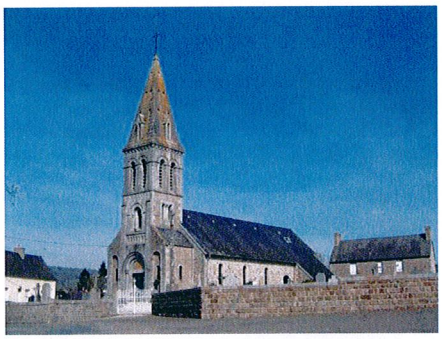
Département de la Manche (50)

Commune de

BION

Plan Local Urbanisme

REÇU LE
- 6 JUIL. 2011
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES





ORIENTATION PARTICULIÈRE D'AMÉNAGEMENT

Modification du POS et transformation en Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

PACT
ARIM des Pays Normands
8 Bd du Général Weygand - 14053 CAEN CEDEX 04
Tél. 02.31.86.70.50 - Fax. 02.31.86.00.74
www.pactarim.fr - contact@pactarim.fr

Orientation particulière d'aménagement du centre bourg

1 - Contexte législatif

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que les PLU « peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Le présent dossier expose une orientation d'aménagement particulière sous la forme de proposition d'aménagement des futures zones d'habitat et d'un schéma d'aménagement du secteur.

2 - Contexte du projet

Souhaitant offrir un nouveau dynamisme à la commune, la municipalité a défini un périmètre à urbaniser sous forme de 3 zones : un espace assez restreint au Nord-Ouest du bourg et un espace plus vaste au Sud du bourg. Cette nouvelle urbanisation doit répondre à un certain nombre d'objectifs exprimés dans le P.A.D.D. notamment :

- Engager un nouveau dynamisme démographique et accueillir dans de bonnes conditions de nouveaux habitants
- Veiller à l'aménagement paysager autour des espaces bâtis
- Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants et valorisation de l'image de Bion
- Mieux circuler et se déplacer autrement

La prise en compte de ces objectifs se traduit par la définition de grands principes d'aménagement régissant l'urbanisation du secteur.



Zone à urbaniser au Sud du bourg

Orientation particulière d'aménagement du centre bourg

3 - Atouts du projet

Après une croissance démographique régulière entre 1962 et 1990, Bion enregistre depuis 1990 un phénomène inverse avec une perte de population.

La commune souhaite maintenir un certain dynamisme en offrant de nouveaux espaces constructibles, tout en préservant son patrimoine paysager et les espaces voués à l'agriculture. L'un des enjeux de ce projet est le maintien de l'école en regroupement pédagogique par l'accueil de nouvelles populations et notamment de jeunes couples.

De plus, l'urbanisation récente s'est réalisée de façon diffuse sur le territoire. La commune souhaite donc restreindre l'urbanisation future aux seuls secteurs du bourg afin d'éviter le mitage caractéristique de la commune.

Compte tenu des différentes contraintes (zones inondables, localisation des exploitations agricoles, ZNIEFF, présence de vastes zones boisées,...), les nouvelles zones retenues permettent d'engager un projet global et cohérent.

Enfin, le traitement paysager des zones d'urbanisation futures est une donnée primordiale compte tenu de la topographie du site et de la proximité des zones naturelles. Ainsi, la détermination des haies à préserver tient compte des recommandations de l'étude particulière du SAGE sur l'intérêt de la préservation des haies. Ces nouvelles zones à urbaniser ont été tenues éloignées des zones humides déterminées par le SAGE.

