

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°2

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

DOSSIER D'APPROBATION
Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
12 FEVRIER 2014



P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
ELABORATION	29 NOVEMBRE 2011	29 MAI 2013	12 FEVRIER 2014
DATE DE DERNIERE MODIFICATION : MAI 2013			

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE
3 allée Jean Jaurès 72100 LE MANS
TEL : 02 43 72 79 13
E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr



DEWAILLY
Xavier
Urbaniste qualifié
3 allée Jean Jaurès
72 100 Le Mans
Tel: 02 43 72 79 13
Fax: 09 71 70 47 71
urba.dewailly@wanadoo.fr
dewaillyurbaniste@wanadoo.fr

Révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Souillé

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 Décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement.

Ce document présente ces orientations retenues pour l'ensemble du territoire de la commune, notamment en vue de favoriser le développement, le renouvellement urbain et la préservation de l'environnement.

Ces orientations sont traduites sous forme graphique par des schémas qui illustrent les principes d'organisation du territoire et du centre-bourg.

PORTEE ET CONTENU DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) exprime la vision stratégique du développement territorial à long terme retenue par la commune.

Il est rédigé en termes simples et non techniques afin que la politique de développement de la commune soit compréhensible par tous.

Les orientations du PADD sont issues du diagnostic territorial et des enjeux qu'il a permis de dégager, décrits dans le rapport de présentation. Elles sont ensuite mises en œuvre dans le règlement graphique (plans de découpage en zones), le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le PADD n'est pas une pièce opposable aux travaux et constructions visées ; néanmoins les autres documents composant le PLU doivent être compatibles avec ses orientations.

L'article R123-3 du code de l'urbanisme prévoit que :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune ».

Ces orientations générales d'urbanisme et d'aménagement concernent l'organisation générale du territoire communal. Elles doivent respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme.

Un débat doit avoir lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le diagnostic territorial a permis de mettre en évidence les multiples enjeux existant à Souillé. Il est nécessaire de les concilier à travers un projet d'aménagement et de développement durables qui sera la base de toute réflexion d'aménagement de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables doit répondre aux questions suivantes :

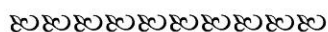
- ***Comment concilier développement urbain dynamique de la commune (en terme de développement de l'habitat et la protection des espaces naturels et agricoles et ainsi préserver le cadre de vie et le patrimoine bâti Souilléen.***
- ***Comment développer la diversité des fonctions urbaines (habitat, équipements, activités.)***
- ***Comment structurer le territoire communal, mettre en lien les différents quartiers, pôle d'équipements et commerces et organiser la mobilité urbaine,***



Le Conseil Municipal de Souillé a organisé un débat sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables lors de sa séance du 23 janvier 2013.


XAVIER DEWAILLY
URBANISTE Qualifié

3 ALLEE JEAN JAURES 72100 LE MANS
Tél : 02.43.72.79.13
E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr



I) ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE MAITRISE	3
<i>A – ACCUEILLIR ET MAITRISE LA CROISSANCE URBAINE</i>	3
<i>B) PREVOIR DES ZONES D'EXTENSION PERIPHERIQUES EN LIMITANT L'ETALEMENT URBAIN</i>	4
<i>C) MAINTENIR UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE ET PERMETTRE UNE BONNE MIXITE URBAIN ET SOCIALE</i>	5
<i>D) MAINTENIR LES ACTEURS ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE</i>	5
II) AXE 2 : VALORISER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ	6
<i>A – MAINTENIR ET/OU COMPLETER LA DIVERSITE DE L'OFFRE D'EQUIPEMENTS</i>	6
<i>B – ORGANISER LES DEPLACEMENTS</i>	6
<i>C – PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT DURABLE</i>	6
III – PROTEGER ET VALORISER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL	7
<i>A – PROTEGER ET VALORISER LES SPECIFICITES PAYSAGERES ET LA QUALITE DES ESPACES NATURELS</i>	7
<i>B – PERENNISER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI</i>	7
<i>C – PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE</i>	7

L'objectif est que le PLU puisse satisfaire les besoins présents de la commune sans hypothéquer son avenir. Un développement organisé et progressif, basé sur des zones d'habitat recentrées et des équipements correspondant aux besoins, permettra de préserver l'Environnement communal.

