

Commune de Souigné-sous-Ballon

ARCHITOUR Architectes Associés



Réunion Publique de Présentation du
PADD

06 Avril 2017

Plan Local d'Urbanisme

Déroulement de la Réunion

Les thèmes développés :

1. Qu'est ce qu'un PLU?
2. Présentation du PADD
3. Calendrier



Qu'est ce qu'un PLU?



Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

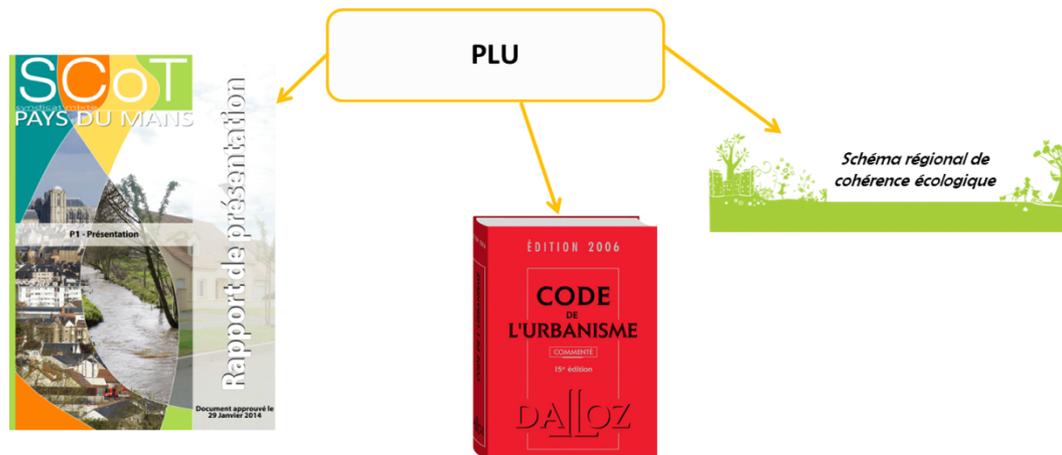
Un document de planification

- Elaboré à partir d'un Diagnostic et d'un projet politique : le Projet d'Aménagement et de Développement durables
- Projet de développement communal partagé et porté dans l'intérêt général
- Qui définit ensuite des règles d'urbanisme et un zonage du territoire

Un document qui doit respecter la législation en vigueur et les orientations des documents de portée supérieure :

Dispositions du code de l'urbanisme, Loi ALUR,...

SCoT du Pays du Mans, SRCE,...



Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

DIAGNOSTIC

*Pose des questions /
les défis à relever*



PADD

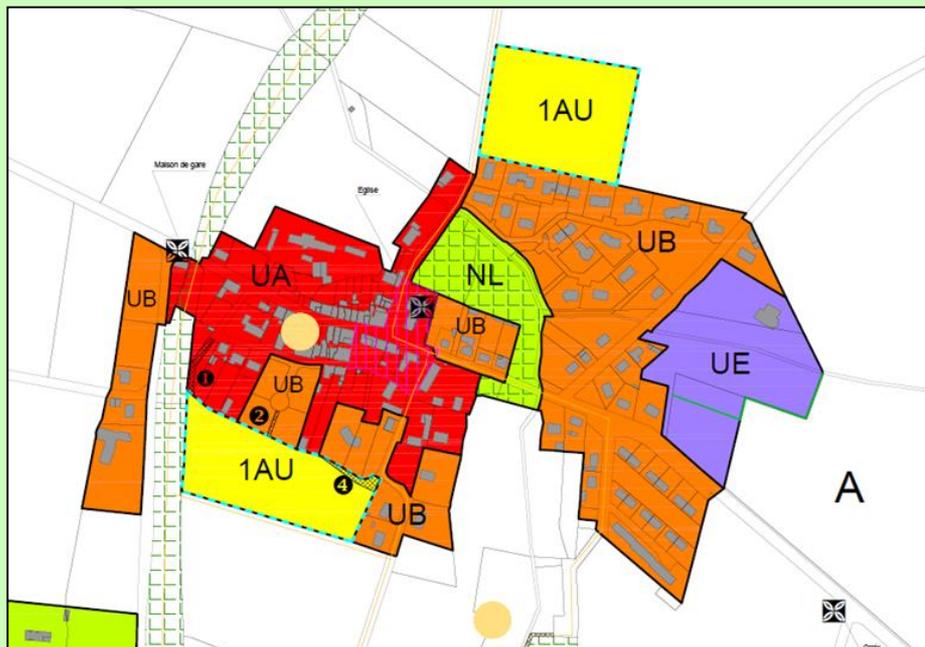
*Présente le choix
des élus quant aux
réponses à apporter*



**PIECES
REGLEMENTAIRES**

Principalement le zonage et le
règlement

Exemple de plan de zonage



Exemple de règlement

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA Zone urbaine d'habitat ancien

Caractère de la zone

La zone urbaine de centre bourg est caractérisée par une qualité architecturale du bâti ancien. L'emploi du grès de roussardy est marqué sur de nombreux immeubles et plus remarquablement sur l'édifice cultuel de l'église Notre-Dame (XIIe siècle), centralité historique et organisationnelle. Cette zone se caractérise par une organisation dense et structurée du bâti en alignement le long des voies et des espaces publics. Il est intéressant d'observer « l'étirement » du bâti ancien aux abords de la RD 148A, avec un alignement quasi-continu des façades sur rue (section allant de la route de la Sauvagère à la sortie nord de l'agglomération approximativement).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

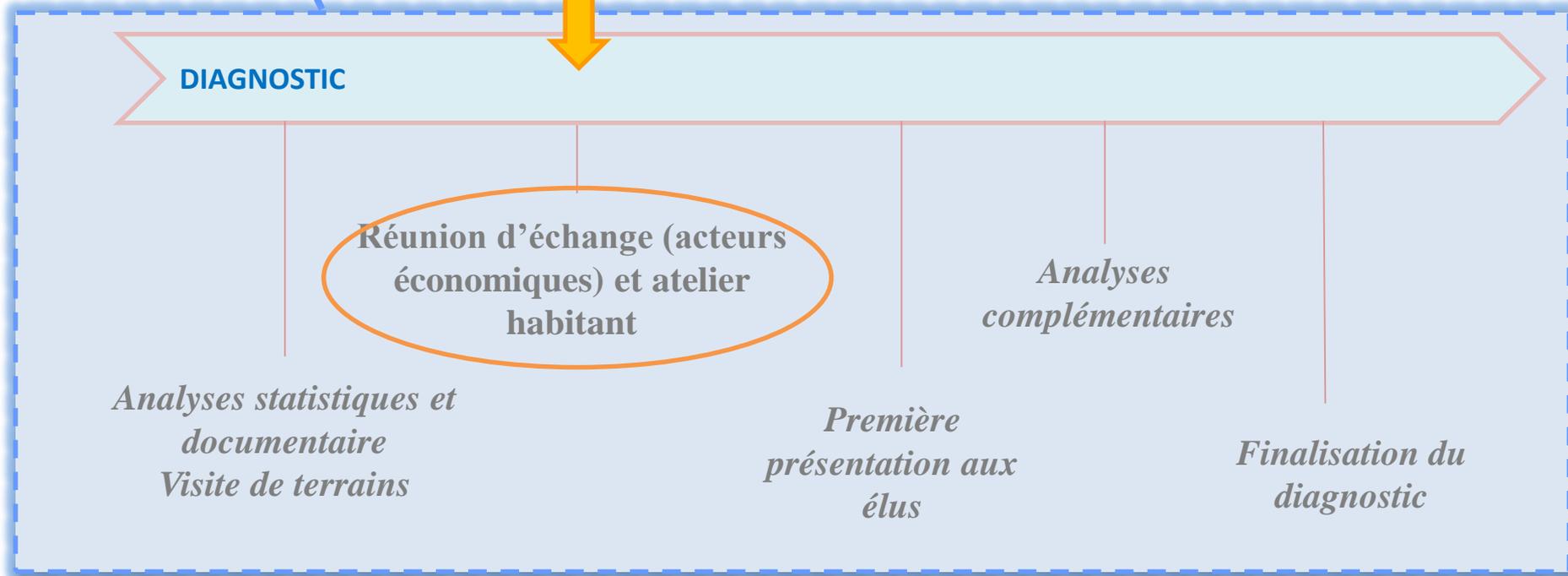
- Les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le secteur.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les parcs d'attractions et les discothèques.
- Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement des caravanes soumis à autorisation.

Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?



Identifier les défis à relever par le territoire

Réunions de concertation



Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?



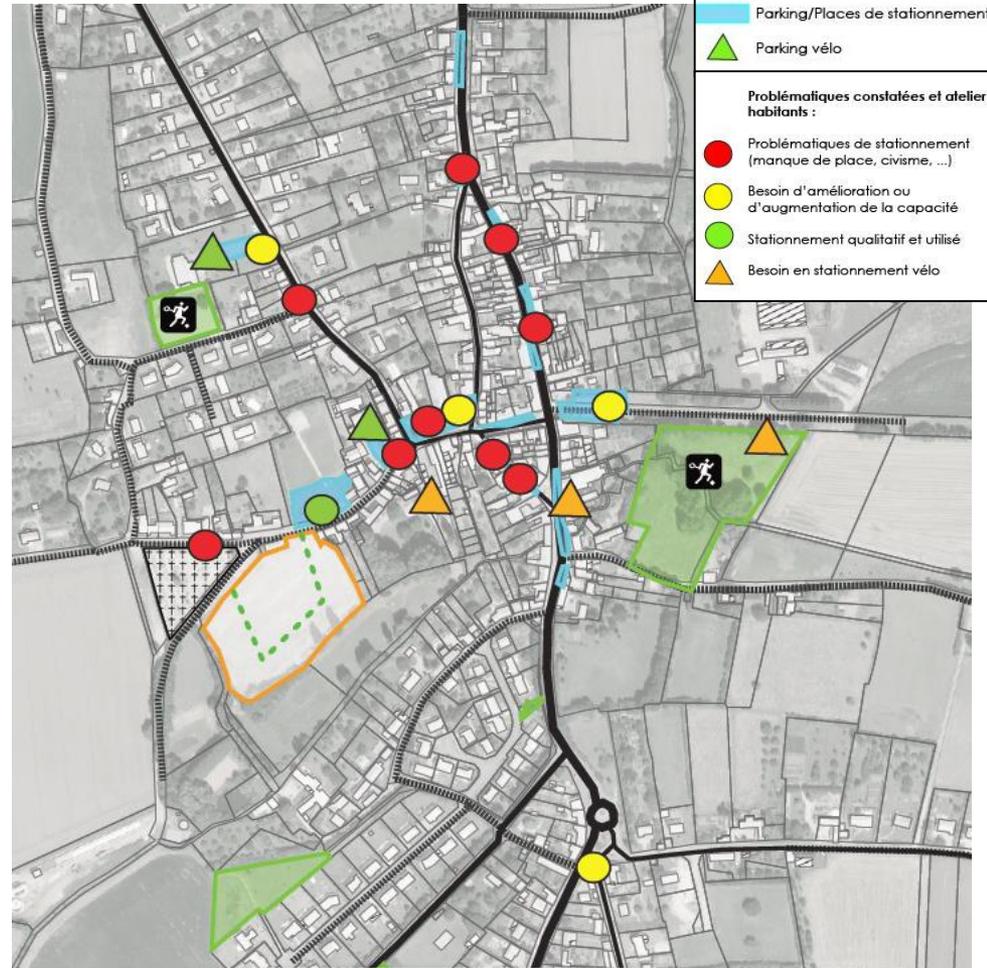
Aujourd'hui : Organisation d'une réunion publique d'échange sur le Projet de territoire

Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

Retour sur l'atelier mobilité

Stationnement automobile

- **Des problématiques relevées autour de la boulangerie et de l'école.** Les habitants insistent sur le fait que l'offre de stationnement sur le bourg est plutôt bonne et qu'il s'agit davantage d'une **problématique de civisme**.
- **Un manque de place pour les habitants le long de la départementale 300.**
- **Le parking de l'allée du château fait partie des espaces à améliorer :** manque d'éclairage et problématique de matérialisation des places



Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

Retour sur l'atelier mobilité

Accessibilité, sécurité et Déplacements doux

- Le territoire dispose d'un réseau de cheminements doux-piétons adapté,
- Certains habitants trouvent que la commune manque de piste cyclable et parking vélos
- **Le covoiturage existe mais semble pratiqué entre connaissances, ou personnes de la même entreprise**
- **Certains secteurs ont été identifiés comme étant dangereux, il s'agit le plus souvent de carrefours où la vitesse est peu adaptée.**
- Les problématiques d'accessibilité se concentrent dans le centre-bourg, trottoirs étroits, vitesse élevée des automobilistes sur la départementale



Présentation du PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



2 GRANDS AXES :

1

Engager un développement valorisant les activités agricoles, l'identité rurale et le patrimoine paysager communal

2

Engager un projet global de renforcement de la centralité du bourg de Souigné-sous-Ballon



Engager un développement valorisant les activités agricoles, l'identité rurale et le patrimoine paysager communal



Engager un développement valorisant les activités agricoles, l'identité rurale et le patrimoine paysager communal



Un territoire contraint :

- Des risques
- Des équipements à prendre en compte

Objectifs du PADD :



Adapter le projet de développement aux contraintes et enjeux du territoire



Le scénario démographique retenu doit être compatible avec les capacités de la station d'épuration

La capacité résiduelle de la station est estimée à 500 habitants, ce qui **représente environ 240 branchements supplémentaires**

Localisation sur la commune	Date de mise en service	Capacité épuratoire	Nombre de raccordements	Nombre d'habitants raccordés	Type de réseau	Dispositif utilisé	Bilan SATESE 2015	Maitre d'ouvrage
Chemin du cimetière	15/01/2014	1300 EH 78 kg/j de DBO5	365	800	Mixte	Aération (boues activées) Prétraitement	Bilan positif : - Normes de rejet respectées - Absence de surcharges organiques et hydrauliques	Commune de Soulligné-sous-Ballon

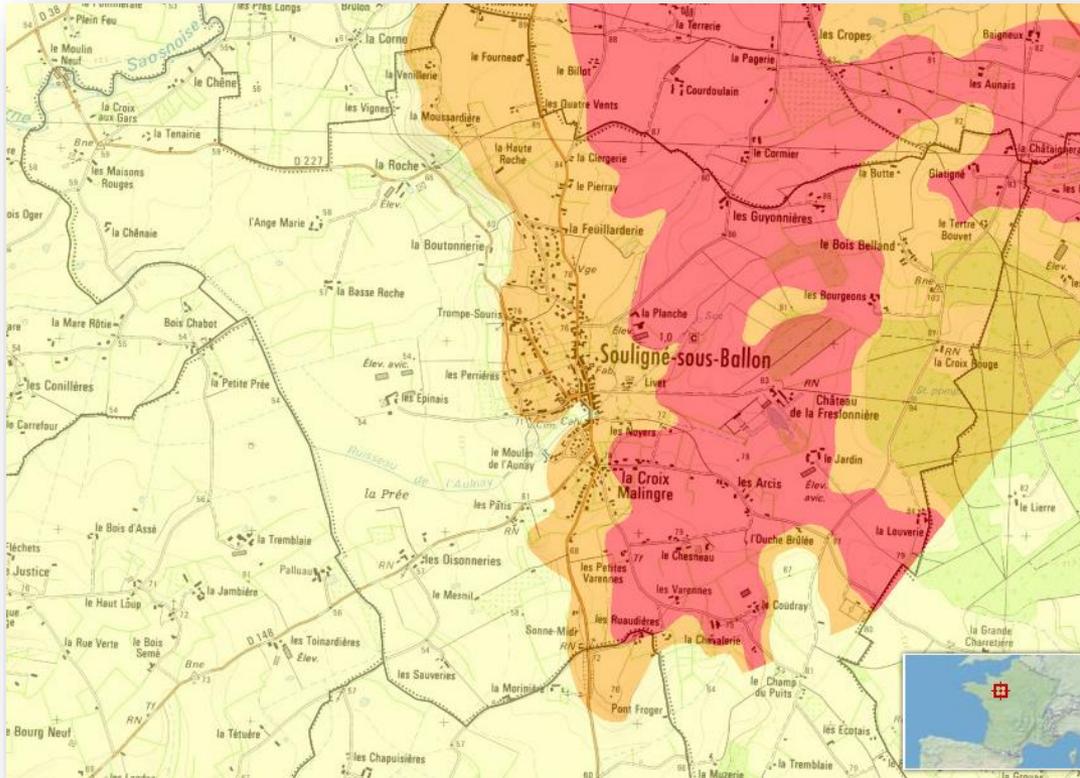
Engager un développement valorisant les activités agricoles, l'identité rurale et le patrimoine paysager communal

