



Plan Local d'Urbanisme COMMUNE DE LES BILLANGES (87)

2.

RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 2 - JUSTIFICATIONS DU PLU

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de
projet du conseil municipal en date du 25/06/2021

Le Maire,
Manuel PERTHUISOT

**Dossier d'Enquête
Publique**



■ un nouveau regard sur l'urbanisme ■

TOME 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

> Sommaire du Tome 1

CHAPITRE I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

- > A. Occuper son territoire
 1. Démarche et contexte
 2. État initial de l'environnement
 3. Cadre de vie
- > B. Vivre son territoire
 1. Approche chiffrée du territoire
 2. Tourisme et agriculture
 3. Accessibilité, équipements et services
- > C. Enjeux
 1. Enjeux issus du Diagnostic

TOME 2 - JUSTIFICATIONS DU PLU

> Sommaire du Tome 2

CHAPITRE II. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE ET LES OAP

- > A. Explication des choix retenus pour établir le PADD
 1. Des défis pour répondre aux enjeux
 2. Explication des orientations du PADD
 3. Articulation avec les Plans et Programmes
- > B. Bilan de la consommation d'espace et prospective territoriale
- > C. Justifications du dispositif réglementaire mis en œuvre pour la réalisation du projet de territoire
- > D. Les modalités de suivi du PLU

CHAPITRE III. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan

CHAPITRE IV. RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE

SOMMAIRE DU TOME 2

| | |
|--|-----------|
| CHAPITRE II - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS..... | 5 |
| A. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD | 9 |
| 1. Des défis pour répondre aux enjeux | 10 |
| 1.1 - Les grands défis | 10 |
| 2 Explication des orientations du PADD | 14 |
| 2.1 - Orientation : Développer le potentiel touristique et étoffer l'offre de loisirs du territoire..... | 14 |
| 2.2 - Orientation : Garantir la qualité du cadre de vie, facteur de localisation et atout du territoire..... | 15 |
| 2.3 - Orientation : Tourner le territoire vers les énergies renouvelables et les pratiques durables | 17 |
| 2.4 - Orientation : Relancer une dynamique d'accueil pour répondre à une demande existante tout en intégrant l'objectif de modération de la consommation d'espace..... | 18 |
| 2.5 - Orientation : Maintenir l'économie locale en encadrant le développement du territoire..... | 21 |
| 2.6 - Orientation : Répondre aux besoins futurs des habitants en équipements généraux | 22 |
| 3. Articulation avec les Plans et Programmes..... | 23 |
| 3.1 - Rappel réglementaire et application au PLU | 23 |
| 3.2 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne..... | 25 |
| 3.3 - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) du Limousin..... | 28 |
| 3.4 - Schéma Régional Climat, Air, Énergie (SRCAE) du Limousin | 30 |
| B. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE..... | 33 |
| 1. Objectifs et méthode de la prospective | 35 |
| 1.1 - Préambule..... | 35 |
| 2. Analyse des dynamiques passées | 37 |
| 2.1 - Étude des mécanismes de la consommation de logements entre 1999 et 2015..... | 37 |
| 3. Le choix d'une prospective raisonnée..... | 44 |
| 3.1 - Anticiper les besoins de point mort sur les 15 prochaines années | 44 |
| 3.2 - Objectifs de croissance démographique | 47 |
| 3.3 - Bilan de la prospective | 50 |
| 4. Modération de la consommation d'espace..... | 51 |
| 4.1 - Évaluation du besoin foncier devant être mobilisé pour atteindre les objectifs chiffrés | 52 |
| 5. Analyse du potentiel de densification..... | 54 |
| 5.1 - Méthodologie de l'analyse du potentiel de densification | 54 |
| 6. Évaluation des besoins en extension urbaine | 58 |
| 6.1 - Évaluation du besoin en extension d'urbanisation..... | 58 |
| 6.2 - Méthodologie d'analyse des extensions urbaines | 59 |
| 6.3 - Bilan du potentiel en extension d'urbanisation..... | 60 |
| 6.4 - Synthèse des surfaces constructibles admises au titre du PLU pour l'habitat | 61 |
| 7. Les STECAL..... | 62 |
| 7.1 - Identification de STECAL dans le PLU | 62 |
| 7.2 - STECAL d'activité touristique (At) | 63 |
| 7.3 - STECAL d'activité économique (Nx) | 64 |
| C. JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE | 65 |
| 1. Choix retenus pour établir le zonage et les règles de destination et usage des sols | 66 |
| 1.1 - Préambule..... | 66 |
| 1.2 - Les zones urbaines | 70 |
| 1.3 - Les zones à urbaniser | 75 |
| 1.4 - Les zones agricoles..... | 83 |
| 1.5 - Les zones naturelles..... | 89 |
| 1.6 - Bilan surfacique du zonage (en hectares)..... | 95 |
| 2. Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements | 96 |
| 2.1 - Préambule..... | 96 |
| 2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères | 98 |
| 2.3 Équipements et réseaux..... | 130 |
| 3. Les dispositifs réglementaires spécifiques | 138 |
| 3.1 - Préambule..... | 138 |
| 3.2 - Les emplacements réservés | 139 |
| 3.3 - Les changements de destination en zones agricoles, naturelles ou forestières | 140 |
| 3.4 - Les linéaires commerciaux à protéger | 142 |
| 3.5 - Les éléments de patrimoine bâti à protéger | 143 |
| 3.6 - Les éléments de paysage, ou de maintien des continuités écologiques..... | 145 |
| 3.7 - Les voies de circulation à conserver | 147 |
| 4. Principes retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation | 148 |
| 4.1 - Préambule..... | 148 |
| 4.2 - Principes généraux des orientations d'aménagement et de développement durables | 149 |
| 4.3 - Les OAP sectorielles : principes de mise en œuvre..... | 150 |

D. LES MODALITÉS DE SUIVI 155

| | |
|--|-----|
| Préambule..... | 157 |
| 1. Les indicateurs de suivi du PLU | 158 |
| 1.1 - Logements, population et ménages | 158 |
| 1.2 - Consommation d'espace | 158 |
| 1.3 - Économie et agriculture..... | 159 |
| 1.4 - Niveau de services, équipements et déplacements..... | 159 |
| 1.5 - Environnement, paysage et biodiversité | 160 |
| 1.6 - Efficacité des outils du PLU..... | 161 |

CHAPITRE III - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 163

E. CARACTÉRISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN..... 165

| | |
|---|-----|
| Préambule..... | 166 |
| 1. Les effets et incidences attendus sur l'environnement..... | 167 |
| 1.1 - Préambule..... | 167 |
| 1.2 - Les éléments physiques et naturels..... | 168 |
| 1.3 - Éléments de gestion de la ressource en eau | 170 |
| 1.4 - Contexte agricole, paysager et patrimonial..... | 173 |
| 1.5 - Éléments de risques et nuisances | 175 |
| 1.6 - Éléments de maîtrise de l'énergie et les nuisances..... | 176 |
| 2. Analyse environnementale des secteurs de projet | 177 |
| 2.1 - Préambule..... | 177 |
| 2.2 - Extensions urbaines | 178 |
| 2. - Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)..... | 183 |
| 3. Évaluation des incidences Natura 2000..... | 185 |
| 3.1 - Présentation du site Natura 2000..... | 185 |
| 3.2 - Incidences du projet communal..... | 188 |

CHAPITRE IV - RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE 191

| | |
|--------------------------------------|-----|
| Préambule..... | 194 |
| 1. Cadrage territorial | 195 |
| 2. Le Diagnostic de Territoire | 197 |
| 2.1 - Occuper son territoire..... | 197 |
| 2.2 - Vivre son territoire | 200 |
| 3. Le projet de territoire..... | 202 |

| | |
|--|-----|
| 3.1 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables | 202 |
| 3.2 - Dispositif réglementaire | 206 |
| 4. Évaluation environnementale | 207 |
| 4.1 - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement..... | 207 |
| 5. Indicateurs de suivi | 212 |
| 6. Glossaire | 213 |



CHAPITRE II.

**JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE
PADD, LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE ET LES OAP**

Préambule

Le contenu de la **partie justificative** du rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Effectivement, les différentes lois qui se sont succédées depuis 2000 ont renforcé le poids de la partie justificative des documents d'urbanisme, dans un souci de bonne compréhension de la portée du projet politique (PADD) jusqu'à sa traduction réglementaire régissant l'utilisation qui est faite du sol, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, dans le respect des objectifs du développement durable et des objectifs visés à l'article L.101-2 du C.urb.

Les contraintes générées par le PLU doivent comporter un intérêt général. Il est donc logique que chacune d'entre elles fassent l'objet de justifications précises.



Le Code de l'urbanisme précise à l'article R.151-2 que le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables {...} ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L.151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L.151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R.151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R.151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L.151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. »

Afin de répondre aux attentes du code, tout en facilitant la lecture et la compréhension du projet, les justifications seront présentées en quatre parties :

- La justification des choix retenus pour établir le PADD

Cette rubrique constitue « l'exposé des motifs » du PADD. Il s'agit d'expliquer les raisons pour lesquelles, en fonction des enjeux issus du diagnostic et des contraintes juridiques applicables sur le territoire communal, la collectivité a fixé le parti d'aménagement véhiculé par le projet d'aménagement et de développement durables. Ce volet explique également l'utilisation des outils du PLU pour traduire réglementairement les orientations retenues.

- L'application des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

Cette partie tend à expliquer la définition et la retranscription des objectifs chiffrés visant à réduire la consommation d'espace et à lutter contre l'étalement urbain, notamment à travers un focus sur l'analyse des dynamiques passées, le choix d'une prospective de développement, la prise en compte de la densification avant d'avoir recours à l'extension urbaine pour terminer par un bilan de la consommation d'espace susceptible d'être engagée par

l'application du PLU.

- La justification du dispositif réglementaire mis en œuvre pour la réalisation du projet de territoire

La finalité de cette partie est d'expliquer les caractéristiques de chacune des zones du plan et les raisons qui ont conduit à les délimiter. Les explications doivent porter sur les motifs de choix, notamment sur la localisation des zones et leur répartition sur le territoire, leur affectation dominante, notamment lorsqu'il s'agit de zones spécialisées (zone d'activités, agricole, de loisirs...) mais aussi la règle choisie pour mettre en œuvre les orientations du PLU. On y retrouve l'ensemble des dispositions pour laquelle une règle a été mise en place, ou un outil mobilisé.

- Les modalités de suivi du PLU

Le rapport de présentation doit également identifier les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan conformément à l'article R.151-4 C.urb.

Préambule



Au titre de l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, l'article R.151-3 précise que le rapport de présentation :

«1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du Code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L.151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

L'évaluation environnementale fait partie intégrante du rapport de présentation et est menée parallèlement à l'élaboration du PLU. C'est pourquoi, les compléments issus de cette évaluation sont ventilés dans l'ensemble des chapitres du Tome 2 de la partie justificative du rapport de présentation.

Par exemple, la partie relative à l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes se trouve dans le Chapitre II «Justification des choix retenus pour établir le PADD, le dispositif réglementaire et les OAP» dans la partie A « Explication des choix retenus pour établir le PADD ».

À noter que le **Chapitre III « Analyse des incidences notables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement »** et le **Chapitre IV « Résumé non-technique »** du rapport de présentation, sont spécifiquement dédiés à la traduction de l'évaluation environnementale.

A. Explications des critères retenus pour établir le PADD

1. DES DÉFIS POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX.....p. 10

2. EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD.....p. 14

3. ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES.....p. 23

1. Des défis pour répondre aux enjeux

1.1 LES GRANDS DÉFIS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe le projet de territoire des élus pour les années à venir.

Il découle des grands constats et enjeux issus du Diagnostic territorial, et influence le règlement écrit et graphique du PLU, qui en définit sa traduction réglementaire.

La loi laisse libre les élus dans l'élaboration et l'énonciation des enjeux intercommunaux et de leurs axes de développement. Il est néanmoins précisé les grandes thématiques à y aborder (art. L.151-5).

Le projet de territoire du PLU de Les Billanges est structuré autour de **deux grands défis interdépendants, déclinés en orientations stratégiques**. En effet, bon nombre d'enjeux sont transversaux par nature, c'est pourquoi chaque défi est susceptible d'être rattaché à une autre. Ces défis marquent avant tout les priorités d'actions et d'évolution souhaitées sur le territoire par les élus, dépassant le simple cadre du document d'urbanisme.

Ces défis ont été construits sur la base des **principaux enjeux issus du Diagnostic territorial**, complétés par les enjeux de l'État définis et présentés aux élus lors de l'élaboration du document.



Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans un deuxième temps, des **orientations stratégiques sont définies**, répondant en grande partie aux défis du territoire, **déclinées en action concrète** pouvant être mise en place dans le cadre du document d'urbanisme. Ces actions permettent de guider les élus dans le choix de la règle à mettre en place pour répondre aux orientations stratégiques ou l'utilisation d'outils offerts par le PLU.

Afin de définir les défis de développement émergents du territoire, les sujets ont été traités à travers des ateliers thématiques :

- L'attractivité du territoire (le développement économique, l'accessibilité et les déplacements, les équipements et services) ;
- Le cadre de vie (environnement, paysages et urbanisation, risques, patrimoine et énergies renouvelables) ;
- L'habitat (densification, mobilisation du logement vacant, typologie de logement à créer, choix de développement...);
- Prospective territoriale (bilan de la consommation d'espace, dynamique démographique et économique, armature urbaine...).

Il en est ressorti la construction du projet de territoire autour des deux défis suivants :

DÉFI 1 : Répondre à une demande existante en encadrant l'évolution des habitats et en favorisant une diversité de l'offre en logements.

DÉFI 2 : Assurer la pérennité des activités agricoles et la préservation des espaces naturels, garants du cadre de vie Billangeot.

1. Des défis pour répondre aux enjeux

1.1 LES GRANDS DÉFIS

Six thématiques principales sont ressorties des travaux sur les défis, faisant écho aux thématiques mises en avant par le Code de l'urbanisme dans son article L.151-5.

Les orientations relatives aux Aménagements et Équipements, Énergies renouvelables et Urbanisme et Habitat répondent à la traduction du Défi 1.

Les orientations relatives à l'Environnement, paysage et patrimoine, Tourisme et Loisirs et Activités Économiques répondent à la traduction du Défi 2.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ont été traités à part. Ils font l'objet d'une justification particulière dans la partie **B. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE.**



« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Les Billanges, c'est :

**2 grands défis...
déclinés en 6 orientations...
engageant 21 actions. »**

1. Des défis pour répondre aux enjeux

1.1 LES GRANDS DÉFIS

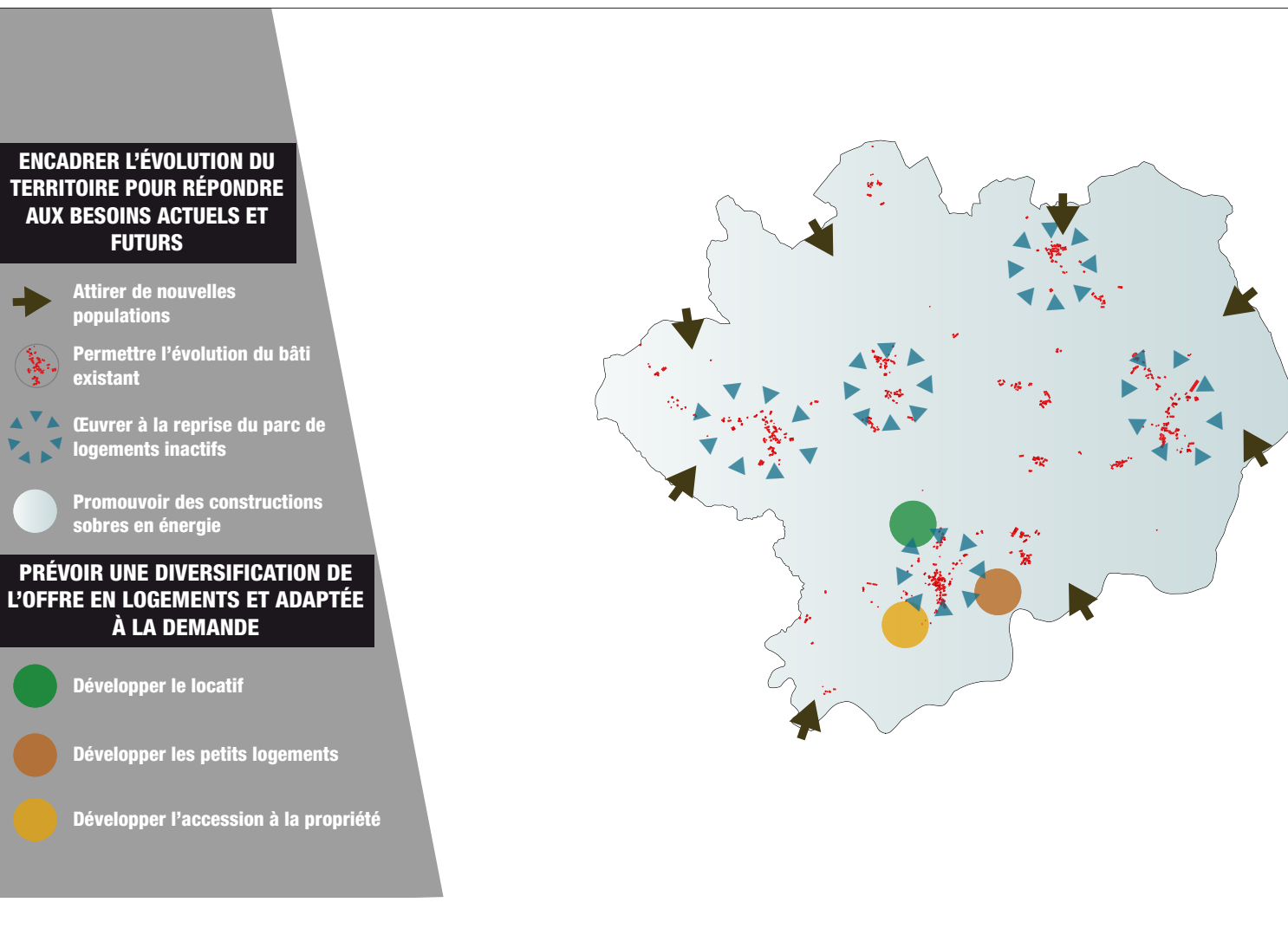
DÉFI 1 : RÉPONDRE À UNE DEMANDE EXISTANTE EN ENCADRANT L'ÉVOLUTION DES HABITATS ET EN FAVORISANT UNE DIVERSITÉ DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

GRANDS ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

L'objectif premier de la commune est d'engager une réflexion sur la politique globale d'aménagement du territoire pour donner une visibilité à long et à moyen terme, en vue de répondre aux besoins actuels et futurs.

Il est question dans ce premier défi d'attirer de nouvelles populations sur le territoire pour pérenniser la stabilisation de la population. La stratégie consiste à relancer une dynamique d'accueil pour freiner la séniorisation du territoire en encourageant la remobilisation du parc de logements inactifs et en facilitant leurs évolutions.

La seconde stratégie est de favoriser la diversité de l'offre en logements en adaptant cette offre à la demande.



1. Des défis pour répondre aux enjeux

1.1 LES GRANDS DÉFIS

DÉFI 2 : ASSURER LA PÉRENNITÉ DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, GARANTS DU CADRE DE VIE BILLANGEOT

GRANDS ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

Il s'agit dans ce défi d'assurer la pérennité des activités agricoles et sylvicoles en permettant leurs développements dans le respect de l'environnement.

Le maintien des activités agricoles et sylvicoles passe d'abord par la définition de zones de développement urbain sur des secteurs à enjeux réduits pour l'agriculture et la sylviculture. Il est question de limiter le prélèvement foncier sur le monde agricole en exploitant prioritairement les potentiels de densification des noyaux urbains.

La seconde stratégie est de sauvegarder la qualité du cadre de vie, atout du territoire et vecteur de tourisme, en étoffant l'offre de loisirs de pleine nature tout en veillant à la préservation des richesses naturelles.

