissance démographique à l'échelle du SCOT.



Mais ce projet de l'Eco-Quartier : quel en est le véritable intérêt ?

« L'Eco-quartier » = phénomène de mode puisqu'aujourd'hui tous les nouveaux lotissements ont ce label, avec de grandes disparités. Evolution vers le BBC ou énergie positive

- Rappel : il faut 150 logements neufs d'ici 2025 pour atteindre une population de 6 500 habitants.
- Faut-il construire pour construire ? Ce nouveau lotissement doit avant tout s'intégrer à l'environnement existant : la Plaine de France (hauteur des bâtiments ?), le domaine des Ormes et des Saules, la rue François Mitterrand... Quelle cohérence ?
- l'immobilier neuf doit être construit en contribuant à l'ancien.
Bouffémont est trop petit pour encore créer un lotissement différent conçu à partir de poncifs.

Construction de Logements

L'étude est antérieure aux constructions récemment réalisées ou en cours :

- **22 logements France Habitation sur le Parking du Centre des loisirs**
- **6 maisons en cours de construction rue Champlollion**
- **12 logements en cours d'achèvement rue Berthelot.**

Soit 40 logements déjà réalisés auxquels il faut ajouter des opérations de dédoublement de parcelles soit au total environ 45 logements.

En ce qui concerne les 100 logements restant :

- **20 à 25 logements serait construits lors d'opérations de dédoublement de parcelles, dans les espaces appelés « dents creuses » et au cours de rénovations au village.**

• Il resterait donc à construire sur 10 ans 70 à 80 logements soit 7 à 8 par an.

