Département de la Manche (50)

Commune de

BION

Plan Local Urbanisme





PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Modification du POS et transformation en Plan Local d'Urbanisme

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

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

PACT
ARIM des Pays Normands
6 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

1 - Contenu et portée du PADD

Le Plan Local d'Urbanisme traduit un projet de développement et d'aménagement de la commune. La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 et la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 ont permis d'introduire au sein du nouveau document d'urbanisme, un élément spécifique à caractère normatif :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Aux termes de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme « comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Ils 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 œuvre, 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 PADD doit être :

- un document ouvert, outil de dialogue entre les usagers et les responsables publics,
- un guide des évolutions d'aménagement de l'espace et de développement local,
- un outil permettant une vision stratégique, globale et cohérente du territoire communal.

C'est avant tout à la commune, représentée par l'équipe municipale de dresser les grandes lignes de son projet communal. Le PADD exprime donc le projet des élus, en concertation avec la population, en matière d'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage.

L'objectif est de mieux maîtriser l'urbanisation tout en respectant l'environnement, afin de ne pas épuiser les ressources pour les générations futures.

Selon l'article R. 123-3, le PADD 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 retenus par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale ainsi que de l'environnement.

La Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 précise enfin que ce document, non opposable au tiers, permet de passer d'une approche purement technique à une approche plus politique de l'urbanisme.

Afin d'atteindre les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, rappelés par l'article 7 de la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) doit se fixer « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » (nouvel article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme).

Cette seconde phase du PLU doit donc prendre en compte les pistes de réflexions entreprises lors de l'élaboration du diagnostic.

1 - Contenu et portée du PADD

Selon les différentes hypothèses présentées, il en découlera un projet urbain qui précisera les actions et les opérations retenues prioritairement, et les principes d'urbanisme s'y appliquant (formes urbaines, aménagements paysagers, renforcement des réseaux,...).

Enfin, la présentation des orientations du PADD doit être l'occasion de débattre au sein de la commune sur le projet de territoire en expliquant clairement les axes fondamentaux de l'aménagement et du développement de la commune pour les années à venir. Un débat en conseil municipal et une réunion publique durant cette phase du PLU participent donc à l'effort « d'aménager la commune proche du citoyen ».

Le Plan Local d'Urbanisme de Bion exprime le projet de la commune en terme de développement durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) constitue l'expression des objectifs à réaliser en matière d'aménagement et de valorisation du territoire communal, au cours des quinze prochaines années.

Les principes fédérateurs du développement durable à Bion s'inscrivent dans une approche globale des trois grandes sphères que sont l'économique, le social et l'environnemental.

La première phase du PLU que représente le diagnostic a permis de formuler les principaux enjeux. Dans le cadre de la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ils s'élaborent autour de trois grands axes fixant les grandes orientations générales au niveau du territoire communal.

ENJEU n°1 - Un développement démographique maîtrisé pour un cadre de vie préservé

- 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

ENJEU n°2 - Une activité économique pérennisée et des équipements adaptés

- Préserver et encourager l'activité artisanale et commerciale
- Protéger les sièges d'exploitations agricoles
- Mieux circuler et se déplacer autrement
- Mise aux normes du réseau d'assainissement individuel

ENJEU n°3 - Un environnement naturel préservé et valorisé

- Préservation des sites naturels et le paysage
- Gestion des sites sensibles et préservation des ressources en eau
- Préservation des espaces agricoles
- Permettre la découverte des sites naturels

ENJEU n°1 - UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE MAITRISE POUR UN CADRE DE VIE PRESERVE

1 - ENGAGER UN NOUVEAU DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE ET ACCUEILLIR DANS DE BONNES CONDITIONS DE NOUVEAUX HABITANTS :

Depuis le début des années 1990, la population de Bion a régulièrement diminué après une longue période de stagnation de 30 ans. Avec une population vieillissante et un manque de terrain à bâtir, Bion souhaite accueillir de nouvelles populations. La commune de Bion s'est fixée un objectif de constructions neuves de 20 à 30 logements d'ici 10 ans soit une population de l'ordre de 440 habitants.