Un territoire contraint :

- Le risque de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles

Objectifs du PADD :

- Adapter le projet de développement aux contraintes et enjeux du territoire
- Informers les administrés sur la présence de risques
- Limiter fortement les nouvelles constructions dans les secteurs jugés les plus sensibles = zone rouge

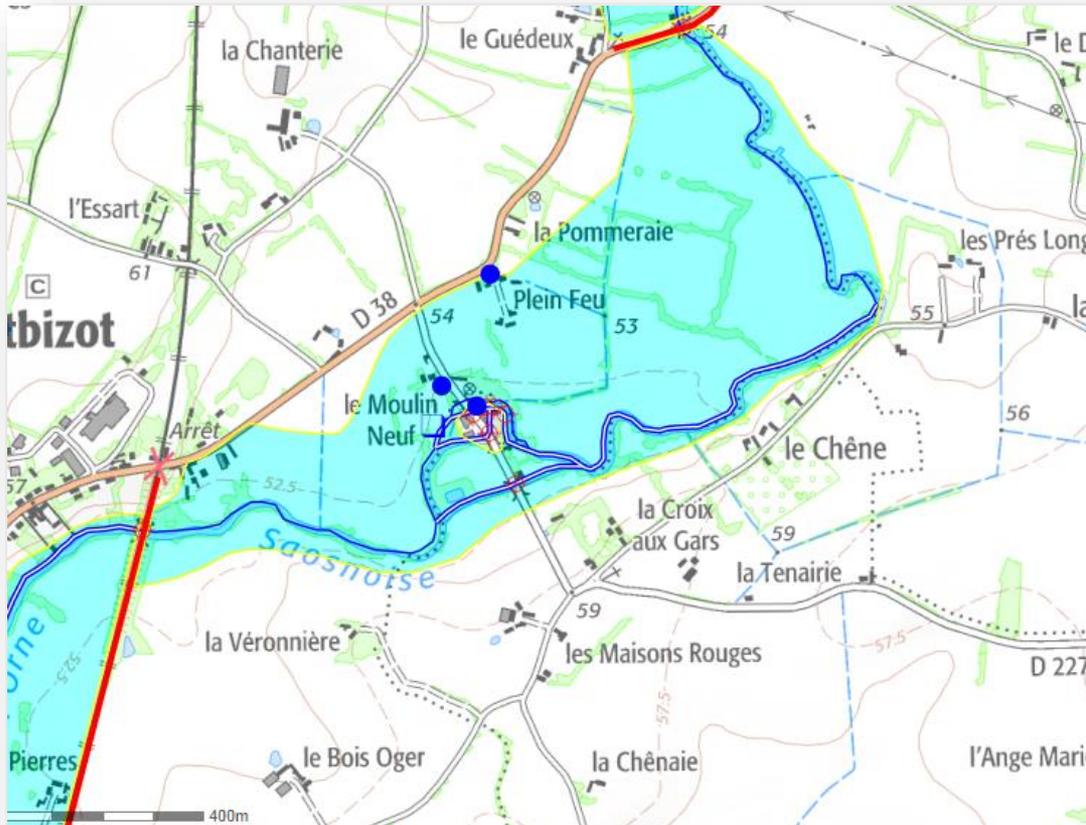


Engager un développement valorisant les activités agricoles, l'identité rurale et le patrimoine paysager communal



Un territoire contraint :

- Le risque inondation le long de l'Orne Saosnoise

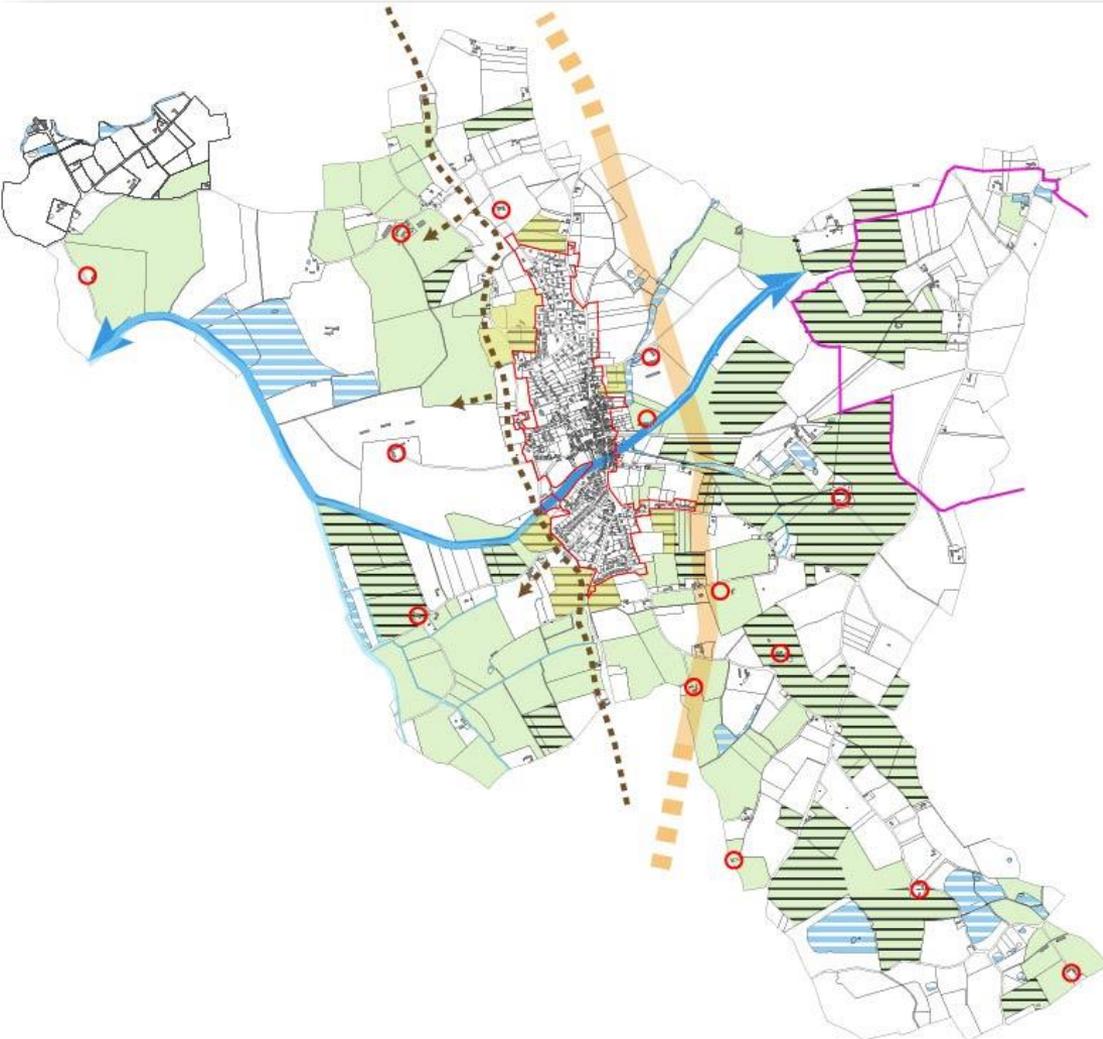


Objectifs du PADD :

- Adapter le projet de développement aux contraintes et enjeux du territoire
- Limiter fortement les nouvelles constructions dans les secteurs jugés les plus sensibles = zone bleue



Engager un développement valorisant les activités agricoles, l'identité rurale et le patrimoine paysager communal