ASSURER LA PÉRENNITÉ DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES



Préserver les espaces naturels, les bois et les zones agricoles



Identifier les potentiels de densification



Prévoir des zones de densification et de développement en continuité urbaine

ÉTOFFER L'OFFRE DE LOISIRS DE NATURE DANS LE RESPECT DES ENTITÉS ENVIRONNEMENTALES



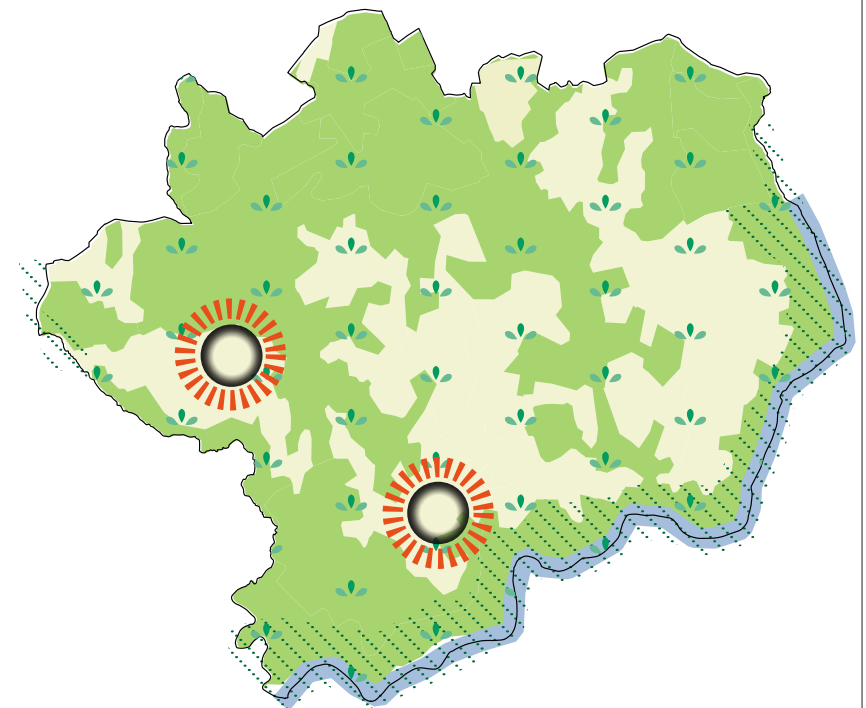
Développer le potentiel touristique de la Vallée du Taurion



Étoffer l'offre de sports de nature



Protéger les milieux naturels d'intérêt écologique



2. Explication des orientations du PADD

THÉMATIQUE 1. TOURISME ET LOISIRS

2.1 - ORIENTATION : DÉVELOPPER LE POTENTIEL TOURISTIQUE ET ÉTOFFER L'OFFRE DE LOISIRS DU TERRITOIRE

| ACTIONS | OBJECTIFS DE MISE EN ŒUVRE | RETRANSCRIPTIONS | INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES |
|---|---|--|---|
| <p>1. DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Encourager et autoriser la mise en œuvre de projets privés ou publics d'hébergements touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, etc) sur tout le territoire. | <p>Le zonage délimite une zone 1AUt, spécifiquement dédiée aux activités d'hébergement hôtelier et touristique d'importance afin d'adapter le dispositif règlementaire aux spécificités et autres objectifs de développement.</p> | <p>Positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en valeur des espaces naturels. <p>Limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Capitalisation sur les atouts touristiques du territoire en lien avec un tourisme vert, et de passage induisant une fréquentation touristique. |
| <p>2. CONFORTER L'OFFRE DE LOISIRS DE NATURE SUR LE TERRITOIRE</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les chemins de randonnées pour maintenir leur mise en accessibilité. - Développer les équipements et activités de loisirs (itinérance acrobatique, base de canoë, etc) autour de la vallée du Taurion en lien avec le projet de Station Sports Nature (SSN) engagé à l'échelle intercommunale. | <p>Il est fait application de l'article R.151-38 du C. urb en précisant le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables. Ces chemins sont reportés aux documents graphiques.</p> | <p>Positives :</p> <p>Valorisation de l'inter-modalité par la protection et la mise en accessibilité de liaisons douces, cheminements piétons, randonnées, cyclables, pour découvrir le territoire autrement.</p> |
| <p>3. PERMETTRE LA MISE EN VALEUR TOURISTIQUE DU TERRITOIRE</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Consciente des qualités environnementales et paysagères de son territoire, la commune de Les Billanges souhaite soutenir les actions de mise en valeur touristique ainsi que le maintien voir le développement de l'offre à destination des visiteurs, notamment en permettant une mise en valeur de la vallée du Taurion par des aménagements légers tout en garantissant sa préservation. | <p>Un projet de station sports nature (SSN) est en cours sur le territoire intercommunal. Le choix a été fait d'inscrire au projet politique la possibilité de développer ce type d'équipements et activités de loisirs sur le territoire communal. Ainsi, l'émergence voire la concrétisation d'un nouveau projet ne sera donc pas freiné et fera écho à la volonté des élus de développer le potentiel touristique et étoffer l'offre de loisirs sur la commune.</p> | <p>Positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en valeur des espaces naturels les plus emblématiques correspondant à des paysages reconnus au-delà du territoire communal. - Protection des réservoirs de biodiversité qui contribuent à l'armature principale de la trame verte et bleue régionale. <p>Limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Capitalisation sur les atouts touristiques du territoire en lien avec un tourisme vert, et de passage induisant une fréquentation touristique. - Augmentation de la fréquentation des sites qui seront soumis à une plus forte pression. - Augmentation de la fréquentation sur les milieux naturels en lien avec leur valorisation. |

2. Explication des orientations du PADD

THÉMATIQUE 2. ENVIRONNEMENT, PAYSAGES ET PATRIMOINE

2.2 - ORIENTATION : GARANTIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE, FACTEUR DE LOCALISATION ET ATOUT DU TERRITOIRE

| ACTIONS | OBJECTIFS DE MISE EN ŒUVRE | RETRANSCRIPTIONS | INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES |
|--|--|---|--|
| <p>1. CONFORTER LE CADRE DE VIE ET PRÉSERVER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Pour garantir le maintien de la qualité du cadre de vie, le PLU poursuit les objectifs d'identifier et préserver les éléments naturels et paysagers œuvrant au cadre de vie : haies bocagères, alignements d'arbres, bosquets, etc, lors de la définition des futures zones de développement. - Identifier et protéger les espaces de jardins en zone urbaine œuvrant au cadre de vie : aération du bâti, perméabilité des lisières urbaines. | <ul style="list-style-type: none"> - Utilisation de l'article L.151-23 du C. urb. en délimitant les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. - Utilisation de l'article L.151-23 du C. urb. en délimitant les sites et secteurs à protéger [...] par la mise en place d'une trame de jardin à l'intérieur des zones urbaines en identifiant des continuités d'espaces ouverts, d'espaces de transitions ou d'aération contribuant au cadre de vie. Le règlement écrit encadre les constructions autorisées et y interdit notamment toute nouvelle construction principale. | <p>Positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Traitement paysager des lisières urbaines. - Maintien de la connectivité entre les différents éléments paysagers, propices aux déplacements des espèces. |
| <p>2. VEILLER À MAINTENIR UNE COHÉRENCE ARCHITECTURALE ENTRE L'EXISTANT ET LA NOUVELLE URBANISATION</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Veiller à assurer une cohérence architecturale et paysagère des nouvelles constructions par le biais d'une réglementation adaptée aux spécificités du territoire (toiture, volumétrie du bâti, conditions d'implantations, teintes, traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, etc). - Garantir une qualité et une cohérence architecturale, notamment dans le centre-bourg, avec la mise en œuvre de règles relatives à l'aspect des abords des nouvelles constructions (murets en pierres). - Travailler, en partenariat avec l'Architecte des Bâtiments de France, à la mise en place de Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques. - Garantir l'intégration des bâtiments de grands volumes au sein des paysages dans lesquels ils s'inscrivent. | <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer les nouveaux secteurs d'urbanisation dans les paysages environnants grâce à la réglementation des nouvelles constructions en respect avec leur contexte architectural. - Utilisation des articles L.151-17 à 25 du C. urb. dans le règlement écrit afférent à la Qualité du cadre de vie dans toutes les zones et rédaction de règles spécifiques aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Chapitre 2 des zones du règlement écrit + nuancier). - Mise en place d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) parallèlement à l'élaboration du PLU. - Le règlement écrit précise la zone d'implantation, les conditions de hauteur et d'emprise des nouvelles constructions en zones agricoles et naturelles permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. | <p>Positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des marqueurs de l'identité locale par la valorisation du patrimoine bâti. - Valorisation de la qualité du bâti du centre-bourg et hameaux du territoire. - Valorisation active d'un cadre de vie à préserver. - Préservation de formes urbaines rurales. - Mesures d'insertion des bâtiments agricoles, limitant les impacts visuels. |

2. Explication des orientations du PADD

THÉMATIQUE 2. ENVIRONNEMENT, PAYSAGES ET PATRIMOINE

2.2 - ORIENTATION : GARANTIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE, FACTEUR DE LOCALISATION ET ATOUT DU TERRITOIRE

| | | | |
|---|--|---|--|
| <p>3. PRÉSERVER ET VALORISER LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE NATUREL / PAYSAGER ET BÂTI, FACTEURS DE LOCALISATION ET ATOUTS DU TERRITOIRE</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Conserver la qualité paysagère du territoire en intégrant la protection des perspectives paysagères emblématiques identifiées sur le territoire. - Identifier et préserver les marqueurs paysagers tels que les arbres remarquables, linéaires végétaux, etc. - Identifier et protéger le patrimoine historique d'intérêt architectural (lavoirs, croix, chapelles, etc). | <ul style="list-style-type: none"> - Utilisation de l'article L.151-23 du C. urb. en délimitant les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. - Utilisation de l'article L.151-19 du C. urb. en identifiant les immeubles bâtis, monuments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ce travail est basé sur un inventaire du patrimoine réalisé sur le territoire par les élus communaux. Le règlement écrit précise les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. | <p>Positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Capitalisation sur les atouts paysagers du territoire. - Préservation des caractéristiques paysagères marquantes du territoire : haies, arbres, etc. - Traitement paysager des lisières urbaines. - Préservation de l'hétérogénéité spatiale du paysage favorisant la diversité biologique. - Maintien de la connectivité entre les différents éléments paysagers, propices aux déplacements des espèces. |
| <p>4. MAINTENIR LA FONCTIONNALITÉ DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES EN DÉCLINANT LA TRAME VERTE ET BLEUE À L'ÉCHELLE LOCALE</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Protéger le réseau hydrographique et la ressource en eau (cours d'eau, zones humides). - Assurer des conditions de non-dégradation des secteurs de protection et/ou d'inventaire écologique : <ul style="list-style-type: none"> • Natura 2000 «Vallée du Taurion et affluents» ; • ZNIEFF I «Site à chauve-souris caves et bois de Val-mate» et «Vallée du Taurion à l'aval du barrage de l'Étroit» ; • ZNIEFF II «Vallée du Taurion, des sources à la confluence avec la Vienne». - Préserver les fonctionnalités écologiques des principales continuités (corridor aquatique, zones humides, trames bocagères, trames boisées) en prohibant toutes nouvelles constructions sur les espaces sensibles. | <p>Le PLU identifie une zone Np (Naturelle protégée), correspondant aux secteurs du territoire à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique. Il s'agit en premier lieu des milieux naturels de grande qualité environnementale à protéger de manière stricte en y interdisant toute nouvelle construction.</p> | <p>Positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sanctuarisation des réservoirs de biodiversité et des richesses naturelles inventoriées et réglementaires sur le territoire. - Préservation des écosystèmes induisant la qualité et la pérennité des services écosystémiques (relations entre pollinisateurs et espèces végétales, etc). - Préservation des fonctions écologiques du réseau bocager et de la biodiversité du territoire. - Maintien d'espaces majeurs pour le cycle de l'eau permettant de sauvegarder la qualité et la qualité de l'eau. - Maintien des éléments paysagers favorables aux déplacements des espèces. |

2. Explication des orientations du PADD

THÉMATIQUE 3. ÉNERGIES RENOUVELABLES ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

2.3 - ORIENTATION : TOURNER LE TERRITOIRE VERS LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET LES PRATIQUES DURABLES

| ACTIONS | OBJECTIFS DE MISE EN ŒUVRE | RETRANSCRIPTIONS | INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES |
|--|--|---|---|
| <p>1. RÉDUIRE L'EXPOSITION DES BIENS ET DES PERSONNES AUX RISQUES ET NUISANCES</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les périmètres de protection des captages, les plans de prévention des risques technologiques et autres éléments permettant de limiter les risques pour les personnes. - Limiter les conflits d'usages entre les activités (agricoles, industrielles) et les tiers. | <ul style="list-style-type: none"> - La zone N (Naturelle) identifie les secteurs de la commune à protéger en raison de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles et de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. En zone Np (Naturelle protégée), y est appliqué notamment le principe de précaution en interdisant toute nouvelle construction. - Le règlement écrit encadre les destinations et sous destinations autorisées en fonction de chaque zone, permettant ainsi de limiter les activités pouvant être à risques ou nuisibles pour le voisinage. De plus, il encadre les natures d'activités autorisées en se basant sur le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). - Les choix de localisation des zones de développement ont été guidés par la prise en compte des risques et nuisances connus et/ou prévisibles. | <p>Positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des risques naturels et anthropiques qui incombent au territoire. - Maîtrise de l'urbanisation sur les secteurs contraints. <p>Limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vulnérabilité du territoire face aux risques (ICPE). |
| <p>2. CONCILIER DÉVELOPPEMENT URBAIN ET PRÉSERVATION DES MILIEUX EN INSTAURANT DES PRATIQUES D'URBANISME DURABLES</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant l'utilisation de revêtements perméables au sein des nouvelles zones de développement. - Favoriser les infiltrations d'eaux à la parcelle pour toute construction. | <ul style="list-style-type: none"> - Conformément au Grenelle 2 de l'environnement, le règlement écrit ne va pas à l'encontre de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables. - Le règlement écrit impose des règles relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (article R. 151-43 du C. urb.) suivant les zones du PLU. Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est notamment utilisé. - En prescrivant des principes d'aménagement au sein des OAP afin d'optimiser et intégrer les secteurs de développement à leur environnement (revêtements perméables des sols, qualité architecturale, structures végétales à protéger/créer, etc). | <p>Positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rétention à la parcelle limitant le risque de saturation des réseaux d'eaux pluviales. - Végétalisation des espaces urbains limitant la formation d'ilôts de chaleur. - Atténuation des effets de l'urbanisation par le maintien/création d'une trame verte urbaine (espaces verts, structures végétales, etc). - Limitation des espaces minéralisés. - Mise en place de coefficient de végétalisation. - Maintien de surfaces perméables. |
| <p>3. PRENDRE EN COMPTE LES PROJETS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Soutenir l'émergence et la réalisation de projets de production d'énergies renouvelables. - Permettre et encadrer les dispositifs de production d'énergie renouvelable. | <p>Le règlement autorise l'insertion de panneaux solaires sur les toitures.</p> | <p>Positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adaptation et lutte contre le changement climatique par la production d'énergies renouvelables. <p>Limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atteinte à la qualité des paysages. |

2. Explication des orientations du PADD

THÉMATIQUE 4. URBANISME ET HABITAT

2.4 - ORIENTATION : RELANCER UNE DYNAMIQUE D'ACCUEIL POUR RÉPONDRE À UNE DEMANDE EXISTANTE TOUT EN INTÉGRANT L'OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

| ACTIONS | OBJECTIFS DE MISE EN ŒUVRE | RETRANSCRIPTIONS | INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES |
|--|--|--|--|
| <p>1. DÉFINIR DES ZONES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN FUTURES EN CONTINUITÉ DES ZONES URBAINES</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Encadrer les modalités d'aménagement à mettre en œuvre sur les futures zones de développement, par la définition d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin que les nouveaux espaces s'intègrent efficacement dans le fonctionnement urbain et paysager des tissus urbains environnants. - Définir des zones de développement en tenant compte des capacités d'investissements de la commune (VRD, services publics, etc). - Retenir une taille moyenne d'unité foncière vertueuse mais en cohérence avec le caractère à dominante rurale du territoire. | <p>L'objectif fixé au PLU en matière de développement est de relancer une dynamique d'accueil pour freiner la séniorisation du territoire notamment par la possibilité de remobiliser le parc de logements inactifs (par des annexes et extensions). Plusieurs actions sont directement explicitées dans le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des OAP sont utilisées pour toutes extensions urbaines permettant notamment d'encadrer des densités minimales à respecter. - Mise en place d'OAP permettant d'encadrer certains principes, tels que la diversification des tailles de parcelles au sein même des opérations. | <p>Positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de la capacité résiduelle d'urbanisation limitant les besoins en extension urbaine. - Renouvellement urbain permettant d'atténuer les effets de l'urbanisation. - Consolidation des armatures urbaines, limitant les déplacements usuels. - Limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. |
| <p>2. ENCADRER LA NOUVELLE URBANISATION ET DONNER PRIORITÉ AU RÉINVESTISSEMENT DES TISSUS URBAINS EXISTANTS</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Mener une action en faveur de la lutte contre la vacance pour limiter la dégradation de l'image du territoire, notamment en centre-bourg. - Encourager la remobilisation du parc de logements inactifs, en facilitant leurs évolutions (annexes et extensions). - Privilégier le comblement des espaces interstitiels situés à proximité des voiries et réseaux existants avant tout recours à une extension de l'urbanisation. - Permettre l'évolution mesurée des habitations existantes en dehors des zones urbaines, en autorisant les annexes et les extensions. | <ul style="list-style-type: none"> - Conformément au troisième alinéa de l'article L.151-4, le document analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. - Un travail approfondi a été effectué par les élus communaux sur les possibilités de mobilisation de ces potentiels localisés à l'intérieur des espaces urbanisés des centralités principales et secondaires à conforter/développer. Est issu de ce travail la mise en place d'un coefficient de rétention foncière global. - Il sera fait application du Droit de Prémption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), permettant à la collectivité d'avoir priorité pour agir sur le foncier, notamment dans l'éventualité d'un renouvellement urbain. - Utilisation de l'article L.151-12 du C. urb. permettant, dans les zones A et N, aux bâtiments d'habitation existants de faire l'objet d'évolutions. Le règlement écrit précise alors la zone d'implantation, les conditions de hauteur et d'emprise des annexe et extensions. | <p>Limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artificialisation des sols. - Terrassement dégradant la qualité des sols. - Imperméabilisation des sols. - Ruissellement accru. - Impacts sur la qualité des eaux superficielles et souterraines. - Banalisation du paysage. - Augmentation de la consommation d'énergie liée aux nouvelles constructions, toutefois atténuée par les évolutions techniques. |

2. Explication des orientations du PADD

THÉMATIQUE 4. URBANISME ET HABITAT

2.4 - ORIENTATION : RELANCER UNE DYNAMIQUE D'ACCUEIL POUR RÉPONDRE À UNE DEMANDE EXISTANTE TOUT EN INTÉGRANT L'OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

| | | | |
|---|--|--|--|
| <p>3. ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR DES SITES STRATÉGIQUES POUR CONFORTER L'ARMATURE TERRITORIALE</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la définition de zones constructibles nécessaires pour atteindre l'objectif de croissance démographique pour les 15 prochaines années. - Privilégier le développement du centre-bourg et de quelques hameaux pour veiller au maintien des équipements, services et commerces du territoire. - Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles n'étant plus adaptés à l'activité agricole. | <ul style="list-style-type: none"> - Définition des besoins en logements basée sur la technique du point mort, permettant d'estimer le besoin à construire pour les prochaines années. - Délimitation des zones urbaines et des zones à urbaniser à l'échelle de la commune en respectant la méthodologie suivante : - Identification d'une centralité principale à conforter/développer par commune ; - Identification d'une ou plusieurs centralités secondaires à conforter (lorsque les conditions le justifient : localisation, présence de réseaux, desserte, renforcement d'une centralité, absence d'exploitation agricole...). - Appui sur les voiries et réseaux existants ou en projet en limite urbaine directe pour les extensions. - Il est fait application de l'article L.151-35 du C. urb. permettant d'identifier les bâtiments existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. - Des critères ont été définis pour aider à l'acceptation ou non de ce potentiel (éloignement d'exploitation agricole en cours, qualité architecturale du bâtiment, présence et suffisance des réseaux...). | <p>Positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de la capacité de renouvellement urbain et de densification des espaces n'ayant pas de vocation agricole, limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. <p>Limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Consommation d'espaces liés à l'atteinte des objectifs de développement sur le territoire communal. |
|---|--|--|--|