D'ores et déjà, dans le cadre de la gestion économe de l'espace et du renouvellement urbain, la commune de Bion s'engage à analyser les secteurs potentiellement urbanisables au sein du bourg et de quelques hameaux. Par ailleurs, les zones réservées à l'urbanisation future, à proximité immédiate des parties déjà urbanisées, pourront être étudiées sous le principe de lotissement ou de forme regroupée d'habitation, en veillant à leur bonne intégration paysagère.

De plus, la commune s'engage dans une politique volontariste d'accueil de population et notamment de jeunes ménages en encourageant la création de logements locatifs dans le but de favoriser la mixité sociale et le renouvellement de population sur la commune de Bion.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC		OBJECTIFS DU PADD		MOYENS MIS EN OEUVRE
Vieillissement de la population	⇨	Accueillir de nouveaux habitants	⇨	▪ Prévision de 20 à 30 nouveaux logements ▪ Définir de nouveaux secteurs voués à l'habitat
		Maintenir une offre de logements diversifiée	⇨	Développer l'offre locative

2 – Les grandes orientations générales

2- VEILLER A L'AMENAGEMENT PAYSAGER AUTOUR DES ESPACES BATIS

La commune de Bion est caractérisée par la présence de vastes espaces naturels et d'espaces agricoles sur son territoire d'où la nécessité de préserver cette identité communale en évitant un développement non maîtrisé de la commune. En effet, il faut limiter l'éparpillement des espaces bâtis sur le territoire en densifiant les secteurs déjà urbanisés et veiller à l'intégration paysagère des nouvelles habitations. Un juste équilibre entre zones bâties et préservations des paysages devra accompagner cette démarche.

Le secteur d'intervention prioritaire se situe sur le bourg et le hameau de l'Oiselière répondant à la nécessité de renforcer la densité du bâti autour de ces pôles ruraux, de favoriser les modes de déplacements doux, de pérenniser les activités existantes, d'encourager une mixité urbaine et d'éviter le mitage de l'urbanisation dans une commune où l'habitat est déjà dispersé.

Principalement pour les zones d'urbanisation future, il est nécessaire de s'assurer de la mise en œuvre d'un réseau de haies en bordure et plantations au sein des parcelles afin de limiter les perceptions très lisibles sur les nouvelles constructions.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC		OBJECTIFS DU PADD		MOYENS MIS EN OEUVRE
Un bourg intégré dans son environnement rural	⇨	▪ Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles zones à urbaniser ▪ Préserver l'identité rurale de la commune	⇨	▪ Créer des haies au sein et en bordure des parcelles ▪ Préserver certaines haies par le biais de la loi Paysage ▪ Réglementer l'aspect des nouvelles constructions
Habitat dispersé	⇨	▪ Eviter un développement non maîtrisé de la commune et le mitage ▪ Organiser et contenir les surfaces ouvertes à l'urbanisation	⇨	▪ Zones AU concernant le Bourg et le hameau de l'Oiselière ▪ Définir des zones N pour limiter les nouvelles constructions dans les hameaux

2 – Les grandes orientations générales

3 - POURSUIVRE L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE DES HABITANTS ET VALORISATION DE L'IMAGE DE BION:

Commune rurale du Sud-Manche, Bion bénéficie d'un cadre de vie agréable à préserver. La proximité de la ville de Mortain est un atout pour la commune de Bion la rendant attractive. La commune souhaite conserver son identité rurale tout en valorisant cette situation géographique qui constitue un atout important pour l'accueil d'une nouvelle population souhaitant bénéficier des services de proximité de la commune et ceux proposés par la ville de Mortain.