La commune

BAILLET EN FRANCE

MOISSELLES

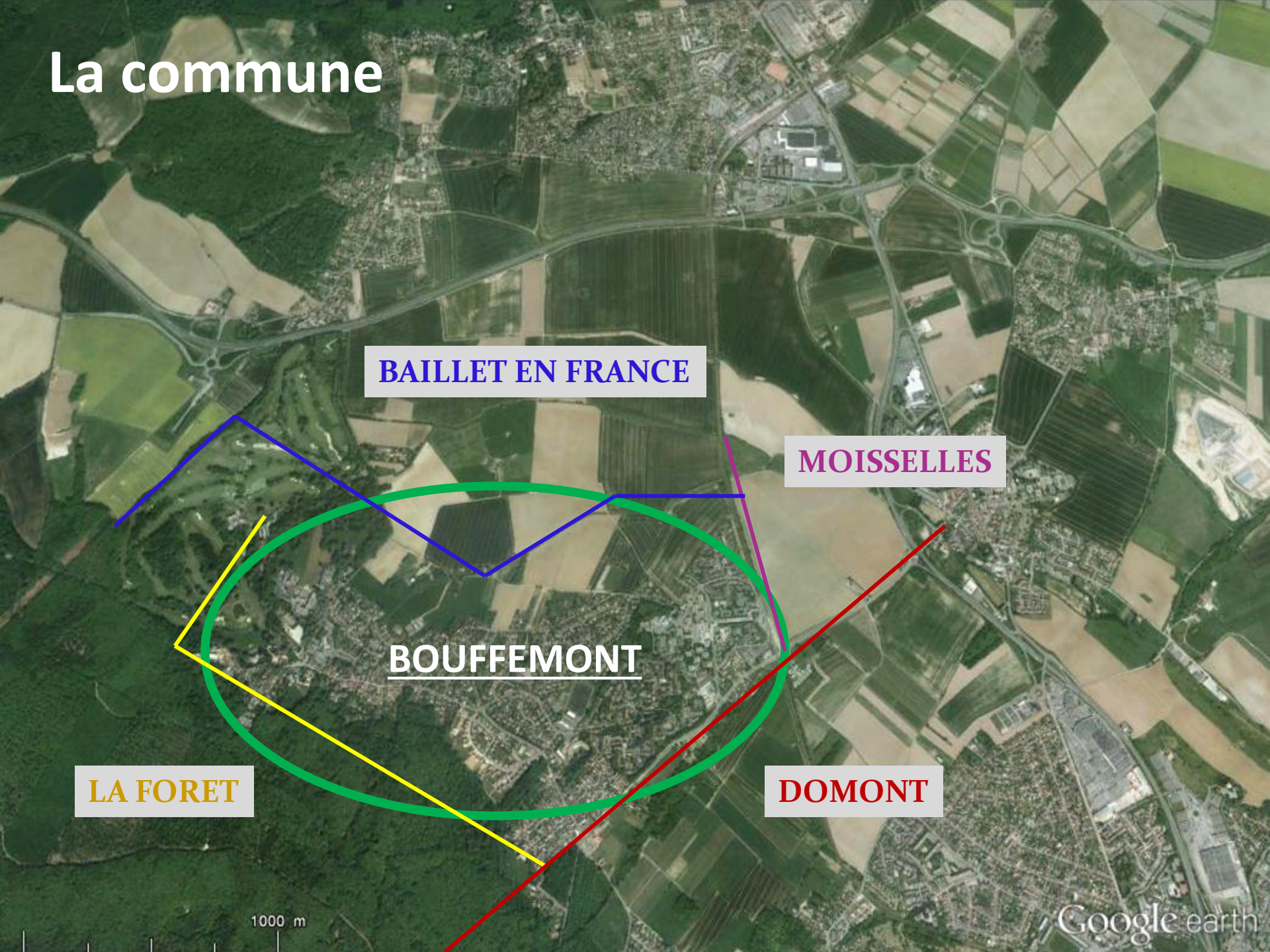
BOUFFEMONT

LA FORET

DOMONT

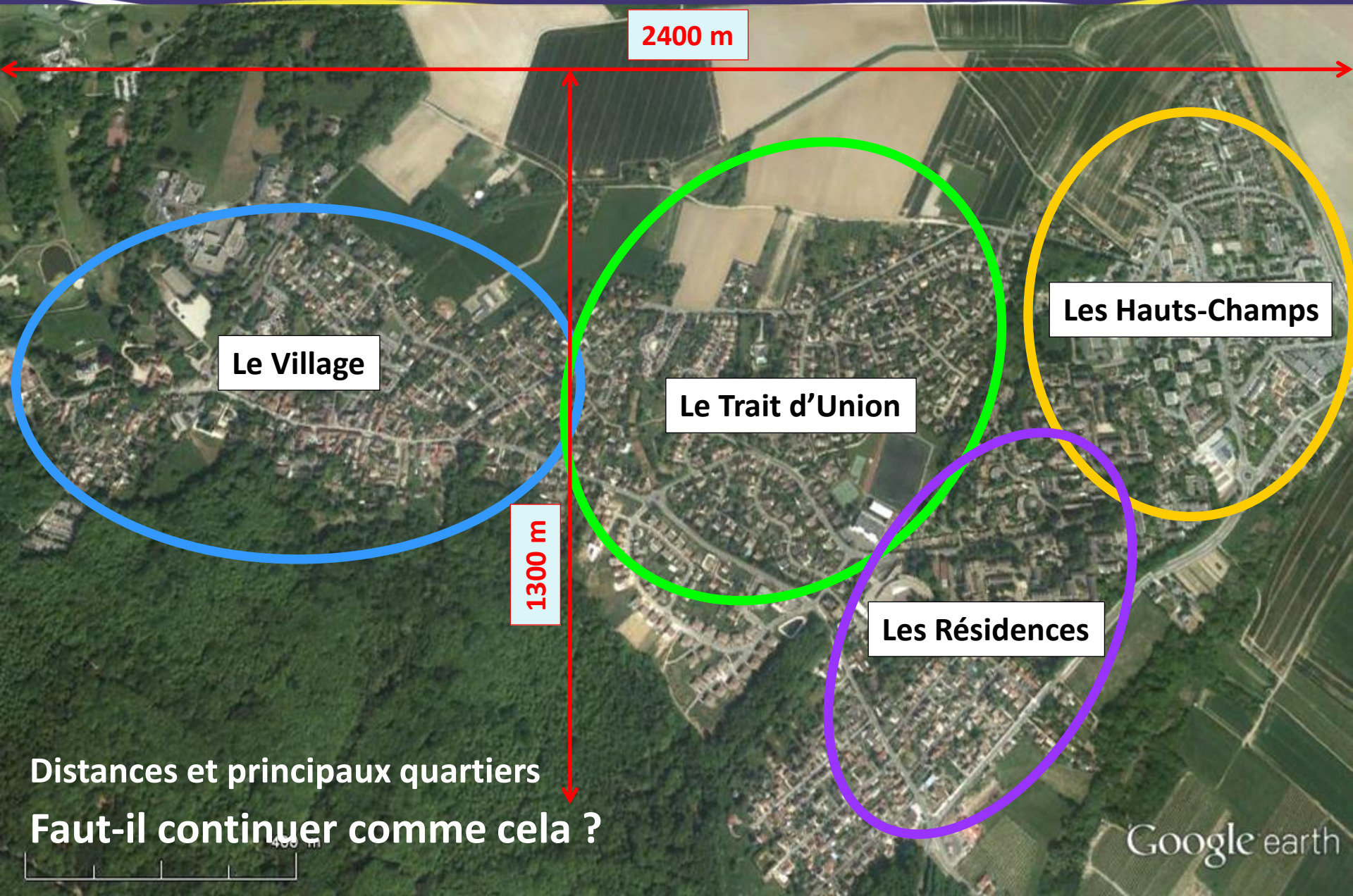
1000 m

Google earth



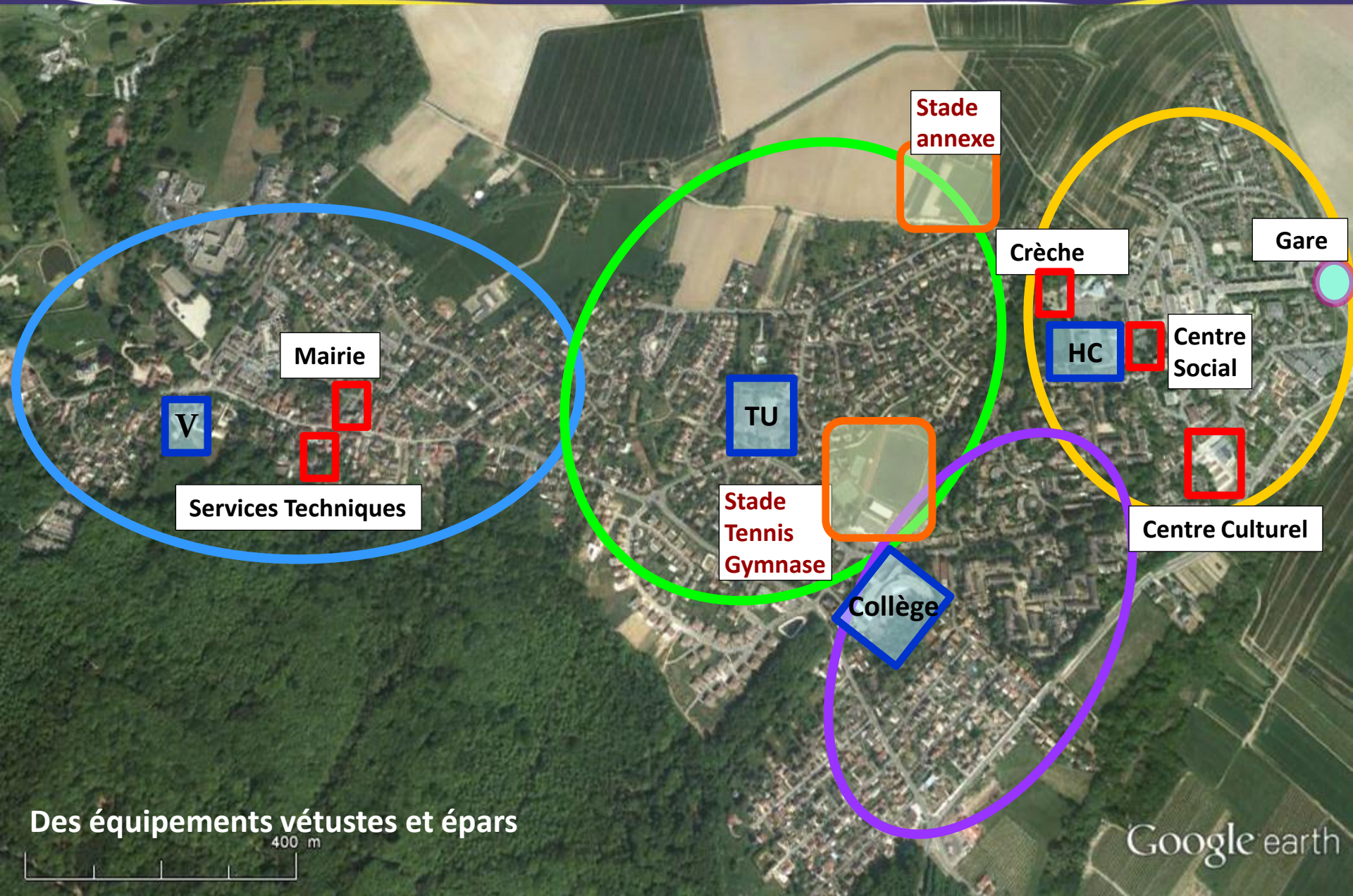
BOUFFÉMONT DEMAIN

Liste divers droite et centre pour les élections municipales de mars 2014



BOUFFÉMONT DEMAIN

Liste divers droite et centre pour les élections municipales de mars 2014



Nous vous proposons 5 actions clés dont la mise en œuvre sera hiérarchisée sur la durée du mandat.

En débat, les propositions de Bouffémont Demain

1. Rénover nos voiries et créer des liaisons douces cohérentes

Point essentiel soulevé par les Bouffémontois, il faut améliorer la circulation, le stationnement, l'état des voiries et créer les espaces pour des circulations douces. On pourrait ainsi créer un réseau en étoile à partir du collège.

2. Elaborer un Plan d'Aménagement et de Déplacement Durable