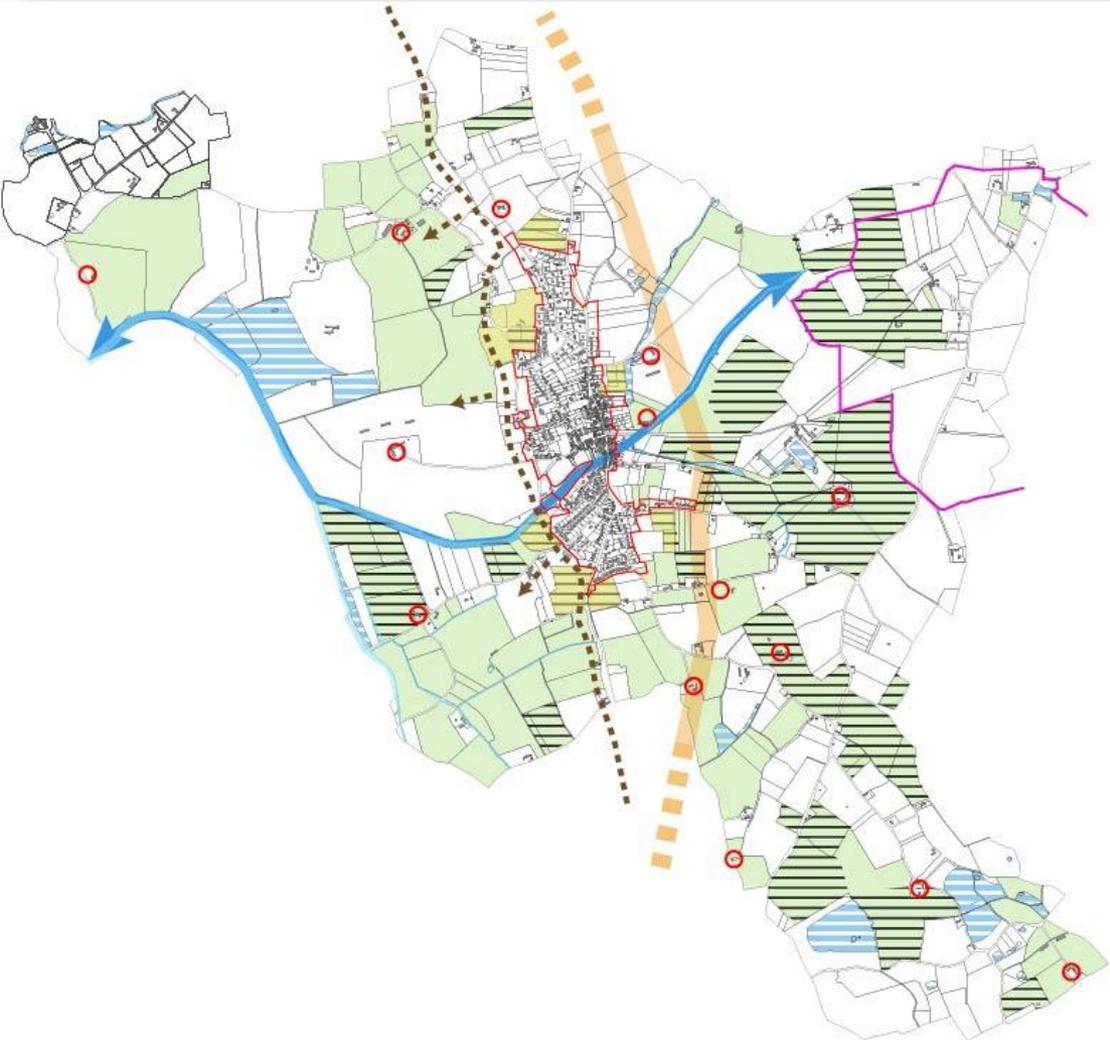


Un territoire contraint :

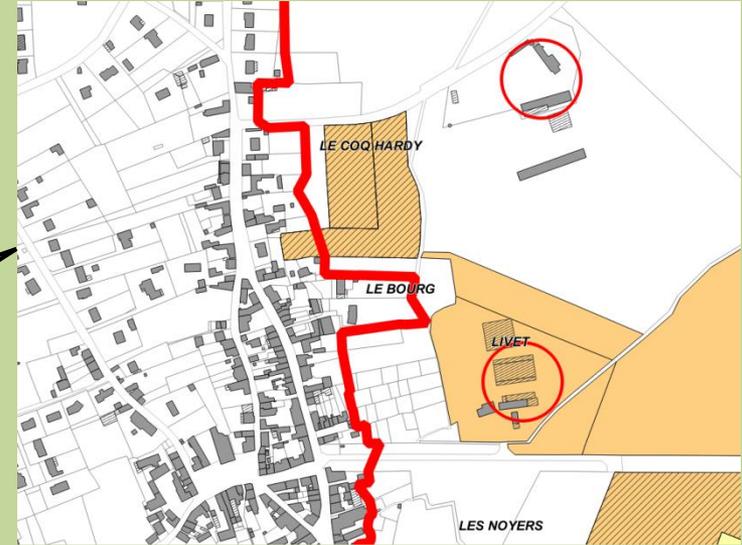
- Des enjeux agricoles
- Un coteau paysager sensible
- Une canalisation gaz à l'Est du territoire
- Des cours d'eau et zones humides associées



Engager un développement valorisant les activités agricoles, l'identité rurale et le patrimoine paysager communal



Engager un développement valorisant les activités agricoles, l'identité rurale et le patrimoine paysager communal



Engager un développement valorisant les activités agricoles, l'identité rurale et le patrimoine paysager communal

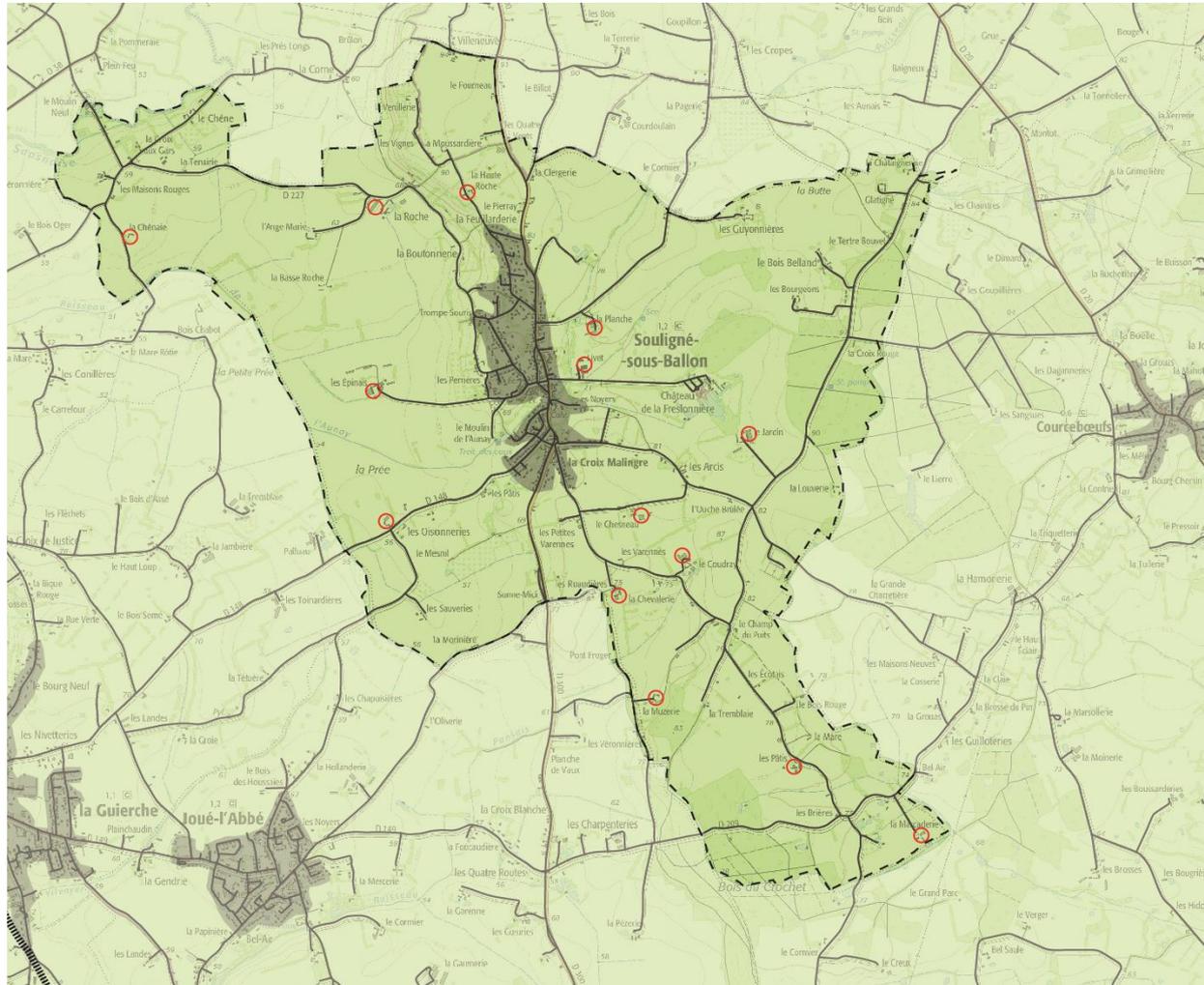


Des paysages naturels de qualité :