La requalification urbaine et paysagère des entrées du village notamment depuis la RD 32, la valorisation du bourg (bâtis privés et espaces publics) participent à l'amélioration du cadre de vie de la commune au même titre que les animations et diverses manifestations organisées par le tissu associatif dynamique de la commune (comité des fêtes, association de jeunes, club de gymnastique..).

L'accueil de nouveaux habitants notamment une population jeune suppose l'adaptation des équipements. Le développement et le maintien des services à la population que ce soit en matière de petite enfance ou de maintien à domicile des personnes âgées doivent être privilégiés. La valorisation des équipements existants comme le terrain de sport ou l'école en regroupement pédagogique et des facilités d'accès entre les infrastructures, les pôles d'habitat et le bourg sont à envisager, permettant ainsi de dynamiser le cœur de bourg déjà bien défini.

Le patrimoine urbain de Bion doit également faire l'objet d'une attention particulière avec la présence du manoir de La Mangeantière et de quelques bâtiments typiques de la région à valoriser.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC		OBJECTIFS DU PADD		MOYENS MIS EN OEUVRE
Un bourg bien défini	⇨	Assurer un développement harmonieux du bourg	⇨	▪ Aménagement paysager dans le cadre de l'opération « cœur de bourg » ▪ Valoriser et aménager la place de l'église ▪ Valoriser les entrées de village notamment depuis la RD 32 et la RD 205 ainsi que les CR1 et CR5
Un bâti traditionnel rural typique du sud Manche	⇨	Préserver ce patrimoine bâti	⇨	Identifier des bâtiments agricoles et vacants présentant un intérêt architectural afin de permettre leur sauvegarde
Un réseau associatif bien représenté et dynamique	⇨	Améliorer le cadre de vie pour les nouvelles populations	⇨	Réfléchir sur l'amélioration voire la création d'équipements publics

ENJEU n°2 - UNE ACTIVITE ECONOMIQUE PERENNISEE ET DES EQUIPEMENTS ADAPTES

1 - PRESERVER ET ENCOURAGER L'ACTIVITE ARTISANALE ET COMMERCIALE :

La commune souhaite d'une part pérenniser l'activité de son commerce, source de dynamisme et d'autre part, permettre un développement raisonné d'entreprises artisanales. Il est nécessaire d'envisager ces évolutions de l'organisation communale et de veiller à la gestion et la bonne intégration de ces activités afin de préserver l'identité de Bion.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC		OBJECTIFS DU PADD		MOYENS MIS EN OEUVRE
Une activité artisanale et commerciale	⇨	▪ Pérenniser cette activité ▪ Assurer un équilibre et une spatialisation cohérente entre les zones d'activité de la commune et les secteurs d'habitat	⇨	Permettre l'implantation d'activités compatibles dans les secteurs constructibles

2 - PROTEGER LES SIEGES D'EXPLOITATIONS AGRICOLES :

Commune à caractère rural, Bion est composé de vastes espaces agricoles marquant son paysage et son économie locale. L'agriculture demeure la première ressource économique de la commune qui s'inscrit dans un paysage de bocage dédié à l'élevage. Si face à l'évolution des pratiques agricoles, l'augmentation de la taille moyenne des exploitations, l'activité a connu un réel déclin, elle reste dynamique. Il s'agit aujourd'hui de préserver les sièges en activité et permettre leur développement tout en gardant une cohérence avec l'extension des surfaces à urbaniser. Cependant, l'activité agricole reste vulnérable face à l'urbanisation de la commune d'où la nécessité de mettre en place des moyens pour son maintien voire son développement.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC		OBJECTIFS DU PADD		MOYENS MIS EN OEUVRE
Une agriculture ressource économique de la commune	⇨	▪ Maintenir et développer les exploitations agricoles ▪ Lutter contre le mitage	⇨	Affirmer le principe d'une zone spécifique agricole

2 – Les grandes orientations générales

3 - MIEUX CIRCULER ET SE DEPLACER AUTREMENT

Au sein du bourg de Bion, l'objectif est de sécuriser les déplacements et d'imaginer un aménagement permettant une réorganisation des déplacements (chemins pédestres) conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement visant notamment à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, La création de nouvelles zones à urbaniser doit être l'occasion de réfléchir sur la création de nouvelles voies. Les cheminements valorisant les déplacements doux (vélo, piétons) sont à valoriser.