Etablir des préconisations et un planning de travaux afin de favoriser ces déplacements.

3. Procéder à la rénovation des équipements en améliorant les isolations et les systèmes de chaufferie. Accompagner la rénovation des logements sociaux avec France Habitation.

4. Accompagner les habitants avec une assistance PACT ARIM et ANAH

Mettre en œuvre le droit au logement décent des ménages modestes et améliorer l'habitat dans nos quartiers avec le mouvement **PACT-ARIM** (Protection Amélioration Conservation Transformation de l'habitat - Association de Restauration Immobilière) et, avec **l'ANAH** (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat), faire subventionner les travaux d'amélioration réalisés dans les logements achevés depuis plus de 15 ans, appartenant à des propriétaires privés.

5. Co-construire avec les habitants un Agenda 21 local.

Orienté vers la prise en compte des enjeux économiques, environnementaux et sociaux de Bouffémont, l'Agenda 21 contient des propositions d'actions déjà formulées pour les familles, la mobilité et les nouvelles solidarités.

Les constats de Bouffémont demain

L'état du patrimoine communal

- Il faut déjà entretenir les écoles et autres bâtiments communaux.
- La Mairie est à rénover car toutes les fenêtres et huisseries extérieures sont à changer.
- Les locaux du Service Jeunesse sont vétustes, énergivores, dégradés. Il faudra détruire cet équipement et le remplacer par un nouveau bâtiment mais toujours à proximité du collège : impératif pour conserver la fréquentation du service.
- Le bâtiment accueillant l'école de musique (dans l'enceinte de l'école du village) n'est pas suffisant pour accueillir d'autres activités artistiques
- Le gymnase est à bout de souffle : vieillissement et sur-fréquentation. Le sol, les vestiaires, l'éclairage, l'isolation et le chauffage sont à refaire.