- Un patrimoine naturel ordinaire
- Un paysage de qualité
- Un patrimoine bâti intéressant
- Des site touristiques de proximité
- De nombreux chemins de randonnées



Engager un développement valorisant les activités agricoles, l'identité rurale et le patrimoine paysager communal



Objectifs du PADD :

- **Préserver la pérennité des exploitations agricoles locales**
- **Renforcement des densités bâties à 15 logements minimum par hectare pour limiter la consommation de terres agricoles**
- **Encadrer les démarches de construction à vocation agricole**



Engager un développement valorisant les activités agricoles, l'identité rurale et le patrimoine paysager communal

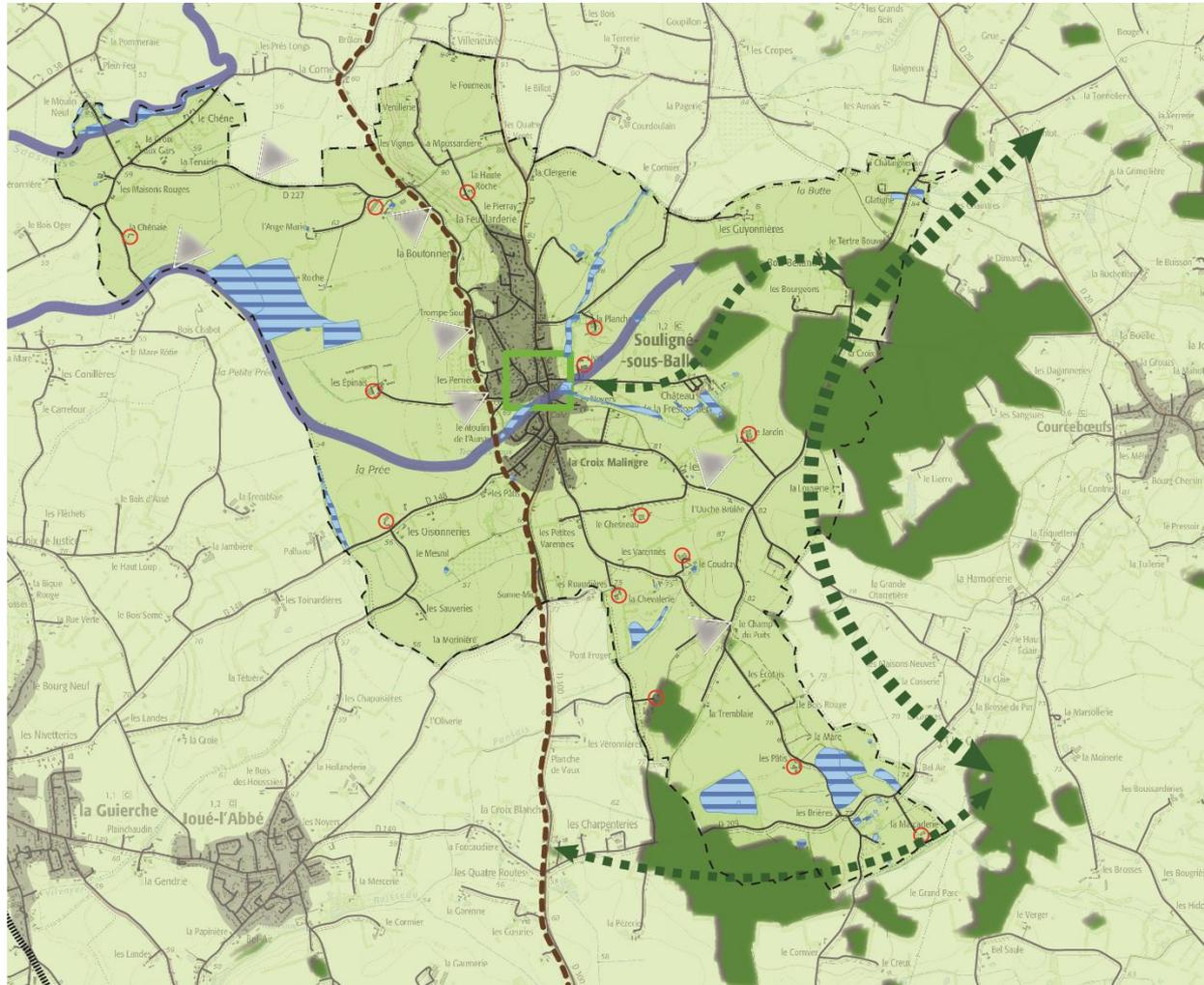


Objectifs du PADD :

- **Préserver l'environnement** et agir pour le maintien de la qualité des espaces naturels locaux
- Les principaux **boisements, et les haies bocagères** qui forment des corridors verts boisés seront préservés.



Engager un développement valorisant les activités agricoles, l'identité rurale et le patrimoine paysager communal



Objectifs du PADD :

- Engager un développement **garant de la qualité du paysage** et du patrimoine rural
- Renforcer la **présence du végétal et de la biodiversité** dans les espaces urbains
- **Proscrire l'urbanisation au-delà de la limite du coteau paysager**
- **Protéger les points de vue jugés « marquants ».**



Engager un développement valorisant les activités agricoles, l'identité rurale et le patrimoine paysager communal



Objectifs du PADD :

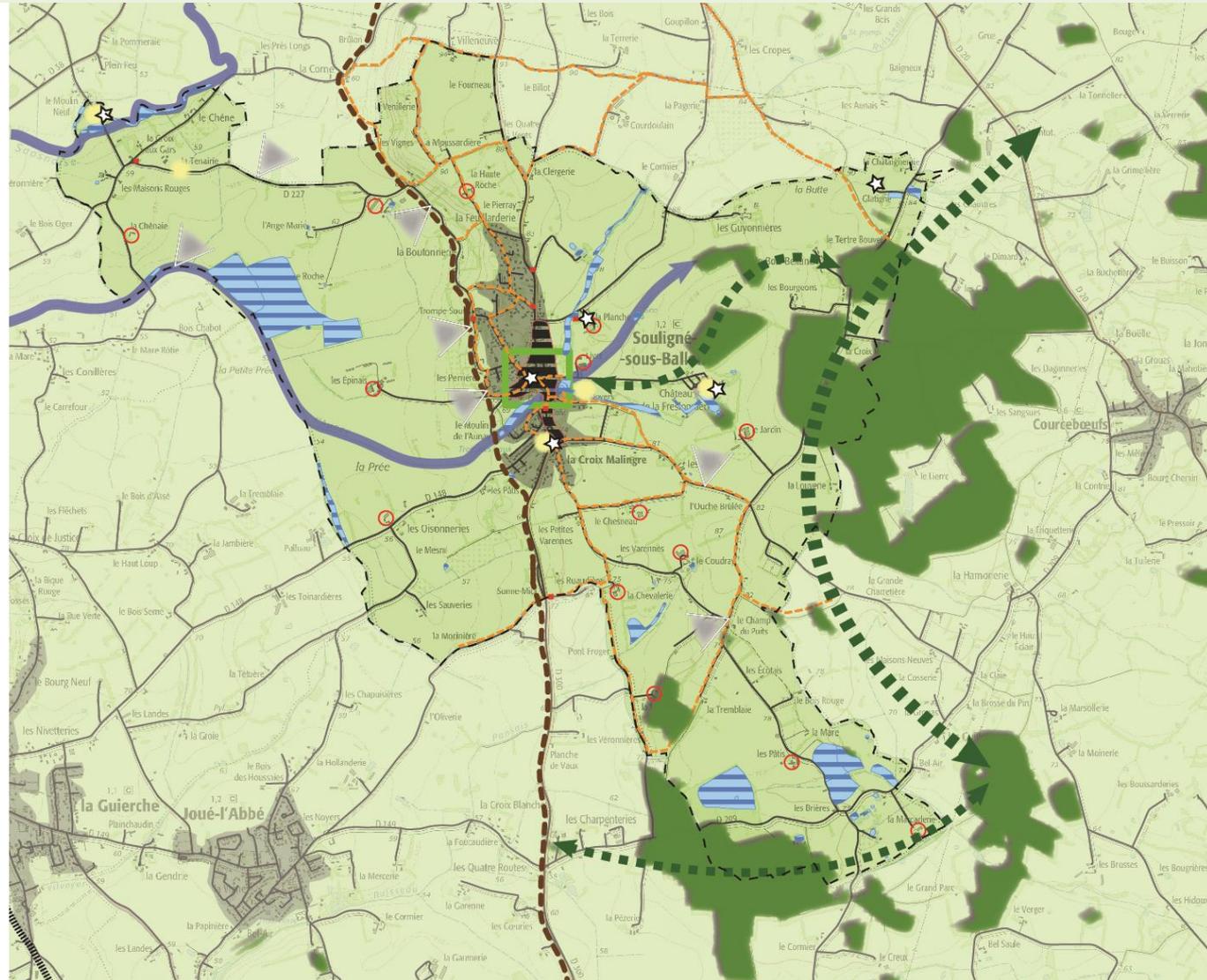
- Protéger les éléments de patrimoine identitaire
- Instaurer des règles dans les secteurs d'habitat ancien afin de maintenir la qualité patrimoniale du bâti historique
- Soutenir un développement touristique de proximité
- Préserver et entretenir les chemins de randonnées existants