L'utilisation des grands axes et leur accès doivent être sécurisés et optimisés afin d'assurer la facilité des déplacements pour les habitants dans la commune. Les nouvelles constructions le long de la RD 907 seront à éviter afin de ne pas développer les sorties sur cet axe. Les aménagements privilégiant la sécurité du réseau viaire doivent être poursuivis ainsi que la réflexion autour des passages étroits:

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC		OBJECTIFS DU PADD		MOYENS MIS EN OEUVRE
Un réseau de communication qui structure l'espace	⇨	▪ Sécuriser les déplacements ▪ Organiser et hiérarchiser les voies au sein du bourg	⇨	▪ Créer une voie nouvelle (RD 205 et RD 32) ▪ Envisager l'aménagement de certaines voiries
		▪ Repérer et définir les problèmes de stationnement	⇨	▪ Mettre en place un emplacement réservé sur la RD 205
Existence d'un mode de déplacement doux sur la commune (piste cyclable)	⇨	▪ Pérenniser et développer ce mode de déplacements	⇨	▪ Entre le lotissement et l'entrée du bourg ▪ Entre le bourg et l'ancienne voie ferrée (voie verte)

4 - MISE AUX NORMES DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL :

Il sera important de privilégier les nouvelles zones constructibles à proximité des espaces bâtis pour éviter d'accentuer le mitage et déterminer les secteurs constructibles en fonction de la configuration des terrains concernés et l'aptitude des sols à recevoir un assainissement individuel. La municipalité envisage à long terme la mise en place de l'assainissement collectif sur le bourg et le Toupet de Bas.

La prise en compte du potentiel d'assainissement des eaux usées générées et de la desserte en eau potable sera déterminante dans le choix des zones à urbaniser.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC		OBJECTIFS DU PADD		MOYENS MIS EN OEUVRE
Un réseau d'assainissement individuel	⇨	Mettre aux normes l'assainissement individuel	⇨	Nouvelles constructions dans des secteurs pouvant recevoir un assainissement individuel

ENJEU n°3 - UN ENVIRONNEMENT NATUREL PRESERVE ET VALORISE

1 - PRESERVATION DES SITES NATURELS ET LE PAYSAGE:

La commune est un village à identité rurale dont les paysages naturels doivent être préservés. Afin de répondre à la notion de développement durable, certains périmètres remarquables par la qualité de leur environnement et leur paysage doivent faire l'objet d'une attention particulière et être précisés dans les documents réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Les barres rocheuses et la forêt de la Lande Pourrie, la Prise Pouchard constituent des milieux écologiquement riches et de grand intérêt paysager qu'il est nécessaire de préserver et de mettre en valeur. Les zones bocagères constituent également des milieux écologiquement riches et de grand intérêt paysager qu'il est nécessaire de préserver et mettre en valeur. De même, les espaces boisés du Nord de la commune seront exclus de toutes nouvelles urbanisations afin de préserver ce milieu riche écologiquement.

Parallèlement, les haies et les espaces humides jouent également un rôle important sur le territoire d'un point de vue paysager et écologique. Il pourrait donc être envisagé de protéger et de mettre en valeur ces éléments paysagers, au titre des espaces boisés classés par exemple, afin de conserver les alignements remarquables menacés de disparaître avec l'agrandissement du parcellaire agricole.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC		OBJECTIFS DU PADD		MOYENS MIS EN OEUVRE
▪ Un patrimoine naturel riche ▪ Présence d'un site inscrit et de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques Faunistiques et Floristiques	⇨	▪ Protéger les espaces naturels ▪ Préserver et valoriser l'identité rurale de la commune	⇨	▪ Définir des zones réglementaires spécifiques : mise en place d'une Zone naturelle renforcée ▪ Conserver les Espaces Boisés Classés du POS