Les constats de Bouffémont Demain

L'état du patrimoine communal

- Malgré l'amélioration notable de la Place Vauban, elle reste peu accueillante et surtout, les commerces locaux trop peu fréquentés.
- La structure du marché occulte complètement la place Vauban, masquant la visibilité, néfaste aux commerces.
- Il faut détruire cette structure qui dénature le site et a fortement détérioré l'activité du marché.
- Suite à l'incendie de leurs locaux, les services techniques n'ont plus de bâtiment dédié. Il faut leur retrouver un emplacement

L'état du patrimoine laisse augurer la charge impérative qui hypothèque les finances municipales. Il faudra remplacer ou entretenir ces équipements, déjà énergivores et coûteux.

**Ce qui est en jeu c'est
l'identité de notre Ville et
l'avenir du vivre ensemble
à l'horizon 2025**

Mais il vous faudra choisir la ville que vous voulez entre :

- A. Celle de l'équipe municipale actuelle qui consiste à conserver les 3 centralités** : Hauts-Champs – Trait d'Union – Village. C'est celle créée et défendue par la gauche Bouffémontoise car elle permet d'entretenir les clivages existants entre quartiers et d'opposer entre eux les Bouffémontois en stigmatisant tel ou telle : « les abandonnés des Hauts-champs » - « Les grandes maisons du TU »...*(CF les réponses du questionnaire : en fonction du quartier dans lequel ils habitent, les Bouffémontois ne résident pas dans la même ville !)*

**Il n' y a pas de cœur de ville où tous les Bouffémontois se rencontrent.
Cette organisation de ville dortoir ne fonctionne pas**

BOUFFÉMONT DEMAIN

Liste divers droite et centre pour les élections municipales de mars 2014

- B. Celle de Bouffémont Demain qui vise à court et moyen terme, la réorganisation urbaine et géographique de la commune autour d'un espace urbain clé.
- ✓ Il s'agit de créer un cœur de ville où tous les Bouffémontois se rencontrent, échangent, consomment, une seule centralité , en lieu et place du gymnase et du terrain de football.

BOUFFÉMONT DEMAIN

La centralité est là

Liste divers droite et centre pour les élections municipales de mars 2014

A l'évidence la Centralité est là !



100 m

Google earth

BOUFFÉMONT DEMAIN

Liste divers droite et centre pour les élections municipales de mars 2014



Corriger le tir

400 m

Google earth

**Si vous choisissez Bouffémont Demain, alors
nous travaillerons avec vous
10 propositions clés autour du cœur de ville
imaginées pour
panser Bouffémont en corrigeant ses
dysfonctionnements mais aussi pour penser
Bouffémont et lui donner un sens.**