Engager un développement valorisant les activités agricoles, l'identité rurale et le patrimoine paysager communal

Engager un développement valorisant les activités agricoles, l'identité rurale et le patrimoine paysager communal

-  Préserver la pérennité des exploitations agricoles locales
-  Préserver les espaces constitutifs de la trame verte
-  Préserver les corridors boisés identifiés
-  Préserver les éléments constitutifs de la trame bleue
-  Renforcer la présence du végétal dans le bourg et préserver les éléments existants
-  Instaurer des règles de protection du patrimoine bâti ancien dans le bourg
-  Proscrire l'urbanisation au delà de la limite du coteau paysager
-  Mettre en valeur les points de vue jugés marquants
-  Protéger les éléments de patrimoine bâti
-  Encourager un développement touristique de proximité
-  Préserver et entretenir les chemins de randonnées existants



Engager un projet global de renforcement de la centralité du bourg de Soulligné-sous-Ballon



Engager un projet global de renforcement de la centralité du bourg de Souigné-sous-Ballon

Le Pays du Mans au 1er janvier 2017



Un pôle de proximité à l'échelle du SCot

- 1204 habitants en 2016
- Un bourg constitué
- Des équipements et commerces



Engager un projet global de renforcement de la centralité du bourg de Soulligné-sous-Ballon

Objectifs du PADD :



Permettre une croissance ambitieuse de la population d'ici à 2030



Accueillir près de 220 habitants supplémentaires entre 2016 et 2030.

Scénario démographique			
	Population en 2016	Population estimée en 2030	Augmentation globale sur la période 2016-2030
Scénario de croissance modéré à (+1,2% par an) croissance un peu plus forte – <u>que les recommandations du SCoT</u>	1204	<u>1422</u>	+218



Engager un projet global de renforcement de la centralité du bourg de Souigné-sous-Ballon

Objectifs du PADD :



Créer les logements nécessaires au maintien de la population en place

- Taux d'occupation de 2,53 en 2016
- Estimé à 2,40 en 2030

En 2016, la population de souigné-sous-ballon est de **1204 habitants pour 475 résidences principales au dernier recensement**

$$1204/2,40 = 501$$

$$501 - 475 = 26$$

Pour chaque scénario **26 logements** seront nécessaires au **maintien de la population en place**



Engager un projet global de renforcement de la centralité du bourg de Soulligné-sous-Ballon

Objectifs du PADD :

Besoins estimés en logements							
	Augmentation globale sur la période 2016-2030	Nombre de personnes par ménages estimés en 2030	Constructions nouvelles nécessaires au maintien de la population en place (Point Mort)	Nouvelles constructions nécessaires à l'accroissement de la population 2016-2030	Nombre Total de nouveaux logements 2016-2030	Nombre estimé de logements en 2030	Capacité restante de 240 branchements sur la STEP
Scénario de croissance à (+1,2% par an)	+218	2,40	26	91	117	636	Scénario compatible



Un besoin estimé à 100 nouveaux logements d'ici 2030

Nouveau lotissement de **18 lots en cours** de réalisation : Le lotissement du Mesnil



Engager un projet global de renforcement de la centralité du bourg de Souigné-sous-Ballon

Objectifs du PADD :

- **Mettre en place les conditions nécessaires à la « priorisation » des actions de densification du bourg**
- **Comblement des dents creuses du bourg = espace vide entre deux maisons**

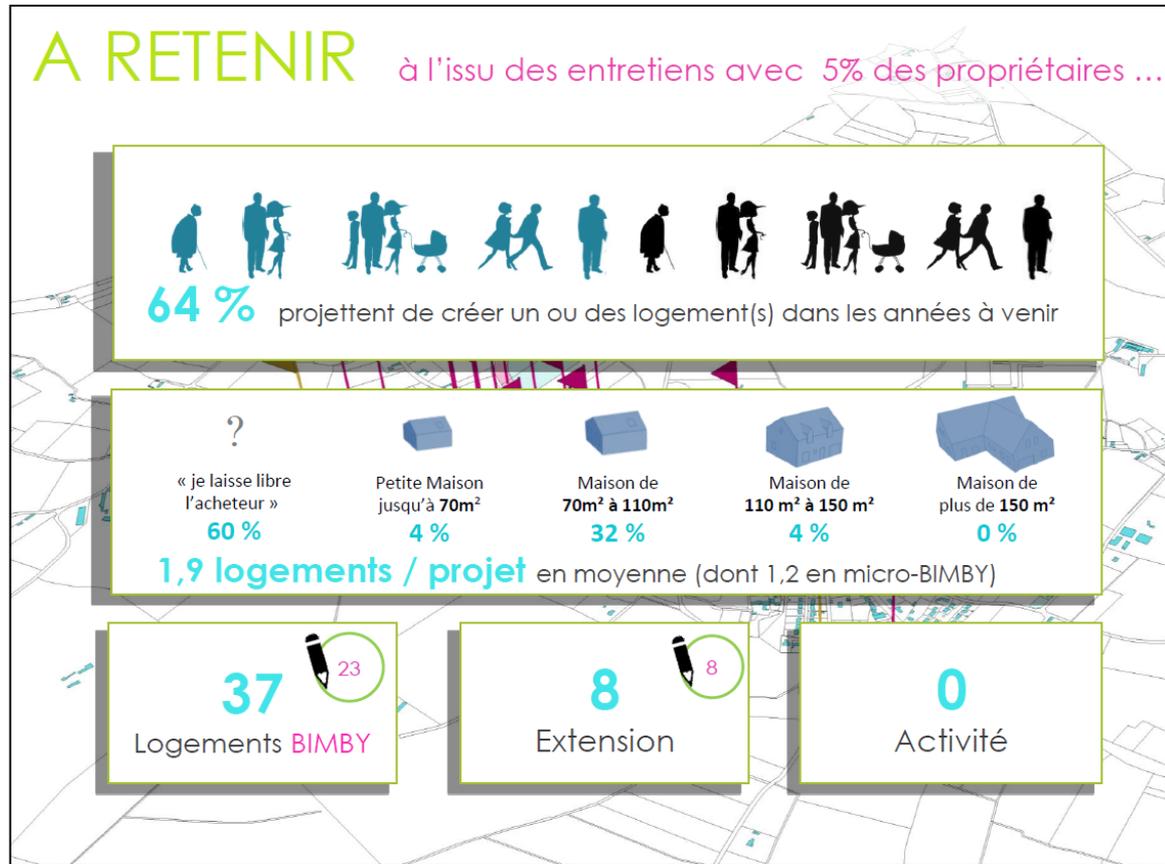


Engager un projet global de renforcement de la centralité du bourg de Soulligné-sous-Ballon

Objectifs du PADD :



Engager une réflexion sur l'évolution du tissu pavillonnaire communal par le lancement d'une démarche « Build in My Back Yard »



Engager un projet global de renforcement de la centralité du bourg de Souigné-sous-Ballon

Objectifs du PADD :

- Seul, le bourg est susceptible de recevoir de nouvelles constructions en extension
- Opérer les extensions dans la continuité et en épaisseur de l'enveloppe urbanisée du bourg



Engager un projet global de renforcement de la centralité du bourg de Souigné-sous-Ballon

Objectifs du PADD :

➤ Engager une politique volontariste de diversification des logements

➤ Répondre aux besoins des familles mais également à de nouveaux besoins : jeunes actifs recherchant des logements en location et personnes âgées autonomes

Les objectifs :

- 25 parcelles minimums inférieure ou égales à 400m²
- 10% de logements locatifs sociaux
- Maintien des ainés autonomes