2 – Les grandes orientations générales

2 - GESTION DES SITES SENSIBLES ET PRESERVATION DES RESSOURCES EN EAU :

Des secteurs sensibles notamment les zones inondables de la rivière Saint Jean et de la Cance ont été relevés. Certains aménagements ou occupations du sol tels la conservation et l'entretien des sentiers, la plantation de haies bocagères peuvent permettre de limiter les risques naturels. Il peut s'avérer nécessaire, dans ce sens, d'interdire les nouvelles constructions sur ces terrains sensibles.

La commune de Bion est concernée par d'anciennes mines dont l'accès est aisé depuis le GR 22. Des travaux de mise en sécurité sont préconisés afin de rendre leurs accès interdits.

La préservation des ressources en eau implique un contrôle des pollutions notamment anthropiques et agricoles. Ainsi, compte tenu du classement de la commune en zone en excédent structurel, ses projets d'urbanisation et d'équipement devront être conçus de façon à respecter et à favoriser les objectifs d'amélioration de la qualité des eaux.

Afin de ne pas accentuer les risques, les constructions seront à éloigner des cours d'eau, notamment des zones inondables de la rivière de Saint Jean et de la Cance, secteurs sensibles de la commune.

Dans la même optique, la délimitation d'une zone spécifique à proximité des captages (commune de Mortain) sera nécessaire afin d'assurer la protection des ressources en eau.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC		OBJECTIFS DU PADD		MOYENS MIS EN OEUVRE
Zones inondables de la rivière Saint Jean et de la Cance	⇨	Prendre en compte les zones sensibles en bordure des cours d'eau	⇨	▪ un classement en zone naturelle ▪ la conservation et l'entretien des rives ▪ la préservation des haies et des espaces boisés en bordure des rives ▪ le gel des constructions en zone humide

2 – Les grandes orientations générales

3 - PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES:

Les espaces agricoles valorisent l'identité rurale de la commune. Les paysages bocagers sont vulnérables face aux dégradations naturelles. Des mesures de protection telles la préservation et la plantation de haies bocagères doivent être poursuivies pour limiter les effets néfastes de l'érosion.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC		OBJECTIFS DU PADD		MOYENS MIS EN OEUVRE
Un espace agricole encore très présent	⇨	▪ Préserver les espaces agricoles ▪ Préserver le paysage bocager	⇨	▪ Prendre en compte le caractère agricole par la définition d'une zone spécifique voué à cette activité ▪ Préserver des linéaires de haies contribuant au caractère bocager

4 - PERMETTRE LA DECOUVERTE DES SITES NATURELS :

La commune souhaite pérenniser voir développer l'activité touristique de part sa situation dans le Parc Naturel Régional de Normandie Maine, ses espaces boisés et des aménagements associés (chemin pédestre, piste cyclable…).

Un développement du « tourisme vert » peut être envisagé par la promotion de la Petite et la Grande Cascade, la Petite Chapelle, l'ancienne voie ferrée aménagée en chemin de randonnée ou encore la présence de la forêt de la Lande Pourrie. La commune a aménagé des chemins pédestres, des pistes cyclables dans cette optique mais d'autres aménagements pourraient être envisagés comme une signalisation adaptée à la découverte des sites naturels.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC		OBJECTIFS DU PADD		MOYENS MIS EN OEUVRE
Elément structurant pour développer le tourisme vert (Petite et la Grande Cascade)	⇨	Recherche d'animation et de promotion touristique de la commune	⇨	▪ Mener une réflexion sur l'hébergement touristique dans le bourg (bâtiment communal) ▪ Créer et préserver les chemins de randonnées pédestres et cyclables permettant la découverte des paysages naturels et du patrimoine bâti

Carte de Synthèse