1. Un cœur de la ville en lieu et place du stade et du gymnase :

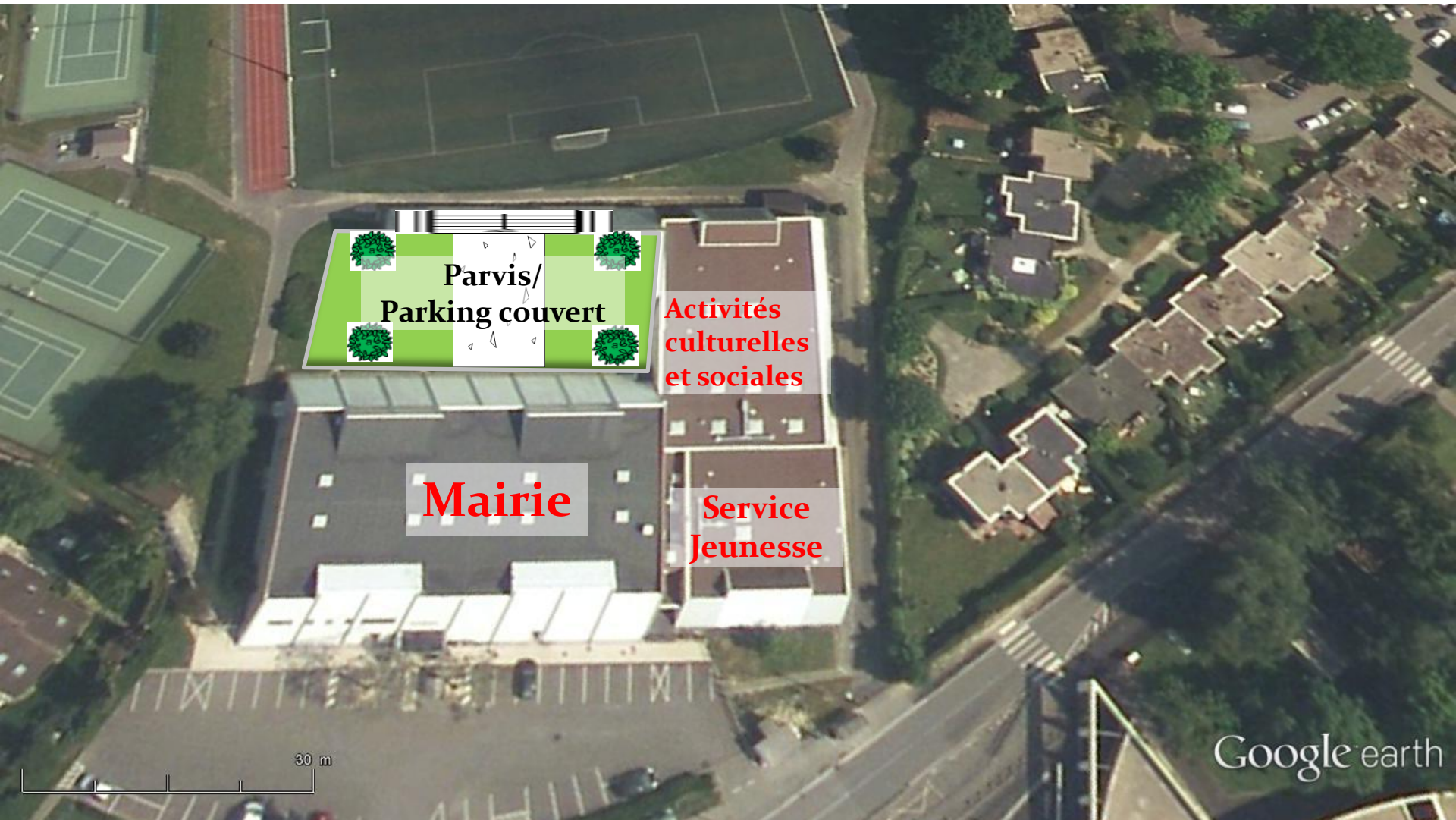
Une logique urbaine par sa position de lieu de convergence naturelle entre les axes doux qui relient les quartiers entre eux en donnant enfin à Bouffémont sa cohérence.

En procédant à la rénovation des bâtiments existants :

- ✓ **On installe la Mairie dans la structure du gymnase**
- ✓ **On installe le Service Jeunesse dans l'ancien DOJO = proximité du collège**
- ✓ **On installe des activités dans le bâtiment servant de salle de gymnastique (Ecole de musique, etc... à confirmer)**

BOUFFÉMONT DEMAIN

Liste divers droite et centre pour les élections municipales de mars 2014



Tout en préservant les structures existantes, l'exercice architectural devra améliorer l'aspect extérieur de tous ces bâtiments en leur donnant une uniformité et un aspect cœur de village.

Financements :

Budgets commune étalés sur plusieurs exercices.

- *subventions du Département et de la Région dans le cadre d'un **contrat régional** (montant des subventions : 1,4 millions d'euros)*
- *Fonds européen de redynamisation des centre villes*
- *Emprunts possibles grâce à la diminution de la dette*

2. la création d'un centre ville à la place du terrain de football existant

- Créer un véritable Marché couvert
- Créer des logements de petite taille, avec de la mixité sociale, en accession à la propriété
- Installer des commerces de proximité de qualité face au marché couvert
- Créer des stationnements en quantité limitée en périphérie et surtout conforter les accès en circulation douce déjà existants
- Prévoir et valoriser des espaces verts et aquatiques
- Envisager la réouverture du ruisseau pour créer un espace paysager privilégié

Financement :

- *Opération privée réalisée par un aménageur avec maîtrise d'ouvrage déléguée de la SOBEFA*
- *Ville avec les subventions Conseil Général dans le cadre des aides au logement, au développement du commerce, aux aménagements paysagers, et fonds européens.*

**Aménagement d'un
Centre Ville avec un
Marché couvert**

Parvis/
Parking couvert

Mairie

Service
Jeunes

Activités
culturelles
et sociales

50 m

Google earth

3. Concentrer les équipements sportifs dans un lieu dédié, en leur donnant le souffle et la polyvalence exigés :

Création du complexe multisports (gymnase, dojo, salle de gym, tennis ?) au bout de l'espace réservé à l'éco-quartier : de nouveaux équipements modernes Bâtiment Basse Consommation BBC, accessibles, loin des habitations.