4 - Principe d'organisation

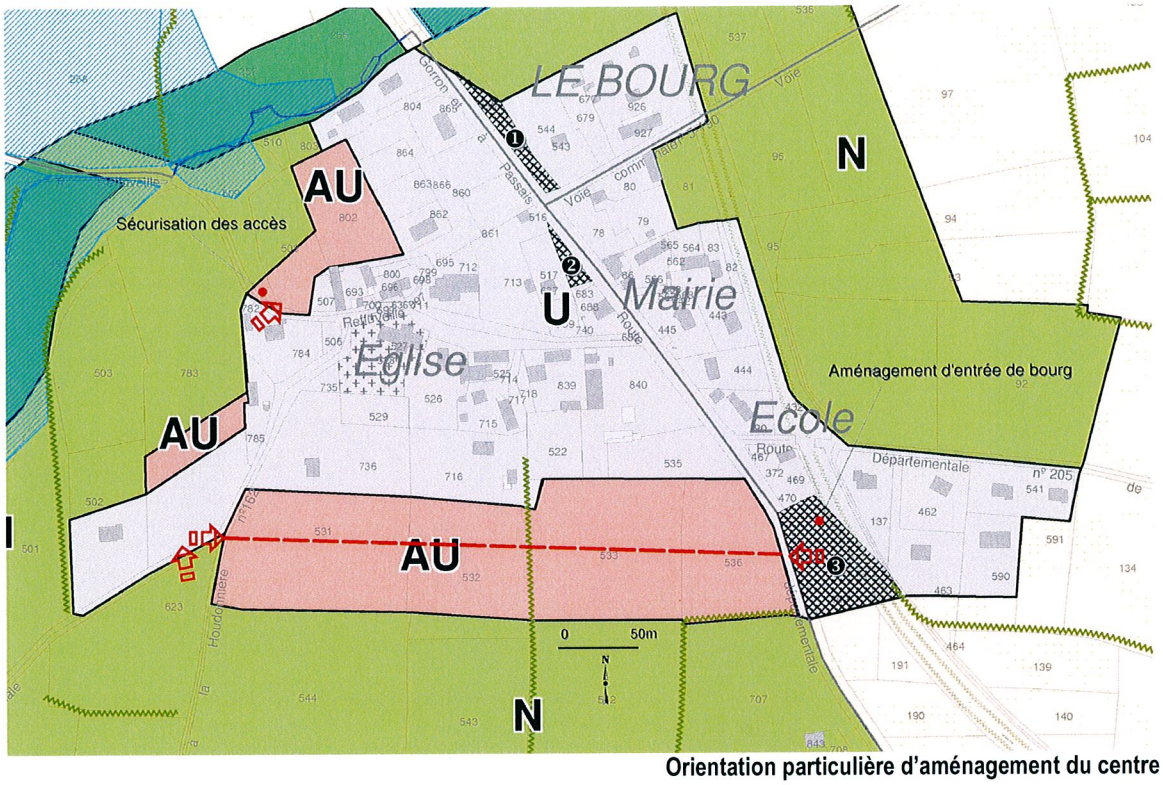
La première zone à urbaniser se situe au Nord-Ouest du bourg, à proximité immédiate d'un lotissement. 0.4 ha va être ouvert à l'urbanisation en continuité des constructions existantes.

La seconde zone concernée se situe à l'extrême Sud du bourg de Bion. 2.8 ha va être ouvert à l'urbanisation en une seule phase.

La troisième zone de 0.1 ha a été déterminée dans un souci de cohérence avec le reste de la parcelle n°783 situé en zone U.

Le traitement paysager des zones est une donnée essentielle du projet. La Commune souhaite ainsi fixer des principes d'urbanisation sur ces secteurs afin de préserver l'avenir, tout en laissant une certaine souplesse à l'aménageur.

Orientation particulière d'aménagement du centre bourg



Orientation particulière d'aménagement du centre bourg

4.1 – Les entrées des zones à urbaniser

L'accès à la zone AU du Nord-Ouest du bourg se situera sur la RD 205. Les aménagements des accès devront permettre de sécuriser la circulation sur cet axe.

L'entrée du second site au Sud du bourg se fera par les 2 voies qui encadrent la zone : le chemin rural n°162 (chemin rural du Gué de l'Auge à la Houdonnière) et la route départementale n°32 (Route de Mortain à Gorron). L'accès à la zone pourra être autorisé dans les 2 sens de circulation.

L'entrée de la troisième zone se situera sur le chemin rural n°162.



Accès depuis le chemin rural n°162

L'aménagement des entrées est particulièrement sensible car elle sera le point de départ des voies structurantes à l'intérieur de la zone. Elle devra permettre de sécuriser les lieux sans perturber la circulation des routes départementales, axes majeurs de liaison sur le territoire communal.

4.2 - Organisation de la voirie

La taille des parcelles à urbaniser et la configuration des voiries existantes imposent l'aménagement des routes. Cela doit être l'occasion d'assurer une cohérence et un lien entre les zones AU et le bourg tout en veillant à limiter les accès aux routes départementales. Il est prévu un élargissement des voiries ainsi que l'aménagement du futur carrefour entre la RD n°32 et la future zone à urbaniser au Sud. Un emplacement réservé a ainsi été localisé pour permettre la sécurisation des lieux.

4.3 - Organisation des zones

Afin de revitaliser la commune de Bion, il convient de proposer une nouvelle offre de terrains à bâtir dans le cadre d'un aménagement de qualité.
Dans le respect du paysage de la commune, quelques principes doivent régir l'aménagement de la zone en :

- Conserver les haies en bordure de voie et limites de parcelles afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.
- Harmonisant les préconisations architecturales entre les zones AU et prendre en compte l'habitat existant afin de ne pas dénaturer le paysage du bourg.

5 - Recommandations

Le schéma d'aménagement de ces secteurs a pour objet d'encadrer l'urbanisation future des zones d'habitat tout en laissant une certaine liberté à l'aménageur pour l'organisation de l'espace. Quelques grands principes devront être respectés dans l'aménagement du secteur à savoir :

- Sécuriser et aménager les voies de desserte et leurs accès.
- Préserver les haies
- Traiter les franges de façon à assurer une transition douce entre la future zone constructible et le bourg.
- Veiller soigneusement à l'intégration des aires de stationnement et des abords des habitations.
- Assurer une harmonie dans l'architecture des bâtiments (alignement, orientation, forme ou matériaux utilisés). Les traitements de façades et des toitures devront contribuer également à assurer la transition entre les différentes zones.