SOUILLE doit profiter de ses atouts (situation à une quinzaine de kilomètres d'un pôle d'emploi: Le Mans; cadre de vie de qualité; niveau d'équipement satisfaisant; quelques entreprises; nombreux sièges agricoles dynamiques....) **pour renforcer son attractivité et continuer à accueillir de nouveaux habitants** afin de limiter les effets des phénomènes de desserrement et de vieillissement de sa population à terme.

Il convient également d'intégrer à la réflexion sur le PLU les objectifs de développement durable et les orientations du Grenelle de l'Environnement (lutte contre les Gaz à effet de serre, économies d'énergie, gestion durable des ressources naturelles, utilisation des énergies renouvelables, nouvelles formes urbaines visant à l'économie d'espace....).

Les orientations principales du projet de PLU visent trois objectifs principaux : **Permettre un développement démographique et économique maîtrisé, Améliorer les conditions de vie des habitants, et Protéger et valoriser le cadre environnemental de la commune.**

I) ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE MAITRISE

A – ACCUEILLIR ET MAITRISE LA CROISSANCE URBAINE

⇒ **Les élus ont choisi un rythme modéré de développement avec un objectif de 850 habitants en 2023 contre 682 en 2013 (+2% par an en moyenne contre 1,8% par an en moyenne de 1968 à 1999), ce qui nécessite la construction de 80 logements supplémentaires pour faire face aux besoins liés au desserrement des ménages anciens et à l'accueil de nouveaux ménages.**

La commune de Souillé connaît une croissance démographique importante depuis **1968 où elle avait 210 habitants. La population a augmenté d'abord lentement** (276 habitants en 1975, 274 habitants en 1982, 308 habitants en 1990), **puis de plus en plus vite** (365 habitants en 1999, 643 en 2009 et 682 au 1^{er} janvier 2013)

Néanmoins, conformément aux tendances nationales, la taille des ménages diminue légèrement. Ces paramètres doivent être pris en compte dans la politique d'urbanisation de Souillé.

⇒ Le ScoT prévoit un maximum de 8 logements par an à Souillé de 2013 à 2030, soit 80 logements en 10 ans. 17 de ces logements serviront à compenser le desserrement de la population. Les 63 autres logements devraient entraîner une augmentation de la population de 170 personnes environ.

Il est indispensable pour sa vitalité que la commune de Souillé prévoit une offre de terrains constructibles à la fois attractive et variée, parallèlement à la mise en valeur de ses atouts (situation géographique, bonne accessibilité, emplois, équipements, loisirs, cadre paysager, patrimoine remarquable ...).

⇒ **Les élus veulent conserver une cohérence entre la taille de la commune et sa capacité en équipements** en maîtrisant la croissance démographique et en renforçant la vitalité de la commune. Le maintien de la qualité de vie dans le bourg et sur l'ensemble du territoire, et l'amélioration éventuelle du niveau des équipements, peuvent également œuvrer pour une augmentation du nombre d'habitants.

⇒ **Les élus veulent ralentir la croissance récente de la population mais poursuivre son rajeunissement suffisamment élevé pour assurer un renouvellement des générations et pour maintenir l'attractivité de la commune.**

Si la commune de Souillé ne se développait plus et n'attirait plus de population nouvelle, il y aurait un risque de vieillissement accéléré de la population en place et d'une baisse du nombre d'habitants en raison notamment du phénomène de desserrement des ménages. Pour la vitalité de la commune, un renouvellement de la population est donc nécessaire notamment en matière de jeunes ménages.

⇒ **Les élus veulent** prévoir une stratégie de développement à long terme en harmonie avec les communes voisines et la Communauté de Communes des Portes du Maine.

⇒ **Les élus veulent un rythme d'urbanisation maîtrisé et progressif afin d'éviter tout gaspillage foncier et financier.**

Les élus pensent qu'une croissance moyenne et continue est souhaitable. Un rythme modéré de développement a été choisi avec pour objectif d'atteindre 850 habitants environ sur le territoire communal dans une dizaine d'année.

Cette croissance devra se faire sans à-coup de façon que les équipements collectifs l'absorbent.