2. Explication des orientations du PADD

THÉMATIQUE 4. URBANISME ET HABITAT

2.4 - ORIENTATION : RELANCER UNE DYNAMIQUE D'ACCUEIL POUR RÉPONDRE À UNE DEMANDE EXISTANTE TOUT EN INTÉGRANT L'OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

| | | | |
|---|--|---|--|
| <p>4. RECHERCHER UN ÉQUILIBRE ENTRE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN FAVORISANT LA MIXITÉ SOCIALE ET LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT</p> | <ul style="list-style-type: none">- Localiser les zones d'extension de l'urbanisation dans les secteurs les plus favorables pour limiter toute forme de mitage des terres agricoles et naturelles.- Développer le locatif pour attirer de jeunes ménages et permettre le maintien de services et équipements sur le territoire. | <ul style="list-style-type: none">- Un des principaux enjeux des PLU nouvelle génération (post Grenelle 2, ALUR, etc) est de traduire un développement urbain maîtrisé tout en favorisant la revitalisation des centres urbains et ruraux en luttant contre l'étalement urbain. Dans le but d'atteindre cet objectif, le PLU de Les Billanges vise à centrer le développement sur la centralité principale du territoire : le bourg. En fonction des spécificités locales, des centralités secondaires (hameaux structurants) peuvent exister. Il est alors apparu logique de pouvoir, a minima, conforter ces espaces urbanisés existants : détermination des zones urbaines et à urbaniser. | <p>Positives :</p> <ul style="list-style-type: none">- Maîtrise de l'artificialisation et lutte contre l'étalement urbain.- Modération de la consommation d'ENAF grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. <p>Limitées :</p> <ul style="list-style-type: none">- Accroissement de la minéralisation des espaces habités pouvant générer la formation d'îlots de chaleur.- Artificialisation des sols.- Imperméabilisation des sols.- Terrassement dégradant la qualité des sols.- Atteinte à la qualité des paysages. |
|---|--|---|--|

2. Explication des orientations du PADD

THÉMATIQUE 5. ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

2.5 - ORIENTATION : MAINTENIR L'ÉCONOMIE LOCALE EN ENCADRANT LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

| ACTIONS | OBJECTIFS DE MISE EN ŒUVRE | RETRANSCRIPTIONS | INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES |
|--|---|---|---|
| 1. IDENTIFIER ET PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXISTANTES SUR LE TERRITOIRE | <ul style="list-style-type: none"> - Permettre une évolution adaptée des activités isolées par la création de STECAL d'activités économiques et touristiques en zones A ou N. | <p>Il est fait application de Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) de type At, Nx, reconnaissant la présence d'activités existantes en dehors des espaces urbanisés leur offrant des possibilités de développement mesurés. Le règlement précise, les conditions de hauteur et d'implantation de ces constructions.</p> | <p>Limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Banalisation des paysages. |
| 2. CONFORTER L'ÉCONOMIE LOCALE EXISTANTE | <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir la mixité fonctionnelle du centre-bourg en permettant l'implantation de commerces et de services, tout en veillant au respect du caractère résidentiel des tissus bâtis. Il s'agira d'encourager l'implantation d'activités de nature à renforcer la centralité et l'attractivité du centre-bourg telles que les commerces et services de proximité afin de ne pas montrer un profil de commune dortoir. - Protéger les rez-de-chaussée commerciaux. | <p>Le règlement encourage à la mixité fonctionnelle du centre-bourg en permettant l'installation et la poursuite d'activités compatibles avec la proximité d'habitations au sein des espaces urbanisés dans les zones Ua et Ub.</p> | <p>Positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitation des déplacements usuels impactant en matière d'émissions de GES et de consommation d'énergie, par la localisation stratégique des espaces de vie. - Consolidation des espaces de vie du territoire permettant de favoriser des modes de vie durables. - Valorisation de l'échelle de proximité. |
| 3. MAINTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET SYLVICOLE SUR LE TERRITOIRE ET ASSURER LA PÉRENNITÉ DES EXPLOITATIONS | <ul style="list-style-type: none"> - Permettre aux exploitations agricoles de se développer et de se diversifier, en autorisant la construction de nouveaux bâtiments agricoles et en encourageant la diversification agricole. - Préserver les espaces agricoles et sylvicoles, en concentrant les zones de développement urbain sur des secteurs à enjeux réduits pour l'agriculture. - Permettre l'implantation des bâtiments liés à l'activité sylvicole. | <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU identifie une zone A (agricole) spécifiquement dédiée à l'activité agricole dans son ensemble. - Une zone N (naturelle) est également identifiée autorisant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, mais aussi forestière. - Cette perméabilité de l'exploitation agricole en zone A et N s'explique par le contexte particulier de Les Billanges, notamment à travers son identité bocagère. De ce fait, les zones agricoles et naturelles s'entremêlent aisément du fait d'un territoire où l'élevage est prédominant. | <p>Positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Consolidation de l'activité agricole par la préservation de l'espace agricole. - Encadrement de la disponibilité foncière du territoire pour maintenir un espace de travail fonctionnel pour les exploitations. - Préservation de l'armature agro-naturelle concourant au maintien de la biodiversité sur le territoire. |

2. Explication des orientations du PADD

THÉMATIQUE 6. AMÉNAGEMENTS ET ÉQUIPEMENTS

2.6 - ORIENTATION : RÉPONDRE AUX BESOINS FUTURS DES HABITANTS EN ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX

| | | | |
|---|---|--|---|
| <p>1. CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS ET ANTICIPER LEURS AMÉNAGEMENTS</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir l'amélioration de la couverture incendie sur le territoire. - Prévoir le développement du réseau téléphone sur le territoire. | <p>La réglementation appliquée au sein du PLU permet la réalisation d'équipements publics dans la majorité des zones (excepté en zone Np (Naturelle protégée)). L'émergence d'un nouveau projet communal ou intercommunal ne sera donc pas freiné.</p> | <p>Positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des capacité de DECI pour limiter l'impact sur l'environnement et la santé publique. |
| <p>2. PERMETTRE L'INSTALLATION DE NOUVEAUX HABITANTS DANS DE BONNES CONDITIONS</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte la capacité des réseaux (assainissement, adduction d'eau potable) lors de la définition des futures zones de développement. | | <p>Positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de mesures d'adaptation de la capacité des réseaux pour limiter l'impact sur l'environnement et la santé publique. |
| <p>3. ANTICIPER LES BESOINS EN ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir la création d'une nouvelle STEP. - Garantir l'accès aux Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) en prévoyant des «réservations» pour intégrer la fibre. - Prévoir le développement du numérique dans les futurs projets de construction. | <ul style="list-style-type: none"> - La réglementation appliquée au sein du PLU permet la réalisation d'équipements publics dans la majorité des zones (excepté en zone Naturelle Protégée). L'émergence d'un nouveau projet communal ou intercommunal ne sera donc pas freiné. - Concernant les réseaux numériques, les OAP précisent à l'aménageur de prévoir des réserves pour les réseaux. | <p>Positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de mesures d'adaptation des volumes de collecte et de traitement des eaux usées pour limiter les impacts sur l'environnement. |
| <p>4. DÉVELOPPER LES LIEUX DE RENCONTRE</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'aménagement d'espaces publics sur le bourg : cœur de village, aire de jeu, lieu de rencontre. - Permettre la réalisation d'équipements sur le bourg : halle communale, lieu associatif, exposition, etc. | <p>L'identification d'un zonage urbain sur tous le centre-bourg participe à l'aménagement de ces derniers en offrant la possibilité aux élus d'avoir recours au Droit de Préemption Urbain.</p> | <p>Positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Investissement des tissus urbains déjà anthropisés. - Requalification urbaine permettant de préserver les espaces agro-naturels. <p>Limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Impacts visuels des nouvelles constructions. |
| <p>5. RENFORCER L'ACCESSIBILITÉ SUR LE TERRITOIRE</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir des conditions d'accès dans les nouvelles opérations. - Imposer des places de stationnement sur le domaine privé pour toute nouvelle construction. | <p>L'article R.151-44 du C. urb est utilisé dans le règlement écrit en imposant la réalisation de places de stationnement.</p> | <p>Limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Imperméabilisation des sols. - Transfert de polluants. - Impacts sur la qualité des eaux superficielles et souterraines. |

3. Articulation avec les Plans et Programmes

3.1 RAPPEL RÉGLEMENTAIRE ET APPLICATION DU PLU



Pour rappel, le rapport de présentation, au titre de l'Évaluation Environnementale, « décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans mentionnés à l'art L.122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte. »

R.151-3-1° Code de l'urbanisme



En l'absence de définition juridique précise de la notion de compatibilité, la jurisprudence du Conseil d'État permet de considérer qu'« un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue même partiellement à leur réalisation ».

Ainsi le PLU est compatible si ses dispositions ne sont « ni contraires dans les termes, ni inconciliables dans leur mise en œuvre » avec les orientations des documents de niveau supérieur.

L'objectif de ce chapitre est de décrire l'articulation du PLU du territoire de Les Billanges avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes de rang supérieur.

- Le PLU du territoire de Les Billanges doit être **compatible** avec :
 - Un Schéma de Cohérence Territoriale (**SCoT**). Ce document de planification n'existe pas encore sur le territoire, c'est pourquoi le PLU doit être directement compatible avec les documents qui sont habituellement intégrés par le SCoT «intégrateur». Le SCoT de l'Agglomération de Limoges a été mis en révision le 26 juin 2012, dont l'arrêt du projet a été délibéré par le Comité syndical le 26 janvier 2020.
 - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**) Loire-Bretagne. Ce document de troisième génération couvre la période 2016-2021. C'est un document de planification de la politique de l'eau pour atteindre le bon état des eaux. Il est le fruit d'une concertation entre les partenaires qui utilisent la ressource en eau d'un même bassin hydrographique. Défini pour une période de 6 ans à l'échelle du bassin hydrographique Loire-Bretagne, il est le principal outil de mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'eau et fixe :

- les grandes orientations pour garantir une gestion visant à assurer la préservation des milieux aquatiques et la satisfaction des différents usagers de l'eau ;
- les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, chaque plan d'eau, chaque nappe souterraine, chaque estuaire et chaque secteur du littoral ;
- les dispositions nécessaires pour prévenir toute détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (**SAGE**) du bassin de la Vienne. Ce document a été approuvé le 8 mars 2013. Il couvre la période 2016-2021. C'est un outil de planification visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Déclinaison du SDAGE à une échelle plus locale, il vise à concilier la satisfaction et le développement des différents usages (eau potable, industrie, agriculture, ...) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités du territoire. Délimité selon des critères naturels, il concerne le bassin versant hydrographique de la Vienne et repose sur une démarche volontaire de concertation avec les acteurs locaux. C'est un document qui fixe, coordonne et hiérarchise des objectifs généraux d'utilisation, de valorisation et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau et des écosystèmes aquatiques, ainsi

- que la préservation des zones humides. Il identifie les conditions de réalisation et fixe :
 - les objectifs de qualité et quantité du SDAGE ;
 - les priorités d'actions ;
 - les règles particulières d'usages.
- Le PLU de Les Billanges doit également **prendre en compte** :
 - Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (**SRCE**) du Limousin adopté définitivement par arrêté préfectoral le 2 décembre 2015. L'objectif de ce schéma est de fournir les éléments de connaissance et d'appréciation pour que les continuités écologiques puissent être considérées dans l'aménagement du territoire, notamment au sein des documents d'urbanisme.
 - Le Schéma Régional Climat Air Énergie du Limousin (**SRCAE**) approuvé par l'assemblée plénière du conseil régional le 21 mars 2013 et arrêté par le préfet de région le 23 avril 2013. Il définit un cadre stratégique et prospectif à moyen et long termes avec des objectifs et des orientations stratégiques pour la région dans les domaines :
 - de la maîtrise de la demande énergétique,
 - du développement des énergies renouvelables,
 - de la réduction des émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre,
 - de l'adaptation au changement climatique.

3. Articulation avec les Plans et Programmes

3.1 RAPPEL RÉGLEMENTAIRE ET APPLICATION DU PLU

- L'élaboration d'un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (**SRADDET**) est en cours depuis avril 2017 sur la région Nouvelle-Aquitaine. Ce document aura comme objectif d'intégrer les documents régionaux existants tels que les SRCAE et les SRCE. Il sera opposable aux documents d'urbanisme dont les SCoT, PLU, PLUi et cartes communales.

La fin de la démarche d'élaboration est prévue pour décembre 2019. D'ici l'approbation de ce document, le SRCE et le SRCAE continuent de s'appliquer.

3. Articulation avec les Plans et Programmes

3.2 SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE-BRETAGNE (SDAGE)

| ORIENTATIONS DU DOCUMENT | ORIENTATIONS DU PADD |
|---|---|
| 1. REPENSER LES AMÉNAGEMENTS DE COURS D'EAU | <i>Cette orientation ne relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme communal.</i> |
| 2. RÉDUIRE LA POLLUTION PAR LES NITRATES | <p>Orientation 2 : Garantir la qualité du cadre de vie, facteur de localisation et atout du territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Action : Maintenir la fonctionnalité des continuités écologiques en déclinant la trame verte et bleue à l'échelle locale.</i> |
| 3. RÉDUIRE LA POLLUTION ORGANIQUE ET BACTÉRIOLOGIQUE | <ul style="list-style-type: none"> - Protéger le réseau hydrographique et la ressource en eau (cours d'eau, zones humides). - Assurer des conditions de non-dégradation des secteurs de protection et/ou d'inventaire écologique. - Préserver les fonctionnalités écologiques des principales continuités (corridor aquatique, zones humides, trames bocagères, trames boisées) en prohibant toutes nouvelles constructions sur les espaces sensibles. |
| 4. MAÎTRISER ET RÉDUIRE LA POLLUTION PAR LES PESTICIDES | <p>Orientation 3 : Tourner le territoire vers les énergies renouvelables et les pratiques durables.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Action : Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances.</i> |
| 5. MAÎTRISER ET RÉDUIRE LES POLLUTIONS DUES AUX SUBSTANCES DANGEREUSES | <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les périmètres de protection des captages, les plans de prévention des risques technologiques et autres éléments permettant de limiter les risques pour les personnes. • <i>Action : Concilier développement urbain et préservation des milieux en instaurant des pratiques d'urbanisme durables.</i> - Limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant l'utilisation de revêtements perméables au sein des nouvelles zones de développement. - Favoriser les infiltrations d'eau à la parcelle pour toute construction. <p><i>Le PLU de Les Billanges identifie une zone Np (Naturelle protégée) correspondant à une zone naturelle de protection totale visant à protéger le réseau hydrographique (étangs, cours d'eau, zones humides...) et la ressource en eau. Elle couvre les secteurs où se concentrent les enjeux environnementaux afin de les préserver de toutes nouvelles constructions et toutes nouvelles activités pouvant générer des pollutions. Le PLU de Les Billanges identifie également une zone N (Naturelle) correspondant aux espaces du territoire intercommunal à protéger, de part leur caractère naturel et/ou forestier. La zone N couvre notamment les zones de protection immédiate et rapprochée de captage en eau.</i></p> |
| 6. PROTÉGER LA SANTÉ EN PROTÉGEANT LA RESSOURCE EN EAU | <p>Orientation 3 : Tourner le territoire vers les énergies renouvelables et les pratiques durables.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Action : Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances.</i> - Prendre en compte les périmètres de protection des captages, les plans de prévention des risques technologiques et autres éléments permettant de limiter les risques pour les personnes. |
| 7. MAÎTRISER LES PRÉLÈVEMENTS D'EAU | <p>Orientation 4 : Relancer une dynamique d'accueil pour répondre à une demande existante tout en intégrant l'objectif de modération de la consommation d'espace.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Action : Définir des zones de développement urbain futures en continuités des zones urbaines.</i> - Définir des zones de développement en tenant compte des capacités d'investissements de la commune (VRD, service publics, etc). • <i>Action : Encadrer la nouvelle urbanisation et donner priorité au réinvestissement des tissus urbains existants.</i> - Privilégier le comblement des espaces interstitiels situés à proximité des voiries et réseaux existants avant tout recours à une extension de l'urbanisation. |

3. Articulation avec les Plans et Programmes

3.2 SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE-BRETAGNE (SDAGE)

| ORIENTATIONS DU DOCUMENT | ORIENTATIONS DU PADD |
|--|--|
| 8. PRÉSERVER LES ZONES HUMIDES | Orientation 2 : Garantir la qualité du cadre de vie, facteur de localisation et atout du territoire. |
| 9. PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ AQUATIQUE | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Action : Maintenir la fonctionnalité des continuités écologiques en déclinant la trame verte et bleue à l'échelle locale :</i> - Protéger le réseau hydrographique et la ressource en eau (cours d'eau, zones humides). - Assurer des conditions de non-dégradation des secteurs de protection et/ou d'inventaire écologique. - Préserver les fonctionnalités écologiques des principales continuités (corridor aquatique, zones humides, trames bocagères, trames boisées) en prohibant toutes nouvelles constructions sur les espaces sensibles. |
| 10. PRÉSERVER LE LITTORAL | <i>Le territoire n'est pas concerné par cette question.</i> |
| 11. PRÉSERVER LES TÊTES DE BASSIN VERSANT | <i>Le territoire n'est pas concerné par cette question.</i> |
| 12. FACILITER LA GOUVERNANCE LOCALE ET RENFORCER LA COHÉRENCE DES TERRITOIRES ET DES POLITIQUES PUBLIQUES | <i>Cette orientation ne relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme communal.</i> |
| 13. METTRE EN PLACE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES ET FINANCIERS | <i>Cette orientation ne relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme communal.</i> |
| 14. INFORMER, SENSIBILISER, FAVORISER LES ÉCHANGES | <i>Cette orientation ne relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme communal. Si un travail pédagogique et de sensibilisation peut être mené au long de la démarche, le PLU ne peut intégrer d'action relevant de cette thématique.</i> |

3. Articulation avec les Plans et Programmes

3.2 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU (SAGE) DU BASSIN DE LA VIENNE

| ORIENTATIONS DU DOCUMENT | ORIENTATIONS DU PADD |
|--|--|
| <p>1. PRÉSERVER LA QUALITÉ DE L'EAU</p> | <p>Orientation 2 : Garantir la qualité du cadre de vie, facteur de localisation et atout du territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Action : Maintenir la fonctionnalité des continuités écologiques en déclinant la trame verte et bleue à l'échelle locale.</i> - Protéger le réseau hydrographique et la ressource en eau (cours d'eau, zones humides). - Assurer des conditions de non-dégradation des secteurs de protection et/ou d'inventaire écologique. - Préserver les fonctionnalités écologiques des principales continuités (corridor aquatique, zones humides, trames bocagères, trames boisées) en prohibant toutes nouvelles constructions sur les espaces sensibles. <p>Orientation 3 : Tourner le territoire vers les énergies renouvelables et les pratiques durables.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Action : Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances.</i> - Prendre en compte les périmètres de protection des captages, les plans de prévention des risques technologiques et autres éléments permettant de limiter les risques pour les personnes. • <i>Action : Concilier développement urbain et préservation des milieux en instaurant des pratiques d'urbanisme durables</i> - Favoriser les infiltrations d'eaux à la parcelle pour toute construction. <p>Orientation 6 : Répondre aux besoins futurs des habitants en équipements généraux.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Action : Permettre l'installation de nouveaux habitants dans de bonnes conditions</i> - Prendre en compte la capacité des réseaux (assainissement, adduction d'eau potable) lors de la définition des futures zones de développement. |
| <p>2. METTRE EN ŒUVRE UNE GESTION ÉQUILIBRÉE DE LA RESSOURCE EN EAU</p> | <p>Orientation 6 : Répondre aux besoins futurs des habitants en équipements généraux.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Action : Permettre l'installation de nouveaux habitants dans de bonnes conditions</i> - Prendre en compte la capacité des réseaux (assainissement, adduction d'eau potable) lors de la définition des futures zones de développement. |
| <p>3. PROTÉGER ET RESTAURER LES MILIEUX NATURELS</p> | <p>Orientation 2 : Garantir la qualité du cadre de vie, facteur de localisation et atout du territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Action : Maintenir la fonctionnalité des continuités écologiques en déclinant la trame verte et bleue à l'échelle locale.</i> - Protéger le réseau hydrographique et la ressource en eau (cours d'eau, zones humides). - Assurer des conditions de non-dégradation des secteurs de protection et/ou d'inventaire écologique. - Préserver les fonctionnalités écologiques des principales continuités (corridor aquatique, zones humides, trames bocagères, trames boisées) en prohibant toutes nouvelles constructions sur les espaces sensibles. |