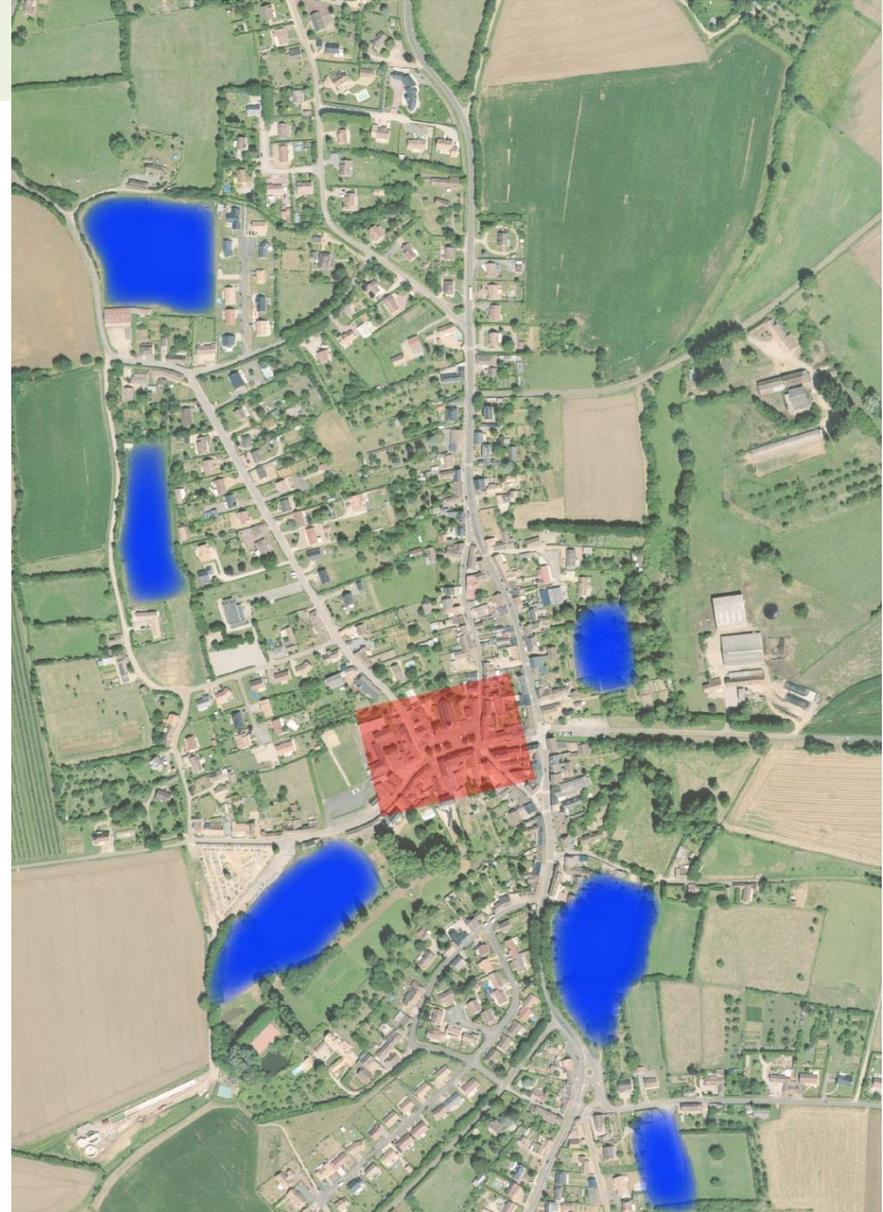
➤ La commune encourage à la réalisation d'une offre de logements intermédiaires, de petits collectifs et de projets d'habitat participatif.



Engager un projet global de renforcement de la centralité du bourg de Souigné-sous-Ballon

Objectifs du PADD :

- Porter un projet de prolongement du cœur de bourg autour de l'Allée du Château de la Freslonnière
- Maintien et renforcement du commerce dans le centre bourg
- Initier un point multimodal sur ce secteur : covoiturage, ligne express
- Ce prolongement de l'hyper-centre bourg doit nécessairement s'accompagner d'un réaménagement de l'espace public
- Développer un projet d'habitat prenant en compte la présence des sièges agricoles



Engager un projet global de renforcement de la centralité du bourg de Souigné-sous-Ballon

Objectifs du PADD :

- Porter un projet de prolongement du cœur de bourg autour de l'Allée du Château de la Freslonnière
- Maintien et renforcement du commerce dans le centre bourg
- Initier un point multimodal sur ce secteur : covoiturage, ligne express
- Ce prolongement de l'hyper-centre bourg doit nécessairement s'accompagner d'un réaménagement de l'espace public
- Développer un projet d'habitat prenant en compte la présence des sièges agricoles



Engager un projet global de renforcement de la centralité du bourg de Souigné-sous-Ballon

Objectifs du PADD :

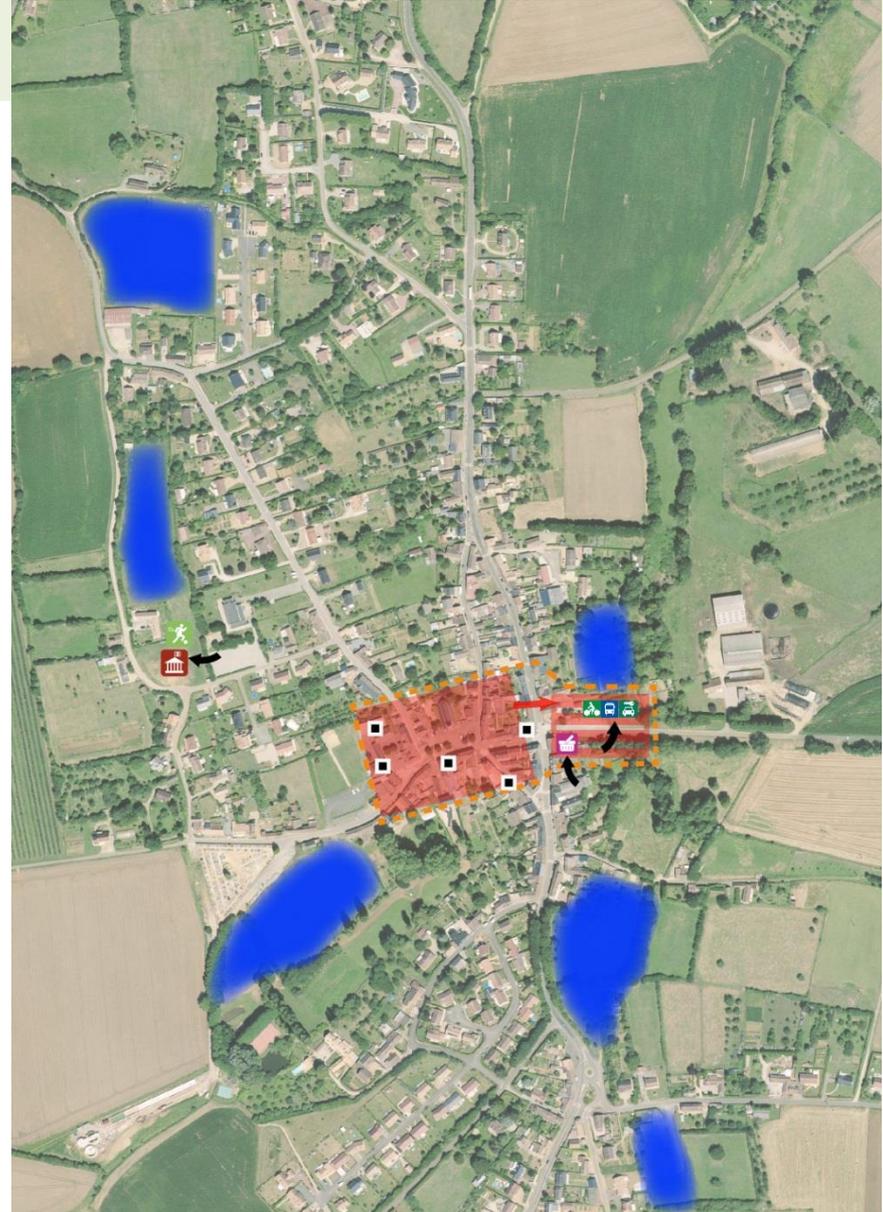
- Porter un projet de prolongement du cœur de bourg autour de l'Allée du Château de la Freslonnière
- **Maintien et renforcement du commerce dans le centre bourg**
- **Initier un point multimodal sur ce secteur : covoiturage, ligne express**
- Ce prolongement de l'hyper-centre bourg doit nécessairement s'accompagner d'un réaménagement de l'espace public
- Développer un projet d'habitat prenant en compte la présence des sièges agricoles