Les élus veulent étaler dans le temps l'ouverture à l'urbanisation pour laisser le temps à la commune de prévoir les financements nécessaires pour apporter les réseaux au droit des terrains à construire.

⇒ **Encourager la remise sur le marché des logements vacants existants dans le bourg.** Mais il n'y en avait que 2 au recensement de 1999.

⇒ **Encourager la densification du bourg** en permettant le remplissage des terrains **restés disponibles dans les zones urbaines**. Ce remplissage des quelques dents creuses du tissu urbain se fera au fur et à mesure des opportunités, ou des mutations de propriétés. Ces quelques nouvelles constructions au coup par coup dans les zones urbaines déjà bâties et équipées vont permettre de rentabiliser les équipements existants. Mais là aussi il y a peu de dents creuses facilement mobilisables dans les zones équipées du bourg.

⇒ **Préserver l'identité urbaine centrale** par une réglementation favorisant la prise en compte des caractéristiques urbaines du centre-bourg (respect des matériaux typiques, respect de l'alignement, stationnement, maintien des murs...). L'espace urbain central témoigne de l'histoire, qui est le reflet d'une identité urbaine.

⇒ **Aménager de façon cohérente les espaces restant libres au cœur du bourg.**

⇒ **Préserver le bâti ancien lors des opérations de renouvellement.**

La densification du centre-bourg peut également prendre la forme de réhabilitations ou de créations de logements locatifs. Ce type de développement, préconisé par la loi S.R.U., même s'il peut permettre de rentabiliser au maximum les réseaux et équipements urbains, ne sera pas assez conséquent pour permettre à la commune d'augmenter sa démographie.

B) PREVOIR DES ZONES D'EXTENSION PERIPHERIQUES EN LIMITANT L'ETALEMENT URBAIN

La municipalité souhaitant maintenir une croissance modérée de sa population et les opportunités foncières dans le centre bourg étant limitées, il faut trouver des zones d'extension en périphérie du bourg.

En tenant compte de l'histoire de l'urbanisation de Souillé et des contraintes multiples, il convient de mettre en œuvre une politique de développement volontariste, utilisant rationnellement l'espace restant disponible pour une urbanisation organisée et maîtrisée sur le long terme.

⇒ **Les élus veulent limiter l'étalement urbain (en limitant la superficie des zones d'extension à court et moyen terme à 6,7 hectares maximum) et la consommation d'espace (en imposant une densité minimale par opération d'au moins 12 logements à l'hectare)** comme le prévoit le projet du SCOT du Pays du Mans à Souillé.

L'Etat demande en effet de diviser par 2 la consommation de terrain d'ici 10 ans. Or la consommation de terrain par logement sur Souillé au cours des 10 dernières années était de l'ordre de 1 275 m².

Les zones constructibles sous forme d'opérations d'ensemble offriront à la commune la maîtrise de son développement et la garantie d'une certaine qualité des aménagements.

⇒ **Les élus veulent développer le bourg en tenant compte des contraintes** (topographie; routes départementales ; présence des réseaux ; exploitations agricoles ; présence de la Sarthe...) et des capacités des équipements existants.

⇒ **Les élus veulent trouver des zones d'extension, urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble** dans un souci de développement harmonieux du bourg et de rentabilisation des équipements publics (voies, réseaux, station d'épuration). Les lotissements permettent d'éviter le gaspillage de terrains en rentabilisant et en organisant au maximum l'espace disponible

⇒ **Les élus veulent anticiper le développement futur en prévoyant des zones d'extension à long terme.** Ils veulent étaler dans le temps l'ouverture à l'urbanisation pour laisser le temps à la commune de prévoir les financements nécessaires pour apporter les réseaux au droit des terrains à construire. Ils ont donc souhaité classer une partie des terrains en zones d'urbanisation à plus long terme pour pouvoir disposer du Droit de Prémption Urbain et ainsi se constituer des réserves foncières. Les élus les ouvriront progressivement à l'urbanisation par des modifications du PLU.

Les secteurs à aménager ont été classés en zones 1AUh : les objectifs de développement durable sont traduits au travers des orientations d'aménagements et de programmation.

La volonté d'édicter des orientations d'aménagement et de programmation montre bien la volonté communale de maîtriser l'aménagement de ses zones d'urbanisation et d'y garantir la qualité des aménagements.