3. Articulation avec les Plans et Programmes

3.3 SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE) DU LIMOUSIN

| ORIENTATIONS DU DOCUMENT | SOUS-ORIENTATIONS DU DOCUMENT | ORIENTATIONS DU PADD |
|--|---|--|
| <p>1. PRÉSERVER DURABLEMENT LA MOSAÏQUE PAYSAGÈRE</p> | <p>1.1 Assurer des milieux boisés et arborés diversifiés garants d'une diversité biologique</p> | <p>Orientation 2 : Garantir la qualité du cadre de vie, facteur de localisation et atout du territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Action : Conforter le cadre de vie et préserver la qualité environnementale du territoire.</i> <p>- Pour garantir le maintien de la qualité du cadre de vie, le PLU poursuit les objectifs d'identifier et préserver les éléments naturels et paysagers œuvrant au cadre de vie : haies bocagères, alignements d'arbres, bosquets, etc lors de la définition des futures zones de développement.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Action : Préserver et valoriser les éléments de patrimoine naturel / paysager et bâti, facteurs de localisation et atouts du territoire.</i> <p>- Conserver la qualité paysagère du territoire en intégrant la protection des perspectives paysagères emblématiques identifiées sur le territoire.</p> <p>- Identifier et préserver les marqueurs paysagers tels que les arbres remarquables, linéaires végétaux, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Action : Maintenir la fonctionnalité des continuités écologiques en déclinant la trame verte et bleue à l'échelle locale.</i> <p>- Protéger le réseau hydrographique et la ressource en eau (cours d'eau, zones humides).</p> <p>- Assurer des conditions de non-dégradation des secteurs de protection et/ou d'inventaire écologique.</p> <p>- Préserver les fonctionnalités écologiques des principales continuités (corridor aquatique, zones humides, trames bocagères, trames boisées) en prohibant toutes nouvelles constructions sur les espaces sensibles.</p> |
| | <p>1.2 Garantir un réseau fonctionnel de haies</p> | |
| | <p>1.3 Préserver et restaurer les milieux ouverts fragiles</p> | |

3. Articulation avec les Plans et Programmes

3.3 SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE) DU LIMOUSIN

| ORIENTATIONS DU DOCUMENT | SOUS-ORIENTATIONS DU DOCUMENT | ORIENTATIONS DU PADD |
|--|--|---|
| 2. FAIRE PARTICIPER LES ACTEURS SOCIO-ÉCONOMIQUES AU MAINTIEN ET À LA REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES | <p>2.1 Promouvoir une activité sylvicole économiquement viable en prenant en compte la multifonctionnalité de la forêt et la diversité des milieux au sein des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques</p> <p>2.2 Promouvoir une activité agricole bénéfique au maintien des milieux bocagers et des milieux agropastoraux</p> | <p>Orientation 5 : Maintenir l'économie locale en encadrant le développement du territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Action : Maintenir l'activité agricole et sylvicole sur le territoire et assurer la pérennité des exploitations.</i> <p>- Permettre aux exploitations agricoles de se développer et de se diversifier, en autorisant la construction de nouveaux bâtiments agricoles et en encourageant la diversification agricole.</p> <p>- Préserver les espaces agricoles et sylvicoles, en concentrant les zones de développement urbain sur des secteurs à enjeux réduits pour l'agriculture.</p> <p>- Permettre l'implantation des bâtiments liés à l'activité sylvicole.</p> <p><i>Les zones agricoles et naturelles correspondent à des zones spécifiquement dédiées à l'activité agricole. Les réglementations associées limitent les constructions et permettent de préserver les terres agricoles d'une consommation excessive.</i></p> |
| 3. ASSURER LE MAINTIEN DU RÔLE DE TÊTE DE BASSIN ET PRÉSERVER LES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES | <p>3.1 Maintenir des zones humides fonctionnelles en interface entre la trame verte et la trame bleue</p> <p>3.2 Assurer la libre circulation des espèces aquatiques et semi-aquatiques</p> <p>3.3 Gérer les étangs en prenant en compte leurs impacts écologiques</p> | <p>Orientation 2 : Garantir la qualité du cadre de vie, facteur de localisation et atout du territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Action : Maintenir la fonctionnalité des continuités écologiques en déclinant la trame verte et bleue à l'échelle locale.</i> <p>- Protéger le réseau hydrographique et la ressource en eau (cours d'eau, zones humides).</p> <p>- Assurer des conditions de non-dégradation des secteurs de protection et/ou d'inventaire écologique.</p> <p>- Préserver les fonctionnalités écologiques des principales continuités (corridor aquatique, zones humides, trames bocagères, trames boisées) en prohibant toutes nouvelles constructions sur les espaces sensibles.</p> |
| 4. DÉCLINER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU SRCE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION | <p>4.1 Sensibiliser et accompagner les collectivités à la TVB</p> <p>4.2 Prendre en compte le SRCE dans les documents d'urbanisme</p> | |
| 5. AMÉLIORER LES CONNAISSANCES SUR LES CONTINUITÉS ET SENSIBILISER AUX CONTINUITÉS | <p>5.1 Améliorer les connaissances pour affiner l'identification des continuités écologiques du Limousin</p> <p>5.2 Sensibiliser et former les acteurs du territoire à la Trame Verte et Bleue</p> <p>5.3 Faire vivre, suivre et évaluer le SRCE</p> | <p><i>Cette orientation ne relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme communal. Si un travail pédagogique et de sensibilisation peut être mené tout au long de la démarche, le PLU ne peut intégrer d'action relevant de cette thématique.</i></p> |
| 6. FAVORISER LA TRANSPARENCE ÉCOLOGIQUE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS, DES OUVRAGES HYDRAULIQUES, DE PRODUCTION D'ÉNERGIE OU DE MATÉRIAUX | | <p><i>Cette orientation ne relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme communal. Si un travail pédagogique et de sensibilisation peut être mené tout au long de la démarche, le PLU ne peut intégrer d'action relevant de cette thématique.</i></p> |

3. Articulation avec les Plans et Programmes

3.4 SCHÉMA RÉGIONAL CLIMAT, AIR, ÉNERGIE (SRCAE) DU LIMOUSIN

| THÉMATIQUES DES ORIENTATIONS | ORIENTATIONS DU DOCUMENT | ORIENTATIONS DU PADD |
|------------------------------|--|---|
| MANAGEMENT DU SYSTÈME | | <i>Le PLU n'a pas de moyen de retranscrire cette orientation au sein de ses pièces réglementaires.</i> |
| BÂTIMENT | Amplifier la sobriété et l'efficacité énergétiques dans le bâti | <p>Orientation 3 : Tourner le territoire vers les énergies renouvelables et les pratiques durables.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Action : Prendre en compte les projets d'énergie renouvelables.</i> <p>- Soutenir l'émergence et la réalisation de projets de production d'énergies renouvelables. - Permettre et encadrer les dispositifs de production d'énergie renouvelable.</p> <p>Orientation 4 : Relancer une dynamique d'accueil pour répondre à une demande existante tout en intégrant l'objectif de modération de la consommation d'espace.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Action : Encadrer la nouvelle urbanisation et donner priorité au réinvestissement des tissus urbains existants.</i> <p>- Mener une action en faveur de la lutte contre la vacance pour limiter la dégradation de l'image du territoire, notamment en centre-bourg. - Encourager la remobilisation du parc de logements inactifs, en facilitant leurs évolutions (annexes et extensions).</p> |
| | Exploiter les opportunités du bâti pour la production de chaleur à partir de source renouvelables | |
| TRANSPORTS | Développer des offres coordonnées de mobilité durable adaptées à chaque territoire | <p>Orientation 4 : Relancer une dynamique d'accueil pour répondre à une demande existante tout en intégrant l'objectif de modération de la consommation d'espace.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Action : Encadrer la nouvelle urbanisation et donner priorité au réinvestissement des tissus urbains existants.</i> <p>- Privilégier le comblement des espaces interstitiels situés à proximité des voiries et réseaux existants avant tout recours à une extension de l'urbanisation.</p> <p>Orientation 6 : Répondre aux besoins futurs des habitants en équipements généraux.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Action : Renforcer l'accessibilité sur le territoire.</i> <p>- Prévoir les conditions d'accès dans les nouvelles opérations.</p> |
| | Limiter les consommations d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques du transport de marchandises | |

3. Articulation avec les Plans et Programmes

3.4 SCHÉMA RÉGIONAL CLIMAT, AIR, ÉNERGIE (SRCAE) DU LIMOUSIN

| THÉMATIQUES DES ORIENTATIONS | ORIENTATIONS DU DOCUMENT | ORIENTATIONS DU PADD |
|---|--|--|
| AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME | Faire de l'aménagement des territoires un levier pour une prise en compte en amont des problématiques climatiques et énergétiques | <p>Orientation 4 : Relancer une dynamique d'accueil pour répondre à une demande existante tout en intégrant l'objectif de modération de la consommation d'espace.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Action : Encadrer la nouvelle urbanisation et donner priorité au réinvestissement des tissus urbains existants.</i> <p>- Mener une action en faveur de la lutte contre la vacance pour limiter la dégradation de l'image du territoire, notamment en centre-bourg.</p> <p>- Encourager la remobilisation du parc de logements inactifs, en facilitant leurs évolutions (annexes et extensions).</p> <p>- Privilégier le comblement des espaces interstitiels situés à proximité des voiries et réseaux existants avant tout recours à une extension de l'urbanisation.</p> <p>- Permettre l'évolution mesurée des habitations existantes en dehors des zones urbaines, en autorisant les annexes et les extensions.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Action : Rechercher un équilibre entre un développement urbain favorisant la mixité sociale et la préservation de l'environnement.</i> <p>- Localiser les zones d'extension de l'urbanisation dans les secteurs les plus favorables pour limiter toute forme de mitage des terres agricoles et naturelles.</p> <p>- Développer le locatif pour attirer de jeunes ménages et permettre le maintien de services et équipements sur le territoire.</p> |
| | Promouvoir une approche intercommunale d'aménagement afin d'y intégrer les dimensions climat air énergie et de faciliter les logiques de mutualisation | |
| AGRICULTURE | Diversifier les productions agricoles limousines | <p>Orientation 5 : Maintenir l'économie locale en encadrant le développement du territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Action : Maintenir l'activité agricole et sylvicole sur le territoire et assurer la pérennité des exploitations.</i> <p>- Permettre aux exploitants agricoles de se développer et de se diversifier, en autorisant la construction de nouveaux bâtiments agricoles et en encourageant la diversification agricole.</p> |
| | Maîtriser l'impact des systèmes agricoles sur le climat et la qualité de l'air et réduire la dépendance énergétique des exploitations | |
| FORÊT | Optimiser le puits carbone en dynamisant la gestion forestière | <p><i>Le PLU ne peut influencer sur le type de plantation des exploitations forestières. Si les activités sylvicoles sont autorisées sur le territoire à travers les zones naturelles, il ne relève pas du document d'urbanisme d'orienter directement ces activités.</i></p> |
| ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES | Poursuivre la mutation de l'économie régionale vers une économie durable à bas carbone | <p><i>Le PLU ne dispose pas d'outils réglementaires pour adapter et orienter les types d'activités accueillies sur le territoire. Il a la seule possibilité de différencier les activités de type industriel, artisanal ou relevant du tertiaire.</i></p> |
| | Améliorer la performance énergétique des acteurs économiques | |



B. Bilan de la consommation d'espace et prospective territoriale

| | |
|--|-------|
| 1. OBJECTIFS ET MÉTHODE DE LA PROSPECTIVE | p. 10 |
| 2. ANALYSE DES DYNAMIQUES PASSÉES | p. 37 |
| 3. LE CHOIX D'UNE PROSPECTIVE RAISONNÉE | p. 44 |
| 4. MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE | p. 51 |
| 5. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION | p. 54 |
| 6. ÉVALUATION DES BESOINS EN EXTENSION D'URBANISATION | p. 58 |
| 7. LES STECAL | p. 62 |



1. Objectifs et méthode de la prospective

1.1 - PRÉAMBULE

Le PLU de la commune de Les Billanges traduit concrètement les objectifs nationaux de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement :

- En limitant le potentiel constructible délimité par le zonage à la seule réponse au projet de développement exprimé par le PADD.
- En privilégiant le comblement des espaces vacants en densification plutôt que le recours aux extensions d'urbanisation.

Ainsi, la définition d'un objectif de croissance de population sur les 15 prochaines années constitue une étape clé de la procédure de PLU.



Effectivement, la loi ALUR a renforcé le poids joué par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui doit désormais exprimer des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** (L.151-5 du C.urb.).

Le Code de l'urbanisme précise que ces objectifs doivent être fixés « au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et **au regard des dynamiques économiques et démographiques** » (L.151-4 du C.urb.).

L'objectif de la prospective est de permettre à la commune de Les Billanges d'exprimer un projet politique de maintien et de développement de la population justifiant une consommation modérée d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

La politique démographique poursuivie devra impérativement être éclairée au regard des dynamiques passées mais aussi de la compréhension des mécanismes de consommation des logements sur le territoire.

C'est ensuite au regard de cette prospective que se justifieront le proportionnement global et la répartition du potentiel constructible (foncier constructible disponible défini par le zonage).

L'objectif de ce chapitre des justifications du PLU est de présenter la méthode de calcul et les choix politiques opérés pour définir la projection de croissance démographique, sa traduction en besoin de logements et en terme de foncier constructible, dans la recherche d'une utilisation économe des ENAF.

- **Comprendre les mécanismes de consommation des logements**

Les évolutions endogènes du parc résidentiel et la structure des ménages qui l'occupe

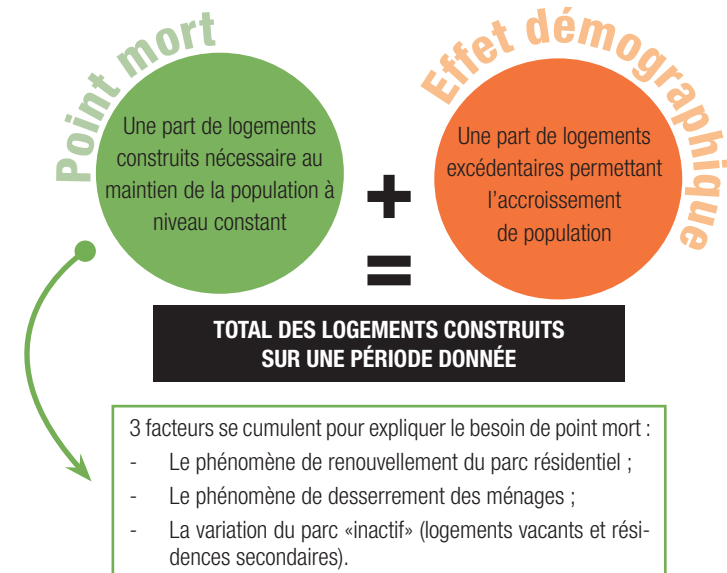
expliquent qu'au sein du territoire de Les Billanges, comme dans la plupart des autres territoires à tendance rurale en France, il n'existe pas de corrélation directe entre la construction de logements et l'évolution de la population.

Ces mouvements internes expliquent le paradoxe visible de manière générale induisant que la construction d'un nouveau logement ne s'accompagne pas de manière systématique d'une augmentation équivalente et proportionnelle de la population communale.

Ce phénomène s'explique par le fait que des logements sont nécessaires pour maintenir la population à effectif constant sans quoi la baisse démographique s'amplifierait.

Il s'agit donc d'un besoin endogène également appelé le « point port ».

Dans le cas où un territoire ne serait pas en mesure d'atteindre ce besoin, il verrait sa population baisser ou, a contrario, dans le cas où la production serait excédentaire alors sa population connaîtrait une croissance effective. On parle ici d'« effet démographique ».



1. Objectifs et méthode de la prospective

1.1 - PRÉAMBULE

• Méthodologie globale utilisée

Ainsi, afin de garantir au PLU de poursuivre un objectif raisonné de développement et de ne pas engager une consommation foncière excessive, la méthodologie suivante a été appliquée lors de la définition du besoin prospectif :

- Comprendre les dynamiques passées ;
- Anticiper les besoins ;
- Traduire ces besoins dans une logique d'utilisation économe de l'espace.

Cette méthode permet de justifier des objectifs de modération de la consommation d'espace, mais aussi de la cohérence du zonage, et plus spécifiquement du potentiel constructible engagé par le PLU, avec le projet de territoire (le PADD).

1.

L'analyse des dynamiques passées

1 - L'analyse de la consommation d'espaces sur les 10 dernières années

Comment s'est comporté le marché de la construction au cours de la dernière décennie ? Où se sont concentrées les constructions neuves ? Quelle fut la taille moyenne d'unités foncières consommée pour accueillir un logement ? Quel impact foncier global du développement sur la consommation de terres agricoles et naturelles ?

2 - L'étude des mécanismes de consommation des logements entre 1999 et 2013

Est-ce que le territoire a gagné ou perdu en population ? En d'autres termes, est-ce que la dynamique de construction a été suffisante pour atteindre le point mort ? Le cas échéant, combien de logements ont permis la croissance ? Le cas contraire, combien a-t-il manqué de logements neufs ? Quels ont été les facteurs endogènes qui ont le plus fortement influencé la consommation de logements.

2.

Le choix d'une prospective raisonnée (définition d'un objectif de logements à atteindre)

1 - Anticiper les besoins de Point Mort sur les prochaines années

Combien de logements vont être nécessaires pour maintenir la population à niveau constant ? Comment peut-on anticiper et quantifier les phénomènes de renouvellement du parc, de desserrement des ménages et d'évolution des résidences secondaires sur le territoire ? Quels sont les objectifs que se fixe la collectivité en matière de lutte contre la vacance résidentielle ?

2 - Définir un objectif politique en matière de croissance démographique

Est-ce que la commune poursuit, en plus du maintien d'une population constante, un projet de croissance de la population ? Quel est cet objectif ? Combien de logements seront nécessaires pour accueillir ces nouveaux ménages ?

3.

Modération de la consommation d'espaces (retranscrire cet objectif en une enveloppe de foncier constructible)

1 - Traduire le besoin de logement en potentiel constructible

À combien évaluer la réduction de la taille moyenne des unités foncières par logement ? Ramenée à la prospective définie préalable, quelle enveloppe de surface constructible doit être permise par le PLU et notamment le zonage.

2 - Analyse du potentiel de densification et de mutabilité foncière des Parties Actuellement Urbanisées (PAU)

Quels sont les espaces retenus comme constitutifs des secteurs urbains (PAU) du territoire intercommunal (armature) et donc amenés à être densifiés. À combien s'élève le gisement foncier existant au sein des espaces urbains ? À combien et comment évaluer la rétention foncière sur ces dents creuses et cœurs d'îlots ?

3 - Définir un besoin en extensions d'urbanisation à répartir au regard de l'armature territoriale

À combien s'élève le potentiel constructible ne pouvant être satisfait en densification ? Où positionner les extensions admises ? Comment évaluer le besoin supplémentaire lié à l'aménagement et aux voiries et réseaux (coefficient de VRD).

2. Analyse des dynamiques passées

2.1 - ÉTUDE DES MÉCANISMES DE LA CONSOMMATION DE LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2015

Le Rapport de Présentation du PLU doit intégrer le bilan de la consommation d'espaces des territoires sur les 10 dernières années.