Engager un projet global de renforcement de la centralité du bourg de Souigné-sous-Ballon

Objectifs du PADD :

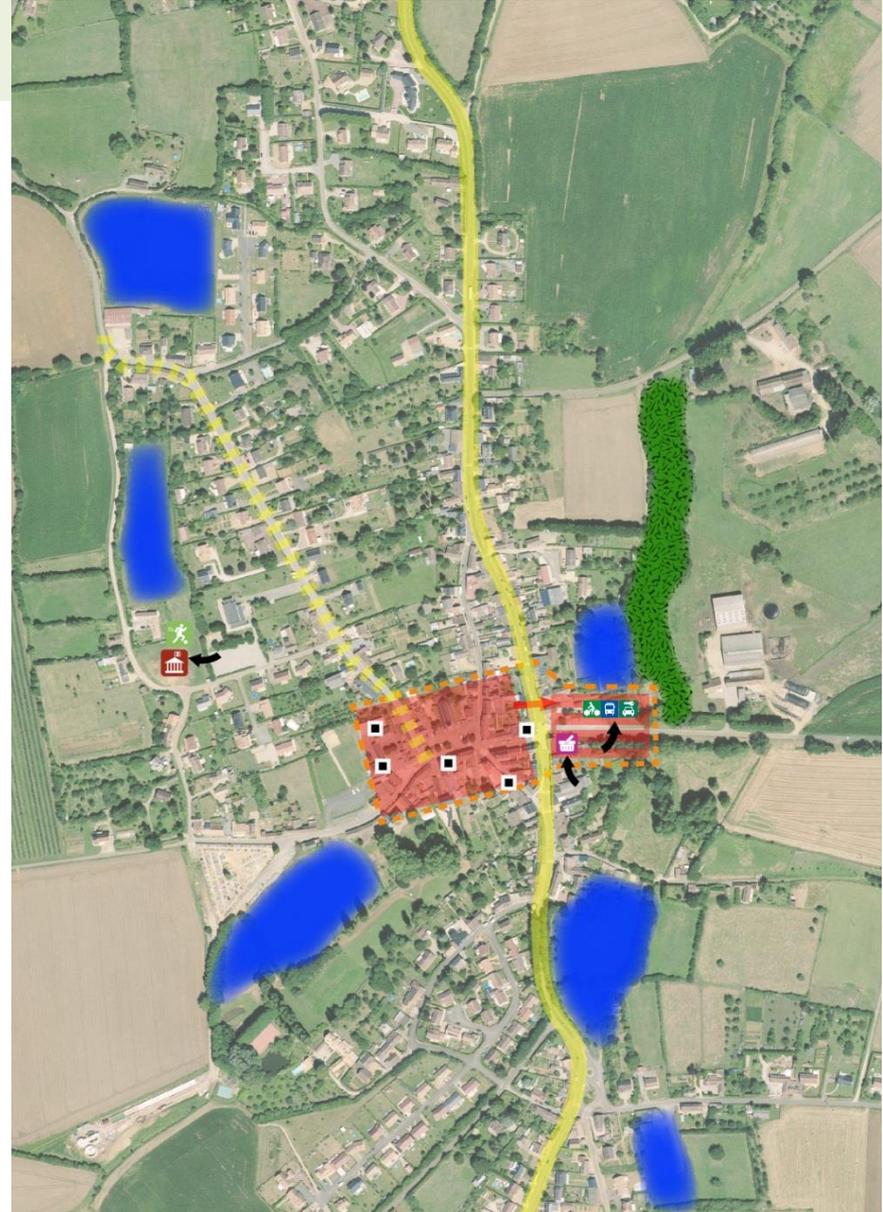
- Porter un projet de prolongement du cœur de bourg autour de l'Allée du Château de la Freslonnière
- Maintien et renforcement du commerce dans le centre bourg
- Initier un point multimodal sur ce secteur : covoiturage, ligne express
- **Ce prolongement de l'hyper-centre bourg doit nécessairement s'accompagner d'un réaménagement de l'espace public**
- Développer un projet d'habitat prenant en compte la présence des sièges agricoles



Engager un projet global de renforcement de la centralité du bourg de Souigné-sous-Ballon

Objectifs du PADD :

- Poursuivre le travail déjà engagé sur le réaménagement des voies et espaces publics de l'hyper-centre-bourg
- Travailler sur la requalification de la Départementale 300
- Mettre en place une voie cyclable entre Ballon-Saint-Mars et Souigné-sous-Ballon.
- Relocaliser la zone artisanale le long de la Route Départementale 300.
- Porter une réflexion sur l'aménagement paysager de la voie et l'intégration des constructions



Engager un projet global de renforcement de la centralité du bourg de Souigné-sous-Ballon

Objectifs du PADD :

- Poursuivre le travail déjà engagé sur le réaménagement des voies et espaces publics de l'hyper-centre-bourg
- Travailler sur la requalification de la Départementale 300
- **Mettre en place une voie cyclable entre Ballon-Saint-Mars et Souigné-sous-Ballon.**
- Relocaliser la zone artisanale le long de la Route Départementale 300.
- Porter une réflexion sur l'aménagement paysager de la voie et l'intégration des constructions



Engager un projet global de renforcement de la centralité du bourg de Souigné-sous-Ballon

Engager un projet global de renforcement de la centralité du bourg de Souigné-sous-Ballon

-  Prolonger le coeur de bourg autour de l'Allée du Château
-  Soutenir les commerces et services existants
-  En créer de nouveaux
-  Initier la création d'un point multimodal
-  Aire de covoiturage
-  Parking vélos
-  Arrêt ligne expresse
-  permettre l'accueil et/ou l'extension des équipements existants
-  Réaménager l'espace public de manière cohérente
- Engager des travaux d'accessibilité et d'amélioration de la sécurité :
-  en cours sur la Rue Saint-Martin
-  sur la Route Départementale 300
-  Développer l'habitat à proximité du centre, commerces et services
-  Prendre en compte la présence des sièges agricoles et veiller au maintien d'un espace de transition
-  Renforcer le maillage de liaisons douces piétonnes et cyclables
-  Déplacer la zone artisanale le long de la D300
-  Porter une réflexion sur l'aménagement paysager de la voie et l'intégration paysagère de la future zone artisanale



CALENDRIER

Délais	Étapes	Réunions
7 Avril 2016	Diagnostic territorial	R1 : Réunion de lancement
30 Mai 2016 - 9h30		R2 : Réunion de concertation agricole 1
12 Juillet 2016 – 14h		R3 : diagnostic : 1 ^{ère} approche
14 Septembre 2016 – 9h30		R4 : présentation du diagnostic finalisé aux PPA
20 Juin 2016 – 17h		R5 : réunion d'échanges « commerçants et artisans »
20 Juin 2016 – 20h		R6 : réunion d'échanges « déplacements »
11 Octobre 2016		Projet d'Aménagement et de Développement Durables
14 Novembre 2016	R8 : poursuite du travail sur les thèmes agriculture, environnement, paysages et patrimoine	
10 Janvier 2017	R9 : travail sur le PADD : thèmes formes urbaines et déplacements	
28 Février 2017 – 14h	R10 : présentation de la synthèse du PADD à la commission PLU et aux PPA	
23 Mars 2017	R11 : réunion de débat sur le PADD en Conseil municipal	
6 Avril 2017	réunion publique d'échange sur le PADD	
2 Mai 2017	Elaboration des pièces réglementaires	
Mai 2017		R13 : réunion d'approfondissement du zonage et des OAP
Juin 2017		R14 : réunion d'étude de la proposition de règlement
Juillet 2017		R15 : réunion de travail pour finaliser les pièces du PLU
Juillet 2017		R16 : réunion de concertation agricole
Septembre 2017	Phase administrative	R17 : présentation du projet de PLU aux PPA
Septembre 2017		R18 : présentation du projet de PLU au Conseil municipal pour arrêt
Octobre à Décembre 2017		Transmission aux PPA
Novembre 2017		R19 : accompagnement des élus à la CDPENAF
Janvier 2018		Enquête publique
Février 2018		R20 : réunion de travail pour adapter le document aux remarques faites lors de l'enquête publique et suite à l'avis des PPA
Février 2018		Approbation du PLU