⇒ **Les élus ont fait le choix de ne pas permettre de nouvelles constructions en campagne.**

⇒ La commune envisage à terme une urbanisation progressive entre le Centre-Bourg et le Hameau de La lande, ainsi que la densification du Hameau permettant d'améliorer la sécurité par le développement des voies douces entre le hameau et le centre-bourg et à terme le raccordement au réseau d'assainissement collectif.

C) MAINTENIR UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE ET PERMETTRE UNE BONNE MIXITE URBAINE ET SOCIALE

Les élus de Souillé sont soucieux de maintenir une certaine mixité sociale et ainsi de permettre un parcours résidentiel sur la commune.

⇒ Les élus veulent mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les zones à urbaniser afin d'imposer la construction de logements diversifiés :

- Moduler la taille des parcelles
- Favoriser l'accession maîtrisée
- Imposer dans certaines zones une part de logements locatifs

⇒ Les élus veulent pouvoir prendre en main le développement de la commune en aménageant des opérations communales en fonction des besoins, notamment en cas de carence de l'initiative privée

⇒ Ils veulent prendre en compte les besoins d'une population variée (jeunes, personnes âgées...), concevoir des logements et des aménagements adaptés au profil de chaque ménage, rapprocher les personnes âgées au plus près des commerces et des services et offrir des petits logements pour les jeunes ménages ayant de faibles ressources financières. Varier la taille des terrains constructibles dans les opérations d'ensemble afin de satisfaire un large panel de population.

⇒ Ils veulent inciter à l'insertion d'opérations de locatifs aidés ou d'accession sociale à la propriété dans les zones d'opération d'ensemble.

⇒ Ils veulent imposer une douzaine de logements aidés (locatifs sociaux ou accession sociale) comme le demande le ScoT (15% de logements aidés)

⇒ Après réflexion, les élus ont décidé de supprimer tous les secteurs naturels constructibles au coup par coup.

Les élus ont eu pour objectif de grossir, d'arrondir l'agglomération actuelle, en comblant de manière rationnelle les vides laissés par l'urbanisation ancienne et ils n'ont pas souhaité laisser de terrains constructibles au coup par coup sans aménagement en campagne.

D) MAINTENIR LES ACTEURS ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE

Les élus de Souillé souhaitent permettre une diversification du tissu économique et assurer le développement et la pérennité des emplois et des activités économiques sur la commune.

A cet effet, il s'agit :

⇒ de permettre l'extension et la restructuration des entreprises existantes sur le territoire, notamment de l'entreprise Côté Extérieur.

⇒ de permettre l'accueil de nouvelles entreprises en trouvant le juste équilibre entre le confort des entreprises et les conflits de voisinage potentiels

⇒ de favoriser le maintien du commerce de proximité et des services par le dynamisme démographique

⇒ de permettre le développement des exploitations agricoles jugées pérennes en classant les sièges dans une zone agricole spécifique

Il faut noter que l'attractivité économique conditionne en partie l'attractivité résidentielle et que le maintien des activités commerciales en centre-bourg dépend en partie du maintien d'un certain dynamisme démographique.

II) AXE 2 : VALORISER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

A – MAINTENIR ET/OU COMPLETER LA DIVERSITE DE L'OFFRE D'EQUIPEMENTS

- ⇒ Encourager une croissance démographique progressive et continue adaptée à la capacité des équipements.
- ⇒ Oeuvrer pour la mise en place d'équipements communaux ou communautaires en cohérence avec les objectifs communaux : extension de la lagune ; aménagement de liaisons douces avec La Guierche...).
- ⇒ Développer les loisirs et l'activité touristique (protection et mise en valeur des richesses patrimoniales locales, développement des circuits de randonnée et si possible création de nouveaux chemins...).
- ⇒ Fédérer les initiatives touristiques autour de l'image « nature » de la commune.
- ⇒ Créer de nouveaux équipements si cela est nécessaire à la croissance de la population.
- ⇒ Encourager le fleurissement du bourg.