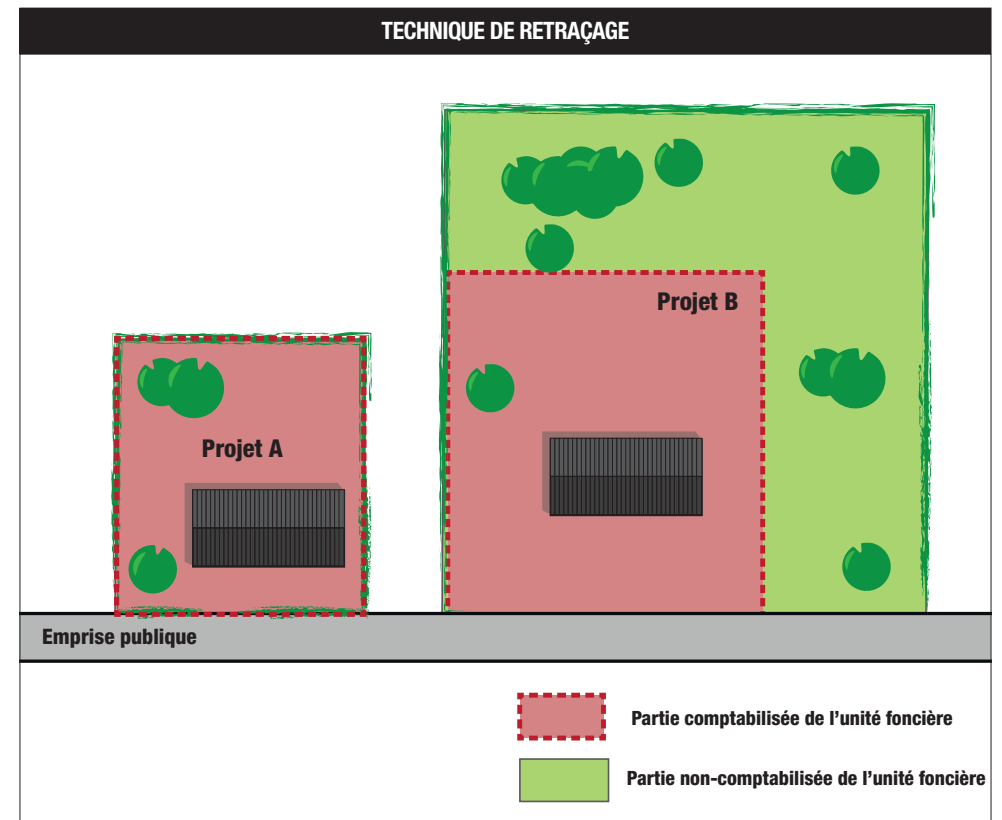
L'article L.151-4 fixe que le Rapport de Présentation du PLU « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».

L'étude de la consommation sur 10 ans s'est ainsi effectuée par le traitement et l'analyse des permis de construire acceptés entre 2007 et 2018.

• Méthodologie du bilan

- Le bilan est estimé par recueil des permis de construire acceptés pour un ou plusieurs logements neufs faisant suite à une nouvelle construction sur une période de 10 dernières années ;
- Les projets ont été géolocalisés grâce aux numéros de parcelles indiqués dans les permis de construire, les numéros de lots des lotissements (permis d'aménager), etc. Ce traitement a permis la constitution d'une base de données ;

- Après l'étude individuelle des unités foncières résultant de chaque projet, un travail de retraçage a pu être réalisé pour les très grandes unités foncières afin de ne pas comptabiliser les espaces n'ayant pas été réellement artificialisés.



Projet A : La parcelle est intégralement comptabilisée puisqu'elle ne comprend que la construction et ses abords immédiats susceptibles d'accueillir des aménagements complémentaires (terrasse, piscine, extension, annexes, etc). Ces abords participent par ailleurs à l'infiltration des eaux pluviales.

Projet B : La construction s'est effectuée sur une très grande parcelle. Seuls les abords immédiats sont comptabilisés. Une interprétation sur photo aérienne est effectuée pour évaluer la réelle consommation d'espace engendrée par la construction.

2. Analyse des dynamiques passées

2.1 - ÉTUDE DES MÉCANISMES DE LA CONSOMMATION DE LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2015

• Dynamique de construction

Entre 2007 et 2018, selon l'étude menée sur la base des permis de construire achevés, 8 constructions à vocation d'habitation ont été réalisées à Les Billanges.

Cette analyse fait ainsi valoir une dynamique de 1,3 logements / an.

• Analyse de la consommation foncière globale

La production des logements neufs a mobilisé une empreinte foncière totale de 1 hectare.

En moyenne, la taille moyenne des unités foncières nécessaires à la construction d'un logement a été de 1 250 m².

• Caractéristiques de la consommation d'espace

Les constructions neuves ont été relativement éparpillées sur le territoire, bien qu'il puisse être observé depuis ces dernières années une concentration au sein du centre-bourg de Les Billanges. Dans ce cas de figure, les projets se développent majoritairement en périphérie immédiate des tissus déjà bâtis notamment au nord du centre-bourg.

La taille des parcelles dépend généralement de la localisation des projets : des constructions situées au sein du centre-bourg s'implantent généralement sur des parcelles de

tailles plus réduites que lorsqu'elles sont implantées dans des hameaux ou en écart.

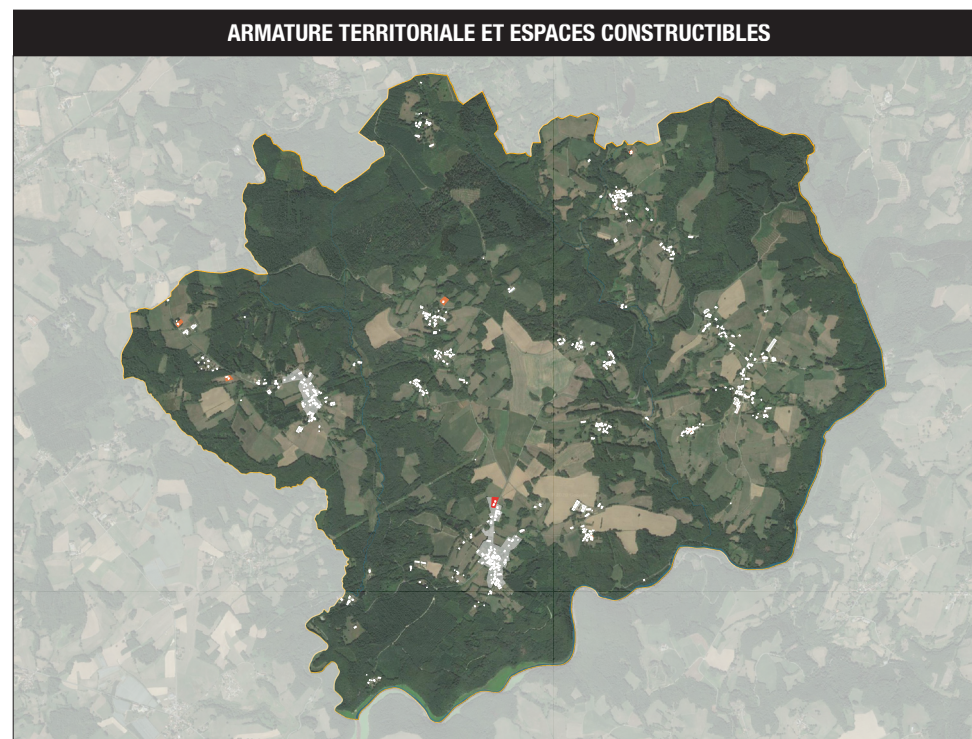
Au cours de la période, la commune de Les Billanges a essentiellement développé son parc de logements individuels.

Plusieurs tendances s'observent sur le territoire :

- Les projets s'implantant en densification des tissus urbains déjà constitués sont minoritaires : ils ne représentent que 25% des projets sur le territoire pour 30% de la consommation engagée ;
- Les constructions isolées en écarts bâtis ou dans de petits hameaux ont été très importantes en nombre (75%) mais plus encore consommatrices d'espaces (49%).

• Typologie des unités foncières au regard de la consommation

Ces différents types d'urbanisation font état d'un niveau d'optimisation foncière assez variable compte tenu de la localisation des projets.



Réalisation : 6T 2020

- Constructions isolées
- Constructions en extension ponctuelle

| Entre 2007 et 2018 | Consommation globale (ha) | Nombre de constructions | TM des unités foncières par logement |
|----------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Densification | - | - | |
| Extension ponctuelle | 0,3 | 2 | 1 569 m ² |
| Construction isolée | 0,7 | 6 | 1 161 m ² |

2. Analyse des dynamiques passées

2.1 - ÉTUDE DES MÉCANISMES DE LA CONSOMMATION DE LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2015

• Rappel des dynamiques passées

Les données issues du recensement de la population (INSEE) mettent en évidence une augmentation globale de la population entre 1999 et 2015 avec un gain de 10 habitants en 16 ans.

Deux dynamiques contradictoires montrent que le territoire ne connaît pas un déclin stricto sensu :

- D'une part, Les Billanges a connu une croissance globale de son parc résidentiel avec 33 logements créés en 16 ans. Soit une dynamique de création de + 2 logements/an.
- D'autre part, le territoire a accueilli de nouveaux ménages avec + 12 ménages témoignant de l'attractivité de la commune pour des ménages venus de l'extérieur. Cette donnée révèle que globalement la croissance des logements coïncide avec l'arrivée de nouveaux ménages.

• Méthode d'analyse des dynamiques passées

Afin d'expliquer les fluctuations connues en matière de population, du marché de la construction ou d'une manière plus globale du parc résidentiel, l'analyse utilisée visera à dissocier :

- Les logements ayant été nécessaires pour compenser les évolutions endogènes aussi appelé le besoin de « point mort » ;
- Les logements en excédent ou en déficit de ce point-mort qui, eux, expliqueront la variation de la population connue durant cette période.



Le point mort

La méthode du «point mort» est l'une des approches de référence en matière d'évaluation des besoins de logements par les pouvoirs publics.

La méthode permet de quantifier les besoins endogènes, c'est-à-dire induits par les mutations internes à la structure du parc résidentiel, nécessaires pour maintenir la population du territoire à un niveau constant en volume.

Elle permet d'englober de nombreux phénomènes de société ayant un impact direct sur les territoires locaux. Ces phénomènes sont regroupés en 3 grandes catégories :

- Le renouvellement du parc (R) ;
- La variation des logements inactifs : les logements vacants et les résidences secondaires (RSLV) ;
- Le desserrement des ménages (D).

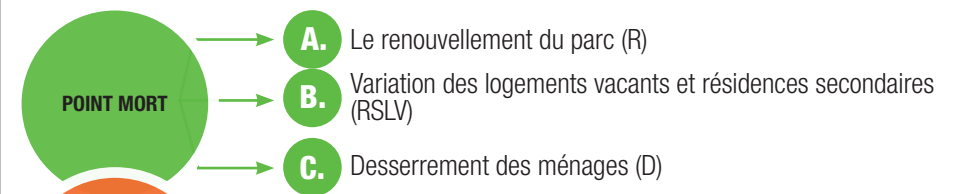
Ces trois facteurs seront définis et analysés successivement et le point mort en sera le cumul :

$$PM = R + RSLV + D$$

Cette analyse peut être utilisée pour expliquer les dynamiques passées (voir paragraphes suivants) ou dans une visée prospective pour anticiper les besoins futurs en définissant certaines hypothèses (voir partie 2).

| Tendances récentes | 1999 | 2015 | Variation sur 16 ans |
|--------------------|------|------|-----------------------|
| Population | 288 | 298 | + 10 habitants |
| Parc résidentiel | 212 | 245 | + 33 logements |
| Ménages | 131 | 143 | + 12 ménages |

UTILISATION DE LA TECHNIQUE DU POINT MORT POUR COMPRENDRE LES DYNAMIQUES PASSÉES



Nombre de logements construits supérieur au point mort ?

Si oui, le territoire a dû gagner de la population

Si non, le territoire a dû perdre des habitants

2. Analyse des dynamiques passées

2.1 - ÉTUDE DES MÉCANISMES DE LA CONSOMMATION DE LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2015

• Besoin de point mort passé 1999-2015

Afin d'évaluer le nombre de logements neufs qu'il était nécessaire de construire pour maintenir la population à niveau constant sur les 16 dernières années, les trois facteurs de besoins seront définis et étudiés successivement :

A - Le renouvellement du parc (R) ;

B - La variation des logements inactifs (RSLV) ;

C - Le desserrement de la taille moyenne des ménages (D).

A - Renouvellement du parc (R)



Renouvellement du parc

Ce terme couvre les besoins et potentiels liés aux évolutions internes du parc résidentiel existant («la vie du parc») en dehors de la construction neuve. Ces restructurations peuvent entraîner des suppressions de logements («sorties nettes») ou des créations («entrées nettes») qui constitueront, selon les cas de figure, des besoins à compenser ou des gisements à mobiliser :

- Les « sorties » : les démolitions, les sinistres, les changements d'usage des

logements (comme des logements qui deviennent des bureaux ou des commerces), la fusion de deux logements en un (modification structurelle du bâti).

- Les « entrées » sans constructions : divisions d'un grand logement en deux appartements, changements de destination de bâtiments existants en habitations (comme d'anciennes granges, d'anciens commerces ou des bureaux qui deviennent des logements, divisions de logements, etc).

Le besoin de renouvellement est calculé en comparant la variation du parc (chiffres INSEE 1999 et 2015) au regard du nombre de permis de construire de logements neufs accordés sur cette même période :

$$R = PC - (\text{logs}2015 ; \text{logs}1999)$$

Où :

PC = Nb de logements ayant bénéficié d'un permis de construire positif entre 1999-2015

Logs2015 = Parc résidentiel total en 2015 (INSEE)

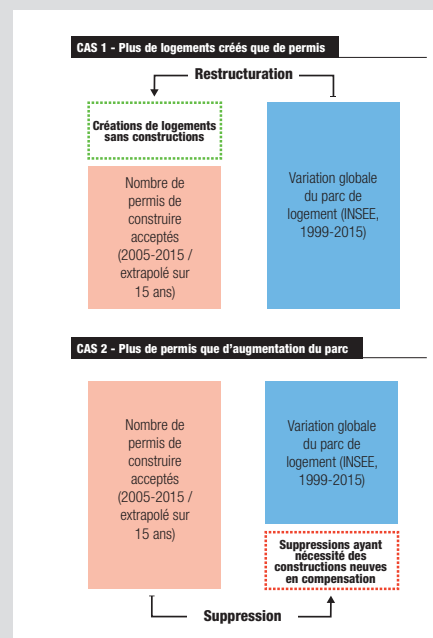
Logs1999 = Parc résidentiel total en 1999 (INSEE)

Le besoin de renouvellement est :

- Négatif, lorsque le parc décroît en raison d'un nombre de disparitions («sorties»)

supérieur à celui des apparitions («entrées»). Alors des logements doivent être construits en compensation.

- Positif lorsque le parc de logements augmente hors construction neuve. Le besoin en matière de constructions neuves en sera d'autant diminué, car ces nouveaux logements satisferont une partie des besoins de croissance démographique.



L'estimation de ce besoin nécessite d'évaluer le différentiel entre la variation de logements sur la période 1999 - 2015 (données INSEE) et les constructions neuves effectives (permis de construire). Du fait que les mutations internes aux constructions préexistantes sont difficilement anticipables ;

Aucun besoin de renouvellement sera retenu pour la prospective

2. Analyse des dynamiques passées

2.1 - ÉTUDE DES MÉCANISMES DE LA CONSOMMATION DE LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2015

B - Variation du parc inactif (RSLV)



Variation du parc inactif

Il s'agit du besoin nécessaire pour compenser l'augmentation du parc inactif, c'est-à-dire des logements qui ne participent pas à l'accueil permanent d'habitants : les logements vacants et les résidences secondaires ou occasionnelles.

Au titre de l'INSEE :

Un logement vacant (LV) est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

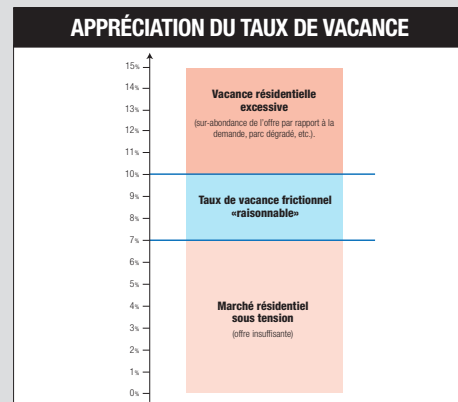
- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Un minimum de vacance est nécessaire au sein d'une commune : on parle de vacance «incompressible» ou «frictionnelle». Cette part inutilisée du parc est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours

résidentiels et l'entretien du parc de logements. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement. Elle joue un rôle déterminant dans le fonctionnement du parc de logements et conditionne l'offre disponible à un moment.

D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance « raisonnable » en milieu rural se situe autour de 7 à 10% :

- Supérieur à 10%, le taux de vacance peut signifier, entre autre, une surabondance de l'offre vis-à-vis de la demande ou encore la forte dégradation ou inadaptation des logements aux attentes des ménages.
- En deçà de 7%, il reflète une forte pression sur le marché résidentiel c'est-à-dire une demande supérieure à l'offre.



Une résidence secondaire (RS) est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont ici regroupées.

Le besoin lié à la variation de la partie du parc n'accueillant pas activement des habitants est calculé en comparant les stocks sur deux années de référence :

$$RSLV = (RS\ 2015 - RS\ 1999) + (LV\ 2015 - LV\ 1999)$$

Où :

RSLV = Parc inactif

LV 2015 = Logements vacants en 2015 (INSEE)

LV 1999 = Logements vacants en 1999 (INSEE)

RS 2015 = Résidences secondaires en 2015 (INSEE)

RS 1999 = Résidences secondaires en 1999 (INSEE)

Le parc connaît un accroissement en volume des logements qui ne participent pas activement à l'accueil d'une population permanente sur le territoire avec :

- D'une part une **diminution des résidences secondaires** (- 5 RS)
- D'autre part, **une augmentation des logements vacants** (+ 25 LV).

Au total, 20 logements ont été nécessaires pour compenser cette perte de logements dits «inactifs».

2. Analyse des dynamiques passées

2.1 - ÉTUDE DES MÉCANISMES DE LA CONSOMMATION DE LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2015

C - Desserrement de la taille moyenne des ménages



Desserrement de la taille moyenne des ménages

Ce besoin est induit par la baisse du nombre moyen de personnes composant un ménage (entendu des personnes occupant une même résidence principale). Ce phénomène impacte globalement l'ensemble du territoire national et est impulsé par des phénomènes de société : le vieillissement de la population, la baisse du nombre moyen d'enfants par ménage, la croissance des familles monoparentales, l'augmentation du célibat, l'entrée dans la vie active des enfants qui quittent le domicile familial, etc).

rentales, l'augmentation du célibat, l'entrée dans la vie active des enfants qui quittent le domicile familial, etc).

Les besoins de desserrement se calculent par la mise en relation de la population et résidences principales de l'année basse de référence au regard de la taille moyenne des ménages la plus récemment enregistrée :

$$D = (POP\ 1999 / TM\ 2015) - RP\ 1999$$

Où :

D = Desserrement

POP 1999 = Population des ménages en 1999 (INSEE)

TM 2015 = Taille moyenne des ménages (POP 2015 / RP 2015)

RP 1999 = Résidences principales 1999 (INSEE)

$$D = (288 / 2,08) - 131 = 8$$

Le facteur de desserrement des ménages a généré un besoin de 8 logements en compensation entre 1999 et 2015.