Financements :

- Opération privée par le promoteur qui construira les logements sur 1/3 du terrain prévu pour l'éco quartier : réalisation des voiries et réseaux et participation financière*
- Communauté de communes CCOPF (ou CAVAM) qui a la compétence sport*
- Département et Région à hauteur de 1,4 millions d'euros (subventions dans le cadre d'un contrat régional)*
- DDJS et autre organismes*

**Terrain
de Foot**

Gymnases

**Parking
s**

Tennis

**Cultures
Maraîchères**

**Cultures
Maraîchères**

Habitations

118 m

Google earth

4. Création d'un second gymnase pour le collège et les activités associatives en soirée.

Ce nouveau gymnase, plus petit, financé par le Conseil Général en échange du don des terrains par la commune, viendra en lieu et place du service jeunesse et de l'ancien forage d'eau potable qui sera mis hors service prochainement.

A destination des collégiens, il sera également utilisé en soirée par les clubs sportifs.

Cout estimé : 1,3 millions d'euros

Financement : Commune pour les terrains, Département pour le gymnase

BOUFFÉMONT DEMAIN

Liste divers droite et centre pour les élections municipales de mars 2014



5. L'aménagement de la Mairie actuelle afin de conserver une forte activité au village : activité culturelle, économique à définir après étude de marché.

6. Sécuriser les axes de liaisons naturelles entre la gare, les lieux de fonctionnalité comme la place Vauban et donner de la visibilité à travers un plan de jalonnement esthétique porteur de l'identité de la ville. Cf : propositions réunions mobilité.

7. Supprimer la structure du marché existant, réaménager ce lieu par du stationnement et des espaces verts (fontaine par exemple). Il doit devenir un axe central de circulation douce pour se rendre vers la nouvelle centralité.

8. Procéder à la rénovation de toutes les devantures des commerces désormais visibles (comme prévu avec France habitation) pour améliorer leur attractivité.

9. Favoriser et aider la revalorisation de l'habitat ancien du Village et des Hauts-Champs très consommateurs d'énergie :

Actions auprès du bailleur social, diagnostic des logements anciens, recherche d'aides à la rénovation thermique, etc ...

10. Réaffirmer le concept de pôle médical de grande qualité avec la mise en valeur des structures médicales et paramédicales existantes désormais. Donner cette identité à la commune de Bouffémont

BOUFFÉMONT DEMAIN

Liste divers droite et centre pour les élections municipales de mars 2014

Se différencier pour exister

Centre Jacques Arnaud

Les Jardins de Cybèle

Louis Fievet

Cabinet Médica

Les Myosotis

Cabinet Médical

Un ADN santé non perçu (pôle santé réparatrice et sénior)
À renforcer

400 m

Google earth

Avantages de la nouvelle centralité

- Contribuer à un projet global qui participe à l'insertion durable des hauts-champs et du village dans la trame urbaine : bâtis, espaces verts, tissu économique en lien avec un cœur de ville, nouveau centre de gravité plus proche de tout et pour tous.
- Offrir aux habitants un espace identitaire qui participe à valoriser l'habitat.
- Réfléchir aux questions du stationnement sur toute la ville.
- Accroître l'offre en matière de commerce de proximité à 5 voire à 10 minutes de tous les quartiers.
- Un passage central, visible, balisé, sécurisé et accessible (piétons et vélos).
- Une nouvelle dynamique permettant de développer le commerce de proximité, en complément de l'existant, en contribuant à tisser des liens.
- Assurer l'attachement et la fierté pour une ville belle au foncier valorisé.