B – ORGANISER LES DEPLACEMENTS

- ⇒ Eviter une urbanisation linéaire le long des RD : Problème du hameau de La Lande le long de la RD 241.
- ⇒ Améliorer les itinéraires de transit et les sécuriser.
- ⇒ Desservir les zones d'urbanisation dans de bonnes conditions de sécurité.
- ⇒ Continuer à améliorer la qualité et la sécurité des entrées de bourg, de la traversée du centre-bourg, et des accès aux opérations d'habitat.
- ⇒ Tenir compte du partage des usages dans l'aménagement des axes routiers et espaces publics existants ou futurs: des voiries partagées pour une circulation apaisée (zones 30).
- ⇒ Continuer à prévoir des cheminements piétonniers adaptés permettant l'accès aisé au centre-bourg et une liaison facile entre les quartiers et avec la Gare de La Guierche.
- ⇒ Conforter les parkings existants dans le centre pour les besoins quotidiens.
- ⇒ Prévoir des aires de stationnements pour les vélos devant les commerces et services.
- ⇒ Essayer de développer le co voiturage : (le parking de la Salle des Fêtes pourrait être utilisé).
- ⇒ Essayer de mettre en place un pédibus pour emmener les enfants à l'école
- ⇒ Préserver et créer des chemins de randonnée qui favorisent la découverte du paysage communal et maintenir les haies bocagères bordant les chemins.

C – PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT DURABLE

- ⇒ Promouvoir la réalisation de bâtiments intégrant les critères de qualité environnementale (selon les normes en vigueur).
- ⇒ Encourager les économies d'énergies et la production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, panneaux solaires...) en facilitant les implantations Nord-Sud.
- ⇒ Limiter les pollutions visuelles et lumineuses : approche qualitative de la conception de la signalétique, du mobilier urbain et de l'éclairage.
- ⇒ Prévoir l'installation d'aires ou locaux adaptés à la collecte sélective pour les nouvelles opérations de construction.
- ⇒ Prévoir des surfaces minimales en pleine terre et des bassins tampons le plus possibles paysagers dans les prochaines opérations.
- ⇒ Privilégier l'acheminement des eaux pluviales par des noues et encourager le traitement des eaux pluviales à la parcelle de façon à limiter le ruissellement lorsque le terrain est filtrant.
- ⇒ Prévoir sur les terrains nus un environnement arboré en réalisant des plantations le plus en amont possible.
- ⇒ Mettre l'accent sur l'aspect paysager des nouveaux quartiers : préserver au maximum les éléments paysagers intéressants préexistants dans les zones d'extension.
- ⇒ Prendre en compte les contraintes liées à la zone inondable de la Sarthe.

III – PROTEGER ET VALORISER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL

A – PROTEGER ET VALORISER LES SPECIFICITES PAYSAGERES ET LA QUALITE DES ESPACES NATURELS

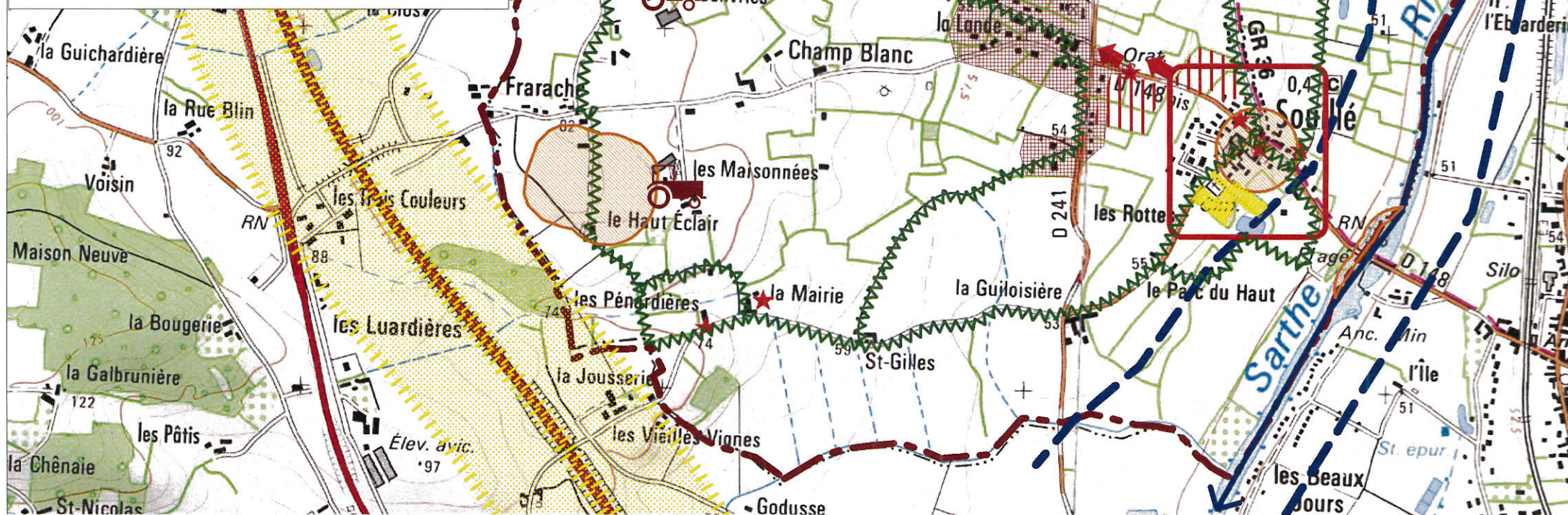
- ⇒ Prise en compte de la zone inondable de la Sarthe.
- ⇒ Protéger les rares espaces boisés de la commune.
- ⇒ Protéger les haies repérées par une Commission communale en soumettant leur arrachage à une déclaration préalable.
- ⇒ Identifier et préserver les trames vertes et bleues qui permettent des connexions écologiques fonctionnelles avec les territoires voisins.
- ⇒ Préserver les zones humides délimitées par une Commission communale : interdire les affouillements et exhaussements et le drainage des zones humides.
- ⇒ Sensibiliser les publics (scolaires, jeunes...) à l'intérêt du maintien des haies champêtres (parcours de randonnées à thème).

B – PERENNISER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI

- ⇒ Prendre en compte les sites susceptibles d'abriter des vestiges archéologiques signalés par la DRAC.
- ⇒ Conserver le caractère architectural du bâti traditionnel.
- ⇒ Être vigilant sur les opérations de réhabilitation.
- ⇒ Identifier les éléments du patrimoine rural participant à la construction identitaire de la commune et les soumettre à permis de démolir.
- ⇒ Encourager l'harmonie des clôtures et éviter les disparités de couleur et de matériaux.
- ⇒ Fixer des règles architecturales pour veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

C – PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

- ⇒ Préserver l'identité rurale de la plus grande partie de la commune en assurant une consommation raisonnée de l'espace et en évitant le mitage.
- ⇒ Limiter les conflits d'usage (nuisances olfactives, sonores...) en interdisant les zones d'habitat diffus en milieu rural.
- ⇒ Classer en zone agricole les exploitations qui présentent un potentiel de reprise. La priorité sera donnée à la reprise de l'exploitation par un agriculteur lors de la cessation de son activité, par rapport à la revente à un tiers.
- ⇒ Donner aux agriculteurs les moyens de se moderniser et de s'adapter pour faire face aux évolutions de la demande et des réglementations.
- ⇒ Améliorer les conditions de circulation des engins agricoles.
- ⇒ Instaurer des espaces tampons entre les tiers et les sites d'exploitation agricoles actifs (délimitation des zones N autour du lieu-dit des « Jenvries »).
- ⇒ Autoriser l'utilisation de bois dans le bardage.
- ⇒ Interdire les couleurs trop vives et/ou brillantes qui heurtent le regard et impactent le paysage.



SYNTHESE DU PADD SUR LE BOURG DE SOUILLE

-  Liaison douce à créer ou à conforter
-  Limitation de vitesse à 30 km/h
-  Panneaux d'agglomération
-  Zone tampon de limitation des nuisances due à la lagune (100 mètres de rayon)
-  Constructions récentes ne figurant pas sur la photographie aérienne
-  Espaces verts
-  Equipements publics
-  Zone naturelle de sports, tourisme et loisirs
-  Limite de la zone inondable de la Sarthe (constructibilité soumise à conditions par le PPRI)
-  Zone potentielle de déploiement de l'urbanisation
-  Zone d'urbanisation à long terme
-  Secteur qui ne pourra être densifié que lorsque les équipements auront été améliorés (raccordement au réseau d'assainissement collectif)