EXEMPLES DE PHÉNOMÈNES INDUISANT UNE AUGMENTATION / RÉDUCTION DE LA TM DES MÉNAGES



2. Analyse des dynamiques passées

2.1 - ÉTUDE DES MÉCANISMES DE LA CONSOMMATION DE LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2015

D - Total des besoins de point mort entre 1999 et 2015

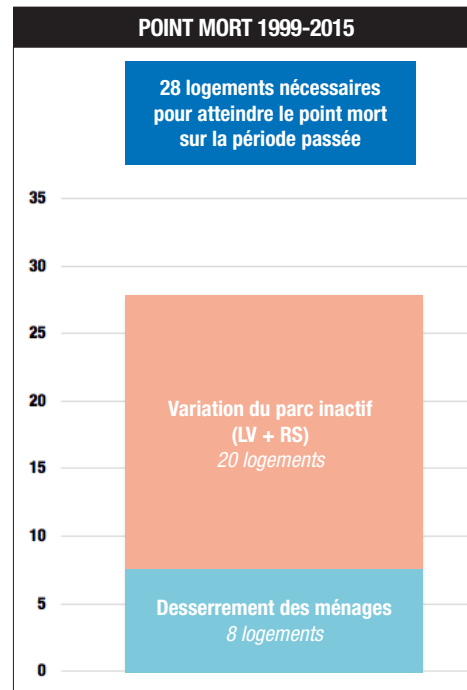
L'évaluation du point mort tient compte du cumul des 3 facteurs :

$$\begin{aligned}
 \text{PM} &= \text{R} + \text{RSLV} + \text{D} \\
 \text{PM} &= 0 + 20 + 8 \\
 \text{PM} &= 28 \text{ logements}
 \end{aligned}$$

Ainsi, sur la période 1999 et 2015, la construction neuve de 28 logements supplémentaires était nécessaire pour permettre le maintien de la population à volume constant.

Le besoin endogène a été principalement induit par l'augmentation des logements vacants.

Ce facteur apparaît comme un enjeu à anticiper et à intégrer dans l'évaluation des besoins futurs s'il est retenu l'hypothèse qu'ils se poursuivent à l'avenir.

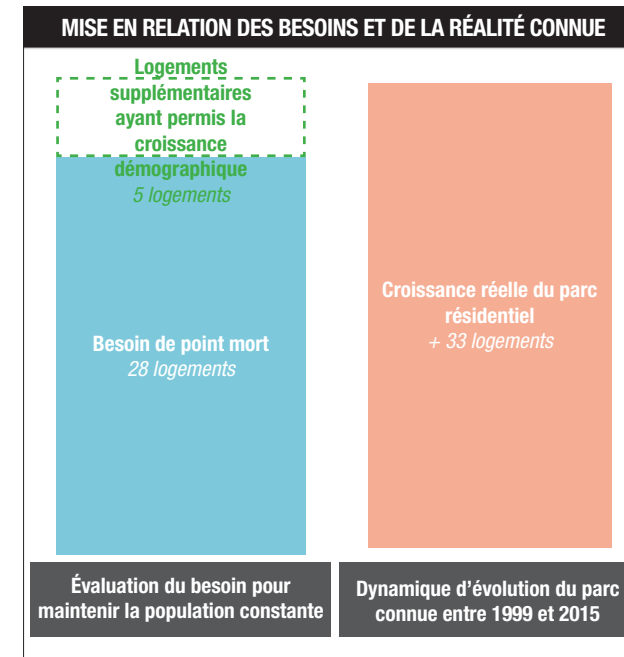


- **Effet démographique 1999-2015**

Sur la même période 1999-2015, il a été observé une augmentation du parc résidentiel de + 33 logements (INSEE).

Rapporté à un besoin de point mort de 28 logements, il peut être conclu que l'effort de construction sur le territoire de Les Billanges a conduit à la création de 5 logements ayant permis l'accroissement de la population.

La construction de 5 logements supplémentaires ont permis la croissance démographique.



3. Le choix d'une prospective raisonnée

3.1 - ANTICIPER LES BESOINS DE POINT MORT SUR LES 15 PROCHAINES ANNÉES

La méthode d'analyse utilisée précédemment de manière rétrospective peut désormais être utilisée de manière prospective afin de participer à l'évaluation des besoins globaux de logements sur la durée d'application du PLU de Les Billanges.

L'objectif est d'assurer que la mise-en-œuvre du PLU, dans sa prévision de logements à atteindre (et donc de potentiel constructible délimité par le zonage) permettra à minima de maintenir la population à un niveau constant par rapport à 2015.

Utilisée de manière prospective, la notion de « point mort » permet d'évaluer les besoins globaux en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses basées sur :

- L'anticipation du desserrement des ménages,
- La politique poursuivie en matière de lutte contre la vacance résidentielle, appuyée par une étude d'évaluation de la capacité de résilience du parc,
- L'anticipation de l'évolution du nombre de résidences secondaires,
- L'anticipation du besoin de renouvellement du parc.
- Le projet politique poursuivi en matière d'accueil de population.

Au préalable du travail sur le projet de croissance démographique, le territoire du PLU de Les Billanges a dû préalablement évaluer ses besoins afin de maintenir sa population à un niveau constant en retenant comme point de référence les 298 habitants en 2015.

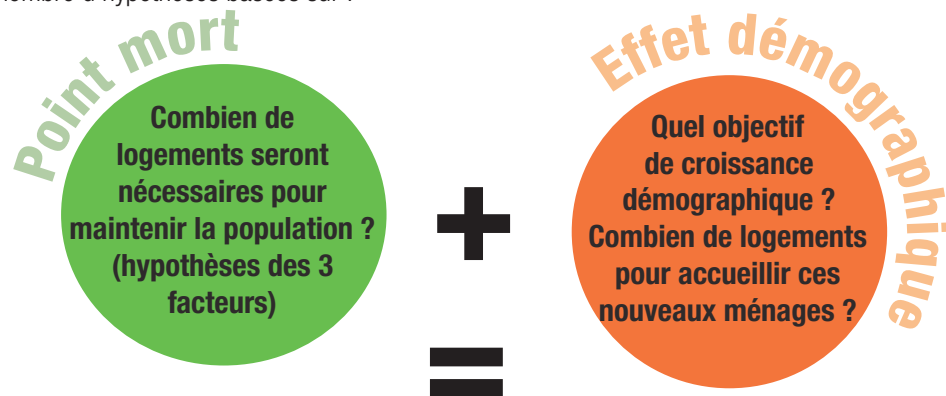
1 - Projection du point mort sur les prochaines années

A - Besoins liés au renouvellement du parc

La commune de Les Billanges est confrontée à un phénomène particulier de rachat d'unités foncières sur lesquelles subsistent des bâtiments vacants laissés à l'abandon par les exploitants. Cette singularité peut permettre d'expliquer la « sortie » de logements du parc résidentiel au cours des 10 dernières années. Cependant, le manque de données précises et territorialisées en matière de permis de construire sur la période 1999-2015 n'a pas permis de confirmer pleinement les estimations de renouvellement du parc de logements. Il ne sera donc pas anticipé de besoins supplémentaires de logements neufs issus du *renouvellement* pour la période à venir.

contraire de division de bâtiment d'habitation trop important afin de répondre aux besoins des ménages contemporains. De même les possibilités offertes en matière de changement de destination de granges agricoles pourront générer des constructions. Ces dynamiques apparaissent difficilement quantifiables et auront tendance à se compenser.

Il n'est pas retenu de besoin en la matière au sein de la prospective.



Il est tout de même à préciser que la volonté de réintroduction de logements vacants est susceptible d'entraîner des dynamiques de regroupement de logements en un ou au

3. Le choix d'une prospective raisonnée

3.1 - ANTICIPER LES BESOINS DE POINT MORT SUR LES 15 PROCHAINES ANNÉES

B.1 - Besoins pour compenser les logements vacants (LV)

• Prise en compte du logement vacant

Le cadre législatif incite à opérer un ré-investissement de cet habitat délaissé. Les élus conscients de cette problématique souhaitent s'engager sur une politique de stabilisation et ce malgré les difficultés et le manque d'outils législatifs disponibles. Entre 1999 et 2015, 25 logements vacants ont été créés sur le territoire de Les Billanges. Le logement vacant atteint 48 logements représentant 19,7% du parc de logements total sur le territoire en 2015.

Sans action de la part des élus, et si l'on suit un scénario au fil de l'eau le stock de logements vacants à horizon 2035 serait de 73. C'est pourquoi une étude a été réalisée sur la vacance résidentielle et les potentiels de reprise et de mutabilité afin d'appréhender si une augmentation de la vacance doit être anticipée sur la période à venir ou si, au contraire, elle constitue un gisement pour l'accueil de nouveaux habitants sans recours à des constructions neuves.

• Méthodologie de l'étude

Les élus ont évalué des typologies de loge-

ments vacants. Ces typologies ont permis de définir une prise en compte plausible et réelle de ce type de logement.

Il existe plusieurs types de logements vacants :

- Le **logement indigne** et difficilement réhabilitable. Il représente les logements très difficilement mobilisables car nécessitant des interventions lourdes. Le plus souvent seul une intervention de la part de la collectivité permettra sa remise sur le marché (déconstruction-reconstruction).
- Le logement **vacant habitable ou à rénover** mais soit sorti du marché par les propriétaires (ni à la vente ni à la location), soit affiché à un prix de vente très au-dessus du marché. Il représente la catégorie de logements susceptibles d'être ré-investis mais dont une partie n'est pas sur le marché ou nécessite des travaux de remise aux normes.
- Le logement **en carence locative** (soit sur le marché de la location mais libre au 1^{er} janvier) ou en vente. Il correspond aux logements vacants libres qui sont aptes à accueillir de nouveaux locataires ou propriétaires sans nécessiter de travaux importants.

Pour être au plus près de la réalité du logement vacant les élus ont identifié les logements vacants, les ont classé par catégories et ont identifié leur potentiel de mutabilité.

Ce travail permet de réfléchir à la mise en place d'un objectif plausible de réinvestissement de ce type de logement sur le marché.

• Résultat de la mutabilité du logement vacant sur le territoire

L'étude sur la mutabilité du logement vacant sur le territoire du PLU a conclu à un nombre total de logements vacants identifiés de l'ordre de 28 logements connus. Ce chiffre diffère des statistiques INSEE 2015, qui font état de 48 logements vacants. Sur la commune de Les Billanges, les chiffres du logement vacant sont le reflet d'un important nombre de gîtes abandonnés, tombés en désuétude car ne bénéficiant plus d'aides pour leur maintien. L'abandon de ces bâtiments augmentant inexorablement les chiffres de la vacance.

• Objectif de maintien du stock de logements vacants à niveau constant

L'objectif de maintenir le stock de logements vacants à niveau constant est un objectif ambitieux au vu des moyens mis à disposition des élus pour assurer cette reconquête

en milieu rural. En effet, il est ambitieux pour de petites communes de lutter efficacement contre la vacance (absence de financements/leviers d'action, etc). Toutefois, les élus témoignent de leur volonté de préempter sur les zones urbaines du bourg pour permettre la reprise de logements laissés vacants en centre-bourg. De plus, le projet de création d'une nouvelle station d'épuration, en lien avec le transfert de la compétence «Assainissement» à la communauté de communes ELAN (au 1^{er} janvier 2019) augure l'opportunité pour la commune de Les Billanges d'attirer de nouveaux habitants permettant la résorption d'une partie de la vacance.

L'introduction de cet objectif permettra de limiter le recours aux constructions neuves.

La prospective du PADD retient un objectif de réduction de 28 logements supplémentaires.

EXEMPLE DE GRILLE MÉTHODOLOGIQUE UTILISÉE

| N° et. com. | Definition D01 / D02 | Justifications | Mobilisation |
|----------------|---|----------------|--------------|
| 14 | B394 Maison inhabitée / maison en cours | | 1 2 ④ |
| 15 | B405 / B404/B66 Gîtes de bâtiments à un seul propriétaire en ruine | | ④ 2 3 |
| 16 | B407 Personne âgée en maison de retraite | | 1 ② 3 |
| 17 | B393 Maison à l'état d'abandon | | ④ 2 3 |
| 18 | C812 Maison inhabitée (avant résidence secondaire) | | 1 ② 3 |
| 19 | A181 Personne âgée en maison de retraite | | 1 ② 3 |
| 20 | D162 / D163 Personne étudiant - En cours de succession | | 1 2 ③ |

3. Le choix d'une prospective raisonnée

3.1 - ANTICIPER LES BESOINS DE POINT MORT SUR LES 15 PROCHAINES ANNÉES

B.2 - Besoins pour compenser les résidences secondaires (RS)

Sur la période 1999-2015, la commune a connu une réduction de ses résidences secondaires avec le passage d'un stock de 58 à 53 résidences secondaires soit 5 RS devenues des résidences principales ou des logements vacants. Soit une moyenne de -0,3 RS/an. Il a ainsi pu être observé une attractivité pour ce type d'occupation du fait des qualités paysagères, du faible coût de l'immobilier et de la forte disponibilité en logements vacants.

Il a été retenu la poursuite d'un rythme de croissance moindre que celui connu ces 16 dernières années.

Au regard de l'hypothèse de la poursuite des tendances actuelles 5 logements seront nécessaires pour compenser l'augmentation des résidences secondaires.

B.3 - Besoin induit par le desserrement des ménages

Le besoin de logements en compensation du phénomène de desserrement de la taille moyenne des ménages a été la principale source d'un besoin de point mort lors de la séquence de recensement passée. Comme présenté précédemment, ce phénomène est principalement induit par des dynamiques de société qui tendent à se développer (notamment le vieillissement de la population ou les dynamiques structurelles des ménages, etc.).



Les projections de l'INSEE en matière de taille moyenne des ménages

Au regard des projections effectuées à l'échelle nationale par l'INSEE pour l'horizon 2030 et de la structure démographique locale, la poursuite du phénomène de desserrement doit être anticipée.

Selon l'INSEE, la taille moyenne des ménages baissera de 0,12 à 0,15 personne par ménage entre 2015 et 2030 avec un passage d'une moyenne nationale de 2,20 personnes par ménage à 2,08 voir 2,04.

Voir étude : *Des ménages toujours plus petits, Projection de ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030 (INSEE)*

Compte tenu des caractéristiques du territoire qui présente déjà une taille moyenne inférieure à la moyenne nationale, il a été retenu que le phénomène de desserrement impactera proportionnellement moins les ménages du territoire de Les Billanges.

L'estimation de ce desserrement ne concerne que les ménages déjà implantés sur le territoire (la taille moyenne retenue pour les ménages nouveaux sera étudiée dans un second temps). Ce desserrement, en plus des phénomènes de société déjà étudiés (décohabitation, vieillissement, etc.), sera également imputable au fait que les familles avec enfants très présentes sur le territoire verront, d'ici à 2030, les enfants quitter le foyer familial en entrant dans la vie active.

Il a ainsi été retenu le passage d'une moyenne de 2,08 personnes/ménages en 2015 à 2 personnes/ménages en 2030, soit la réduction de 0,08 personne par ménages.

Ce desserrement projeté induira un besoin de logement en compensation :

La poursuite atténuée du desserrement des ménages nécessitera la construction de 6 logements neufs en compensation.

2 - Bilan du point mort projeté

L'évaluation du point mort futur tient compte du cumul des 3 facteurs :

PM 15 ans = R + RSLV + D
PM 15 ans = 0 + 5 + 6
PM 15 ans = 11 logements

Ainsi sur la période d'application du PLU, du fait de la poursuite du phénomène de desserrement des ménages et de l'augmentation des résidences secondaires, **11 logements** devront être construits dans le seul but de maintenir la population à un niveau constant afin de ne pas reproduire le déclin passé.

Cette évaluation du point mort futur marque une forte réduction des besoins endogènes avec - 60% du nombre de logements à atteindre pour maintenir la population à un niveau constant par rapport aux chiffres 1999-2015.

Cette réduction est liée à :

- L'atténuation du rythme de desserrement,
- L'endiguement de la vacance résidentielle.

3. Le choix d'une prospective raisonnée

3.2 - OBJECTIFS DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

1 - Un objectif de croissance éclairé par les dynamiques passées

L'analyse du point mort permet d'éclairer la relation existante entre les dynamiques de population et celles du parc résidentiel.

Ainsi, l'augmentation du parc (+33 logements entre 1999 et 2015) a contribué à la croissance démographique communale expliquant le gain de population sur cette période (+10 habitants).

Il peut être noté que le potentiel constructible admis par l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) ne permettait pas de répondre à la demande existante.

Ainsi, le développement du territoire s'est fait en inadéquation avec la demande dû à un encadrement règlementaire constituant un frein au développement communal.

point mort ;

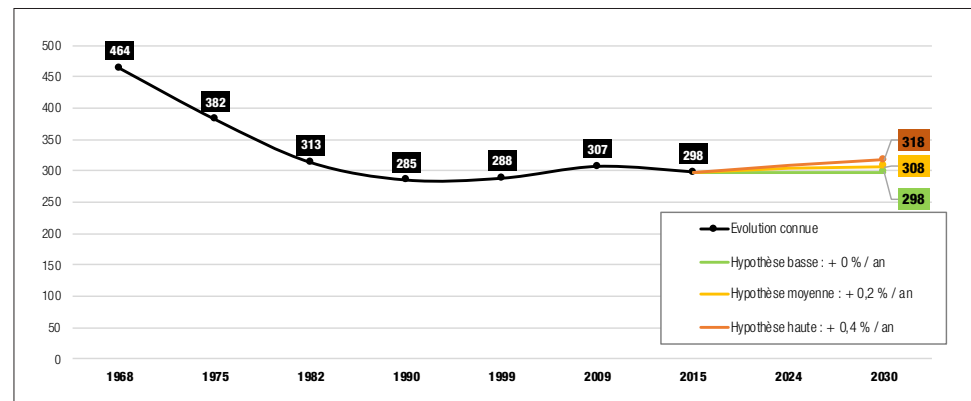
- D'autre part, d'offrir un potentiel supplémentaire permettant d'aller au-delà du besoin de construction endogène et ainsi permettre une croissance modérée de la population.

La politique poursuivie par la commune s'appuie sur les besoins locaux en matière de fréquentation pour maintenir le niveau de services du territoire : maintien des services publics et d'une clientèle pour les commerces et le tertiaire, accueil d'actifs pour les entreprises.

Entre 1999 et 2015, la croissance de population a correspondu à un rythme annuel moyen de + 0,2% /an.

- Une croissance forte : + 0,4% /an

Ces 3 hypothèses se sont appuyées à la fois sur les projections de l'INSEE pour les évolutions démographiques à horizon 2030 (voir encart page suivante) mais aussi sur les spécificités du territoire et son contexte.



2 - La volonté politique de répondre aux besoins actuels et futurs en encadrant le développement

La commune de Les Billanges s'est fixée pour objectif, dans la définition de son PLU, de permettre :

- D'une part, d'assurer l'atteinte du besoin de

3 - Un choix politique issu de l'étude de 3 scénarii de développement

Afin d'éclairer la décision politique en matière de croissance, les effets de 3 hypothèses ont été successivement étudiés :

- Une croissance faible : + 0% /an

- Une croissance modérée : + 0,2% /an

| Hypothèses | Évolution Population | Population atteinte en 15 ans | % de croissance | Besoin de logements |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------|---------------------|
| Hypothèse basse : + 0% /an | 0 | 298 | + 0% | 0 logs |
| Hypothèse moyenne : + 0,2% /an | + 10 | 308 | + 0,2% | 5 logs |
| Hypothèse haute : + 0,4% /an | + 20 | 318 | + 0,4% | 10 logs |

3. Le choix d'une prospective raisonnée

3.2 - OBJECTIFS DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE



Projections de la population à l'horizon 2030 (INSEE)

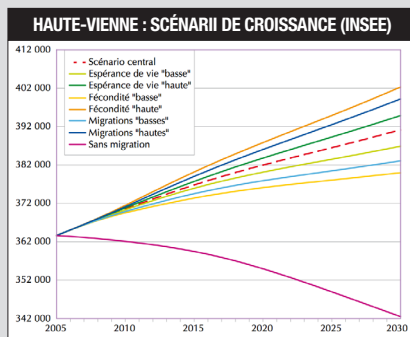
L'INSEE a réalisé des études de prospectives régionales de l'évolution de la population sur la période 2005-2030. Les chiffres avancés permettent d'anticiper l'évolution globale de la population au regard de plusieurs scénarii en fonction de l'évolution de l'espérance de vie, du solde migratoire et de la fécondité. Ils prévoient :

- **Pour la France** : Sur la période 2015-2030, les projections de l'INSEE anticipent une croissance de l'ordre de +0,4 % soit une augmentation de +5,4% de la population. La dynamique de développement en France se concentrerait néanmoins dans les espaces à dominantes urbaines puisque le monde rural ne connaîtra qu'une croissance de l'ordre de +0,1 %/an.

- **Pour la (ex-) Région Limousin** : L'évolution projetée pour la Région se situe en deçà des espérances nationales avec une simple stagnation de la population : +0,0 %/an. Là encore un phénomène de métropolisation dissimule en réalité une régression dans le monde rural (-0,4 %/an).

- **Pour la Haute-Vienne** : Au sein de l'ex-Région, la Haute-Vienne se révèle leader en matière de développement démographique avec un rythme de croissance projeté de +0,2 % / an sur la période 2015-2030, correspondant à une croissance de +3,8 % de la population au cours des 15 prochaines années.

- **Pour la Haute-Vienne en dehors de l'aire urbaine de Limoges** : Néanmoins cette croissance se concentrerait au sein de l'aire urbaine de Limoges puisqu'en dehors les effectifs de population seraient affectés par une baisse de l'ordre de - 0,4 % /an. Cette régression entraînerait la diminution de -5,2 % de la population de ce secteur. Voir étude : *Limousin : Horizon 230 - Projections de population (INSEE)*

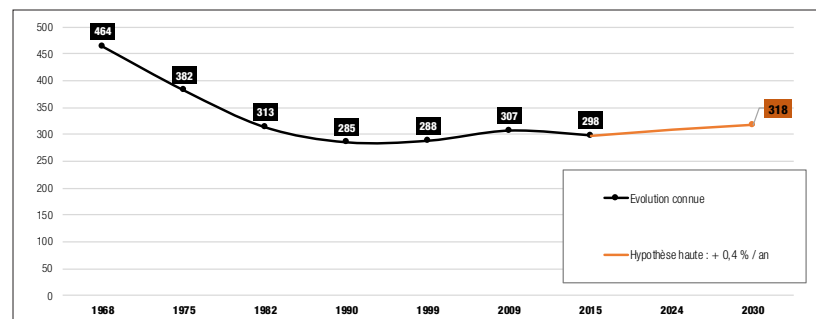


4 - Le choix politique

Dans une volonté de soutenir la croissance démographique, la commune de Les Billauges souhaite encourager un maintien de la population actuelle. L'objectif fixé par les élus est, au vu des dynamiques actuelles et des caractéristiques du territoire, de conforter le gain de population, soit 318 habitants. Les projets liés à l'élaboration du PLU, le développement d'une station touristique à l'échelle intercommunale, pourvoyeur d'emplois, ainsi que la proximité des pôles d'emplois d'Ambazac et de Limoges, conjugués à un plus grand désir de vivre à la campagne sont autant de facteurs permettant le renforcement de l'évolution démographique communale.

Les élus ont donc fixé un choix d'évolution de la population à +0,4%/an, ce qui revient à augmenter le poids de population connu en 2015, soit 318 habitants.

| Hypothèse | Évolution Population | Population atteinte en 15 ans | % de croissance | Besoin de logements |
|------------------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------|---------------------|
| Hypothèse haute : + 0,4% /an | + 20 | 318 | + 0,4% | 10 logs |



3. Le choix d'une prospective raisonnée

3.2 - OBJECTIFS DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

4 - Évaluation du besoin de logements pour accueillir la croissance au regard de l'objectif d'accueil afin de freiner la séniorisation du territoire

En plus de cet objectif d'accueil global de population, la prospective territoriale prend en compte dans l'évaluation du besoin communal en logements neufs l'objectif d'accueil de familles et de jeunes ménages.

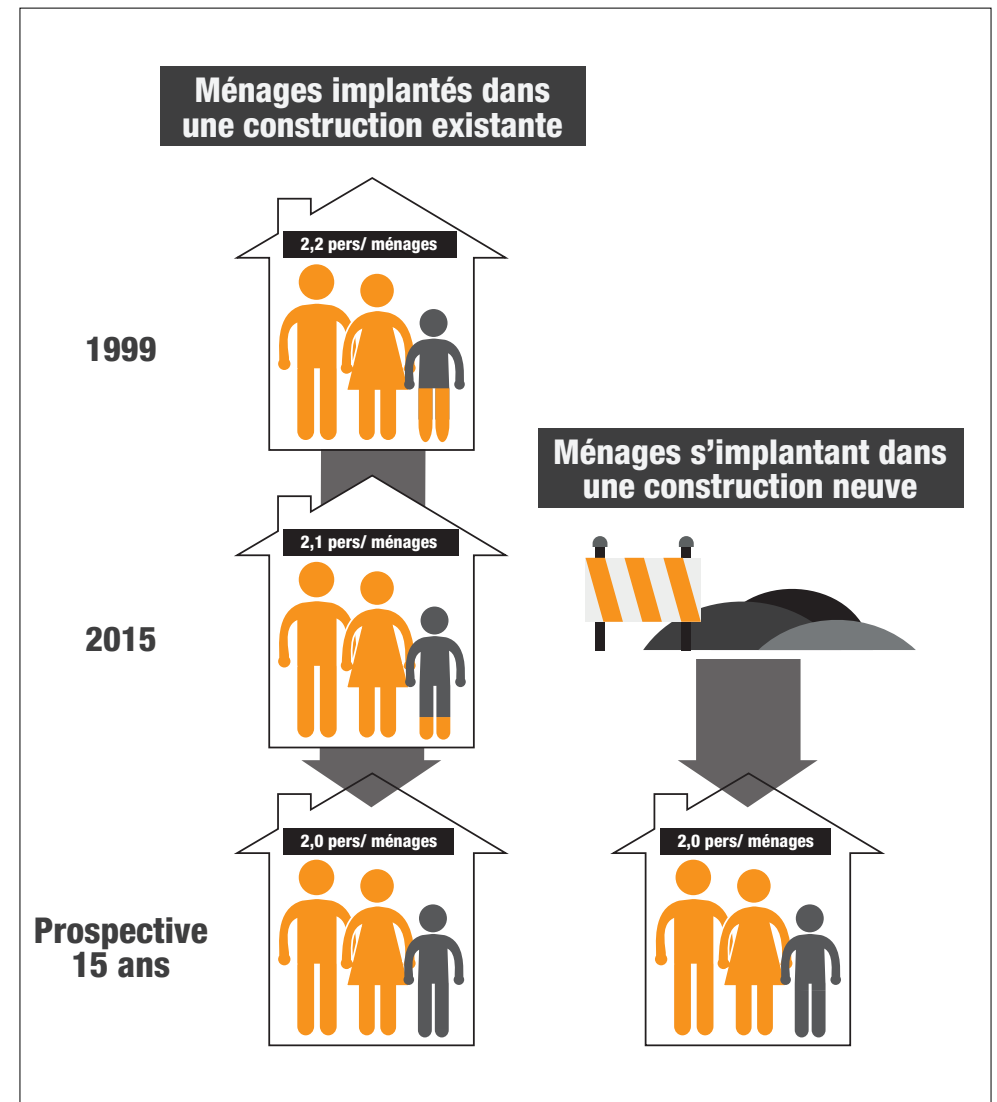
Effectivement, comme présenté précédemment, la commune de Les Billanges a su résister au phénomène de desserrement des ménages. Mis en parallèle avec le vieillissement de la population endogène cela signifie que la commune a su attirer des ménages de taille supérieure c'est à dire des familles avec enfant(s) (ou des jeunes ménages s'étant implantés sur le territoire pour développer leur famille).

L'objectif de la commune est de poursuivre cette dynamique positive afin d'assurer le bon fonctionnement des équipements et services publics mais aussi assurer le renouvellement de la population sur le moyen à long terme.

Afin d'affirmer cet objectif, la commune a retenu une taille moyenne des ménages pour les ménages venant s'implanter sur la commune : 2 personnes par ménages.

- **Besoin de logements pour porter l'effet de croissance**

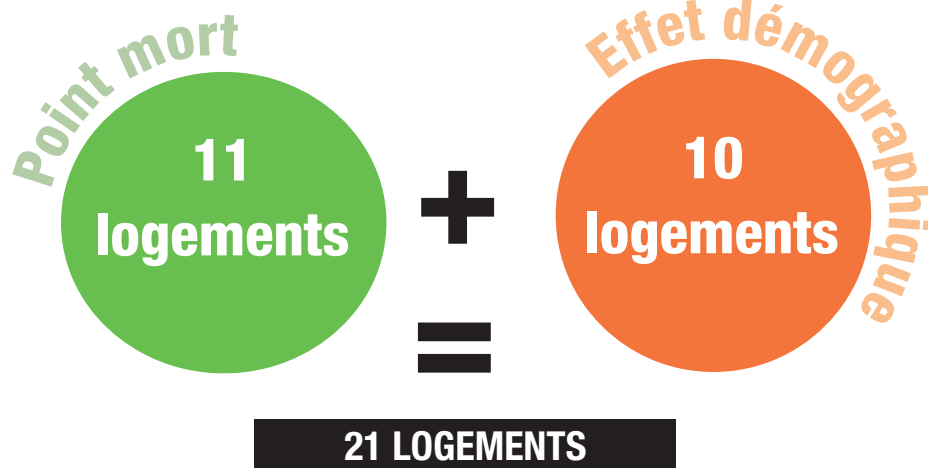
$$\begin{array}{l} \text{Objectif de croissance} \\ \hline \text{TM des nouveaux ménages} = \\ 20 / 2 = 10 \text{ logements} \end{array}$$



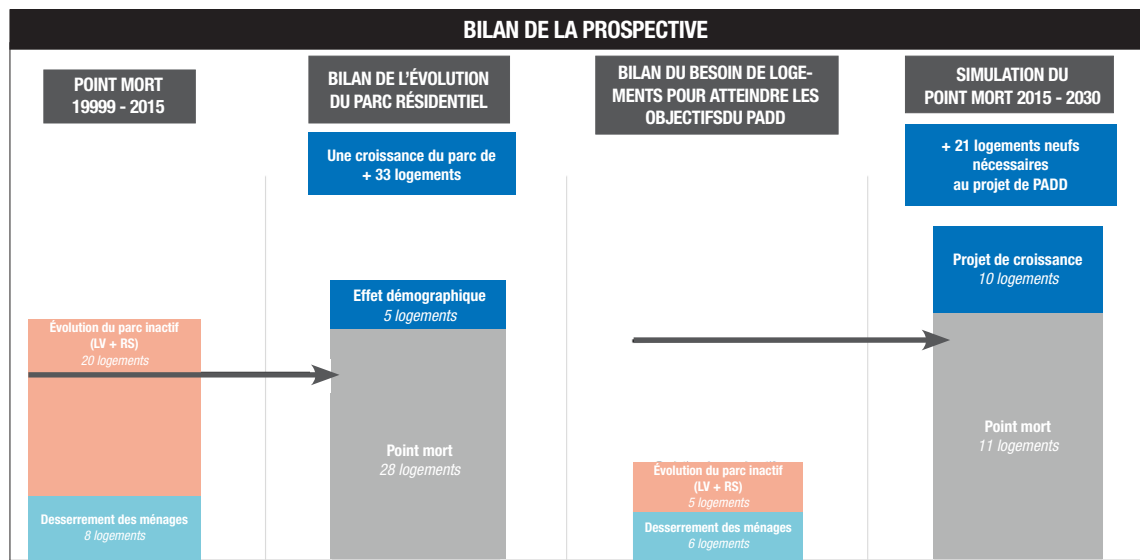
3. Le choix d'une prospective raisonnée

3.3 - BILAN DE LA PROSPECTIVE

Bilan de la prospective



Ainsi, sur les 15 prochaines années (équivalent à la durée d'application estimée du PLU), la commune de Les Billanges exprime au travers de son projet de territoire - un besoin total de 21 logements afin de porter son développement. Cet objectif correspond à un rythme du marché de 1,3 nouveaux logements/an.



4. Modération de la consommation d'espace

OBJECTIFS NATIONAUX DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET MÉTHODE DE MISE EN ŒUVRE

Ainsi la prospective démographique a permis de définir un objectif de logements neufs à atteindre : 21 logements pour les 15 prochaines années.

L'objectif est désormais de traduire ce besoin de logements neufs en potentiel constructible à décliner au travers du zonage réglementaire du PLU dans une recherche globale de lutte contre l'étalement urbain.

Ainsi, le PLU de Les Billanges doit répondre à des attentes liées à la consommation d'espaces tout en permettant le développement du territoire.

• 3 principes de lutte contre l'étalement urbain

Trois principes sont sollicités pour agir contre l'étalement :

- **La réduction des espaces urbanisables** correspond à la réduction globale des consommations foncières admises au travers du PLU au regard des consommations passées.
- **La densification** correspond au fait de mobiliser en priorité le potentiel foncier existant au sein des parties actuellement urbanisées (les «dents creuses») plutôt que le recours à des constructions vers l'extérieur, de reconstruire la ville sur elle-même en recréant des quartiers et de proposer des formes urbaines plus denses que par le passé.

- **La concentration territoriale** correspond à la localisation du potentiel constructible participant à la lutte contre certaines formes d'urbanisation telles que l'urbanisation linéaire (en continuité de voies existantes) ou en écarts bâtis (constructions ex-nihilo). Il s'agira désormais de concentrer les bourgs voir éventuellement quelques hameaux déjà constitués sous conditions (absence d'activité agricole, présence et capacités des réseaux, potentialités des terres, distance des équipements et services, contexte environnemental, paysager et architectural...).

• Méthode utilisée pour assurer une consommation foncière modérée

1. **Évaluer le besoin foncier global** : Quelle évolution des unités foncières encourager ? Rapporter au nombre de logements à atteindre, quelle surface constructible devra être mise en œuvre au travers du PLU pour accueillir les objectifs prospectifs ?
2. **Comptabiliser et analyser le potentiel de densification et de mutabilité foncière des Parties Actuellement Urbanisées (PAU)** : Quelles sont les PAU du territoire ? Combien peuvent-elles accueillir de logements ? Y aura-t-il des rétentions sur ces parcelles ?
3. **Calculer et répartir le besoin en extension d'urbanisation** : Combien de logements peuvent être accueillis en densification ? Où et sous quelles formes permettre leur construction ?



Pourquoi lutter contre l'étalement urbain

Les législations récentes (les lois SRU, ENE et ALUR en tête) ont fixé la lutte contre l'étalement urbain comme un des axes majeurs des politiques à poursuivre dans la mise en œuvre des documents locaux d'urbanisme. L'étalement urbain a effectivement des impacts négatifs sur :

- L'environnement : réduction et fragmentation des espaces naturels, baisse de la biodiversité, ruptures des continuités écologiques, imperméabilisation croissante des sols, augmentation des émissions de gaz à effet de serre issue de l'allongement des déplacements, etc. ;

- Le quotidien des habitants : atteintes au cadre de vie, aux paysages, allongement des déplacements quotidiens lié à l'éloignement des services, des commerces et du lieu d'emploi (induisant une augmentation de la part allouée aux déplacements dans le budget des ménages), conflits d'usages (avec l'agriculture notamment) ;
- L'économie : frein au dynamisme de l'agriculture (réduction des surfaces de terres agricoles, difficultés pour le déplacement des engins), baisse de l'attractivité touristique (banalisation du paysage) ;
- Le budget des collectivités : allongement des réseaux, perte d'efficacité du maillage des équipements et services.

4. Modération de la consommation d'espace

4.1 - ÉVALUATION DU BESOIN FONCIER DEVANT ÊTRE MOBILISÉ POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS CHIFFRÉS

Afin d'établir le besoin foncier constructible nécessaire à la construction de 21 logements sur les 15 prochaines années, il est nécessaire de définir une taille moyenne d'unité foncière à anticiper.



L'unité foncière

Le PLU et d'une manière générale les règles d'urbanisme s'appliquent aux unités foncières et non aux parcelles (cadastrales). L'unité foncière se définit comme « un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (Arrêt du CE du 27 juin 2005).

- **Réduction de la taille moyenne des unités foncières constructibles**

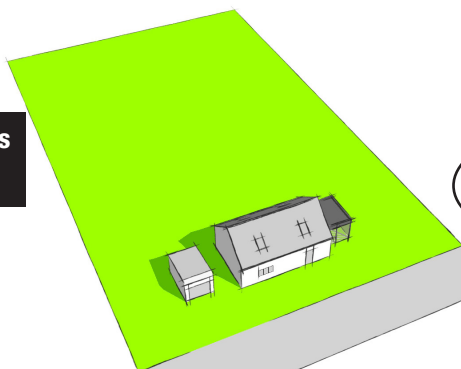
L'analyse de la consommation foncière modulée sur 15 ans a permis de constater que la construction de 33 logements a entraîné une consommation totale de 4,1 hectares.

Le rapport logement neuf / emprise foncière fait état d'une taille moyenne des unités foncières très importante de 1 264 m².

Afin de répondre aux objectifs légaux issus de la politique nationale de lutte contre la surconsommation foncière et l'étalement urbain, le PLU de Les Billanges retient, dans l'évaluation de ses besoins, une taille moyenne nettement inférieure que celle connue par le passé : 1 000 m² net / logement. Avec le choix d'une taille moyenne des parcelles constructibles 21% moins importante, la commune affirme sa volonté de lutter contre la consommation excessive d'espace et de promouvoir le principe d'une densification des tissus bâtis nouveaux.

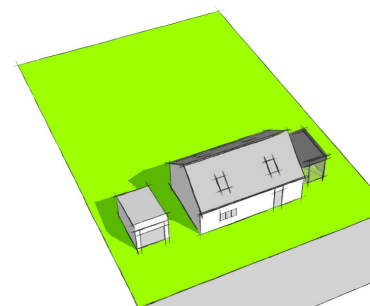
TAILLE MOYENNE ENTRE 1999 ET 2015

Taille moyenne des unités foncières : 1 264 m²



TAILLE MOYENNE RETENUE DANS LA PROSPECTIVE EN EXTENSION

Taille moyenne des unités foncières : 1 000 m²



Réduction de la taille moyenne des unités foncières par logement

4. Modération de la consommation d'espace

4.1 - ÉVALUATION DU BESOIN FONCIER DEVANT ÊTRE MOBILISÉ POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS CHIFFRÉS

- **Besoin foncier à mettre en œuvre au sein du PLU**

Le foncier constructible devant être défini au sein du plan de zonage est calculé en rapportant le nombre de logements à atteindre à la surface des unités foncières par logement :

$$P_{fmin} = \text{LogsProsp} \times T_{Mufmin}$$

Où

Pf = Potentiel constructible nécessaire
 LogsProsp = Objectifs chiffrés prospectifs de logements
 TMuf = Taille moyenne des unités foncières

$$P_f = 21 \text{ logs} \times 1\,000 \text{ m}^2 = 2,1 \text{ ha}$$

Ainsi, le PLU de Les Billanges devra permettre de définir un potentiel constructible nécessaire à la réalisation de 21 logements en respectant une consommation plafond de 2,1 hectares.

Cette superficie correspond au potentiel constructible réel à mettre en œuvre au travers du zonage. **Peuvent s'ajouter ensuite des surfaces urbanisables supplémentaires liées à l'aménagement des voiries et réseaux ou compensation des rétentions foncières (coefficient de VRD et de rétention foncière).**

- **Réduction globale de la consommation foncière**

Comparativement au bilan des dynamiques antérieures, l'introduction des objectifs de modération de la consommation d'espaces permettra une diminution globale des artificialisations induites par le développement de l'habitat, en parallèle d'une accélération du rythme de construction.

Alors que sur les 16 dernières années, le territoire a connu une hausse d'équivalent de 33 logements neufs ayant nécessité une consommation estimée de 4,1 ha, le PLU permet de traduire concrètement les objectifs nationaux de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

En traduction de son projet de développement et d'accueil de population, le PLU poursuit une dynamique de construction relativement comprable à celle connue par le passé. La mise en œuvre du PLU permettant au territoire communal de sortir du cadre du Règlement National d'Urbanisme (RNU) pour répondre à une demande existante, tout en intégrant l'objectif de modération de la consommation d'espace.

Pour poursuivre cet objectif de croissance, le PLU a retenu dans ses besoins foncières une taille moyenne d'unité foncière 21% moins importante que celle connue par le passé

permettant une économie de 264 m² pour chaque nouveau logement. Ainsi de manière globale, la mise en œuvre du PLU permettra à minima une réduction de 2 hectares des surfaces consommées sur une période similaire, correspondant à une diminution de 59% de la consommation globale d'espaces.

- **Réduction globale de la consommation foncière**

Ce volume d'espace devra être réparti en :

- En intégrant l'armature territoriale communale ;
- Définissant les pôles bâtis à affirmer : le bourg voir quelques hameaux ;
- Privilégiant la densification de ces pôles ;
- Ciblant des extensions urbaines efficientes.

| | DYNAMIQUES PASSÉES | OBJECTIFS DU PLU |
|---|----------------------|--------------------------|
| ÉVOLUTION TOTALE DU PARC <small>(INSEE 1999-2015)</small> | + 33 logs | + 21 logs |
| TAILLE MOYENNE DES PARCELLES <small>(ÉTUDE DES PERMIS DE CONSTRUIRE)</small> | 1 264 m ² | 1 000 m ² net |
| SUPERFICIES CONSOMMÉES SUR 15 ANS <small>(ÉTUDE DES PERMIS DE CONSTRUIRE MODULÉE)</small> | 4,1 ha | 2,1 ha |
| RYTHME DE CONSOMMATION FONCIÈRE ANNUELLE | 0,25 ha/an | 0,14 ha/an |

5. Analyse du potentiel de densification

5.1 - MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

• Méthodologie de répartition du potentiel constructible

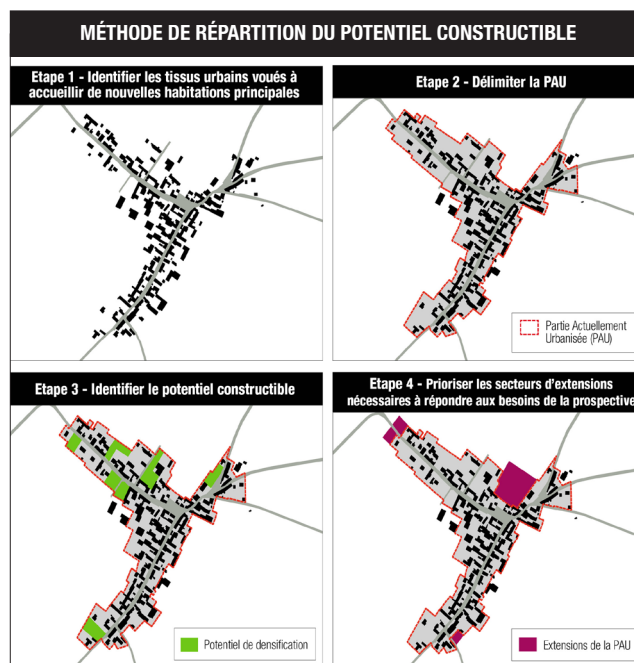
Le potentiel constructible à mettre en œuvre au travers du PLU étant désormais défini pour les 15 prochaines années, le PLU doit, au travers de son zonage graphique en assurer la retranscription spatiale et réglementaire.

À ce titre, la Loi portant Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) a renforcé les obligations du PLU en matière de lutte contre l'étalement urbain en assurant que les documents privilégient systématiquement la densification des tissus existants et constitués, avant tout recours à des extensions. En ce sens, le Rapport de Présentation doit intégrer systématiquement l'analyse de «la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis», notamment pour constater si ces capacités existantes sont suffisantes pour accueillir les objectifs de constructions neuves.

La méthodologie utilisée se poursuit en quatre étapes principales :

1 - Identifier les zones bâties destinées à accueillir de nouvelles habitations. L'objectif est de prohiber le mitage et le développement de petits hameaux n'ayant pas vocation à l'être (mise en œuvre du principe de concentration).

- 2 - Délimiter pour chacun de ces secteurs les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) correspondant aux limites actuelles du tissu bâti.
- 3 - Comptabiliser les potentiels constructibles au sein de ces PAU. Il peut s'agir de dents creuses, d'intensification parcellaire ou de cœurs d'îlots.
- 4 - Évaluer le besoin de logement ne pouvant être supporté en densification. Ce besoin déficitaire peut alors être réparti en extension des PAU.



Partie Actuellement Urbanisée dite «PAU»

Aussi appelée «enveloppe urbaine», sa délimitation se fait par un tracé autour des espaces bâtis composés a minima de 10 constructions principales d'habitation et intégrant les espaces imperméabilisés contigus.

Il peut être précisé que :

- Une commune peut comporter plusieurs PAU en cas de discontinuité ou de l'existence de plusieurs pôles bâtis ;
- La PAU intègre généralement un recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement), les espaces complémentaires à la construction (jardin...) ;
- Ce recul ne correspond pas systématiquement aux limites de la parcelle cadastrale, bien qu'une cohérence soit recherchée ;
- Elle intègre aussi les surfaces «imperméabilisées», telles que les parkings, les places, voire un jardin public aménagé.
- Certaines parcelles peuvent ne pas être intégrées à la PAU pour leur rôle écologique, agricole, récréatif ou pour leur exposition à un aléa, une nuisance, un risque ou une servitude d'utilité publique.

5. Analyse du potentiel de densification

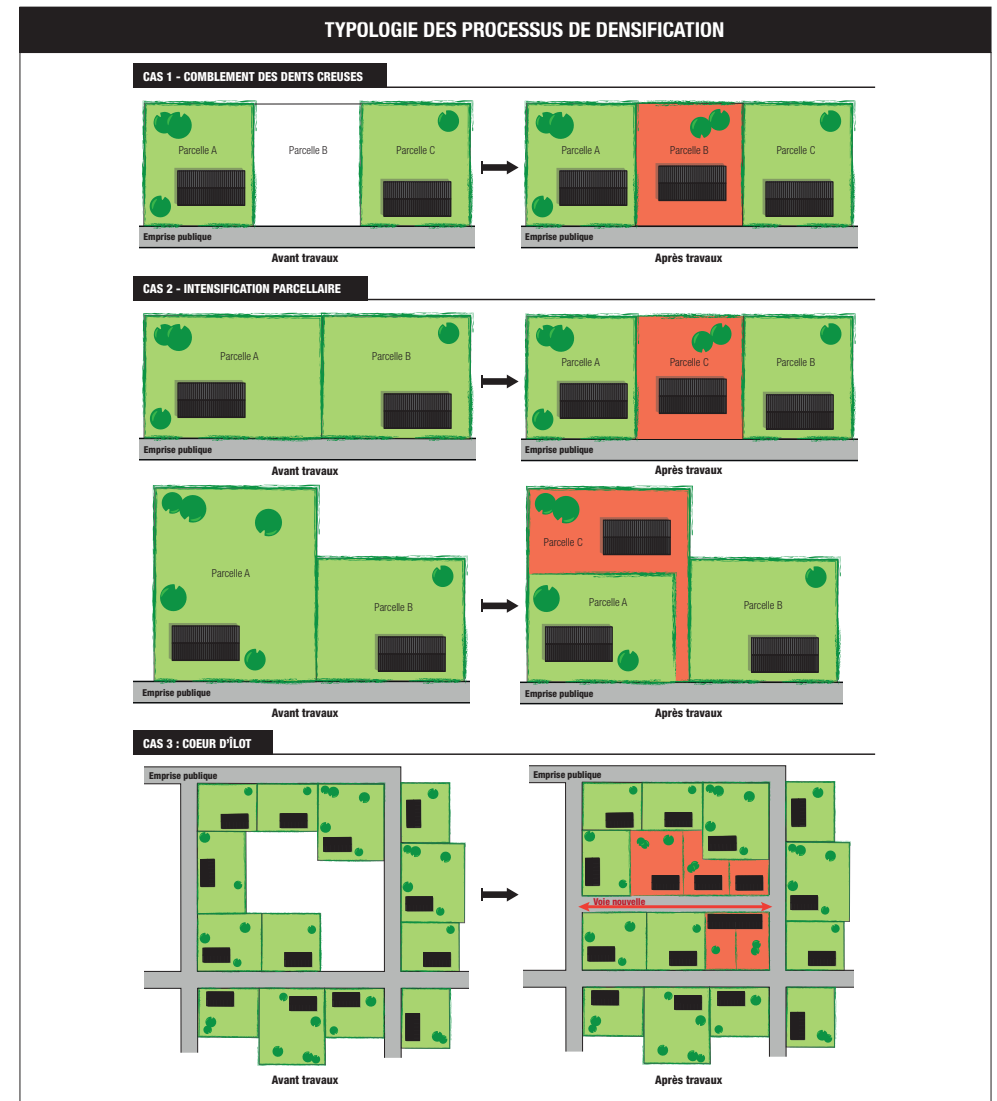
5.1 - MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

- **Les différents types de densification**

Le travail d'analyse du potentiel de densification des PAU des pôles bâtis identifiés comme structurants a permis de recenser le foncier disponible dans les bourgs et les hameaux structurants.

Il existe trois catégories de potentiel de densification :

- Les dents creuses, qui sont des parcelles non construites entourées par des terrains bâtis. Leur constructibilité est aisée notamment du fait d'un accès direct aux voies et emprises publiques. Leur comblement est une priorité. Tout potentiel de dent creuse supérieur à 1 000 m² a été identifié et évalué en termes de mobilisation du foncier.
- L'intensification résulte d'une division parcellaire suivie de la construction sur parcelles détachées. Le plus souvent, elle concerne des particuliers qui décident de se séparer d'une partie de leur terrain pour le vendre comme terrain à bâtir susceptible d'accueillir une nouvelle maison individuelle, mais elle peut aussi être issue de la mise en commun de portions de plusieurs unités foncières. Tout potentiel supérieur à 2 500 m² a été identifié.
- Les tissus bâtis peuvent accueillir des espaces non bâtis interstitiels qui sont susceptibles d'accueillir des opérations de plus grande ampleur de part leur superficie plus importante. Ces espaces sont généralement caractérisés de cœurs d'îlots. Leurs ouvertures à l'urbanisation peuvent utilement être encadrées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) notamment afin d'assurer une optimisation foncière et lutter contre les délaisés urbains.



5. Analyse du potentiel de densification

5.1 - MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

• Bilan du potentiel de densification

L'identification des potentiels de densification au sein des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) ne peut être menée sans le concours des élus municipaux. Leur connaissance du terrain est indispensable afin d'évaluer le potentiel de mutabilité et la constructibilité des terrains répertoriés comme dents creuses. Le conseil municipal a ainsi analysé, lors d'ateliers, les différentes centralités composant leur territoire (bourg, hameaux) afin d'apporter un éclairage sur le réel potentiel de mobilisation des dents creuses en tenant notamment compte des facteurs suivants :

- Le contexte physique du terrain (qualité des sols, zones humides, topographie, co-visibilité avec un élément de paysage ou de patrimoine...);
- L'occupation du sol (espace vert, lieu de rassemblement, etc);
- La rétention foncière chronique;
- La possibilité de dessertes par les réseaux.

L'analyse du potentiel de densification menée sur l'ensemble des Parties Actuellement Urbanisées de la commune de Les Billanges a permis de comptabiliser une disponibilité foncière totale de 1 hectare mobilisable sans induire

une extension de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les parcelles identifiées au titre de l'analyse correspondent essentiellement à des parcelles semi-naturelles en grande majorité utilisées en tant que jardins privés d'agrément. Afin de prendre en compte la résistance à la vente/construction de ces espaces, un coefficient de rétention de 0,50 est appliqué sur les dents creuses. Ce faible taux (compte tenu des dynamiques visibles sur les périodes passées) traduit l'ambition portée par le PLU en matière de densification.



Coefficient de rétention foncière

Ce coefficient soustrait à la disponibilité foncière en densification une part liée à la non-utilisation des droits à construire par des propriétaires de terrains constructibles. Cette soustraction vise à pallier au fait que l'ensemble des terrains identifiés ne seront pas mobilisables/mobilisés durant la période d'application du Plan notamment du fait de l'absence de volonté de ventes (maintien en jardin privatif par exemple), de difficultés à assurer la transmission (indivisions, successions complexes, etc) ou encore des problèmes techniques qui ne permettent pas la constructibilité à des coûts jugés acceptables pour les porteurs de projet compte tenues des qualités des biens fonciers et des réalités du marché local.



| | | | |
|--|----------------------|---------------|-----------------|
| Total potentiel surfacique en densification | Dents creuses | | |
| | | 2,2 ha | |
| <i>Coefficient de rétention</i> | | - 50% | |
| Potentiel constructible en densification | | 1,1 ha | = 1,1 ha |

5. Analyse du potentiel de densification

5.1 - MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

Ce travail a également été l'occasion de réfléchir à la mise en place d'une protection au titre de l'article L.151-23 du C. urb. pour l'identification de secteurs «trames de jardins à préserver» dans les futures zones urbaines. En effet, ces espaces contribuent au cadre de vie et à l'aération du bâti en milieu aussi bien urbain que rural.

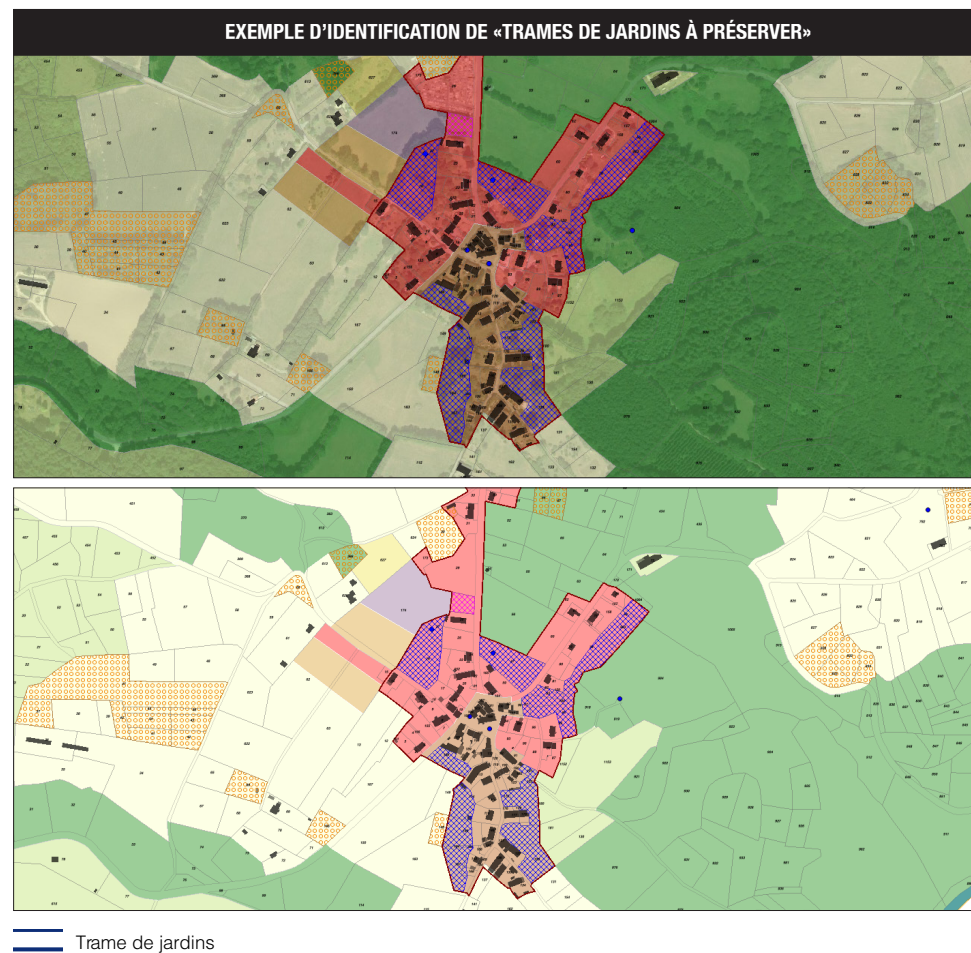
Sa délimitation s'est portée sur l'identification de continuités d'espaces ouverts, de transitions ou encore d'espaces verts publics ou privés. Ces secteurs de «jardins à préserver» peuvent également servir d'espace tampon en lisière urbaine et font la transition entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel.

Son identification se base en fonction du contexte local et s'apprécie au cas par cas. D'ordre général, en lisière urbaine, des trames de jardins ont été mises en place à partir d'une profondeur d'environ 50 mètres, sauf dans le cas de secteur où de l'intensification (sous forme de BIMBY) était envisageable. Les grands parcs des maisons bourgeoises, qui n'ont pas vocation à être densifiés, ou encore les espaces verts publics sont également inclus dans cette protection, de même que les terrains potentiellement humides ou à risque qui pourraient se trouver en zone urbaine sur des fonds de parcelles, dès lors

que le risque n'est pas forcément avéré.

Ces secteurs sont identifiés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article R.151-43 5° qui précise que le règlement peut «identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation».

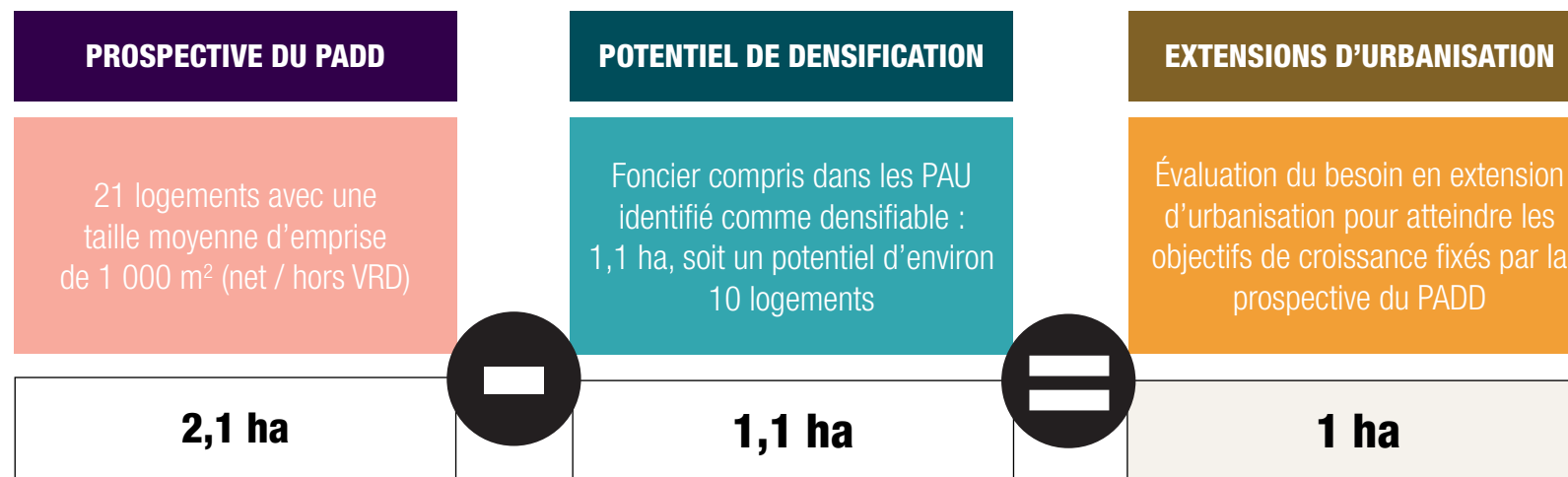
En contrepartie, et ceci afin de ne pas compromettre les objectifs de densification, le règlement y interdit les nouvelles constructions principales. Les règles mises en place sur ces secteurs visent à maintenir le caractère aéré de ces espaces, en n'y autorisant que des annexes des habitations existantes sur la même unité foncière et en encadrant leurs hauteurs et emprises au sol.



6. Évaluation des besoins en extension urbaine

6.1 - ÉVALUATION DU BESOIN EN EXTENSION URBAINE

L'insuffisance du potentiel de densification justifie le recours à des extensions d'urbanisation pour permettre la réalisation des objectifs de la prospective :



Le potentiel de densification réellement mobilisable sur le territoire offre une capacité d'accueil pour 10 logements neufs.

Afin de permettre la réalisation du projet de territoire et du fait de l'insuffisance en volume du potentiel constructible en densification, le recours à des extensions d'urbanisation se justifie pour la réalisation d'environ 11 logements.

Ces logements induisent un besoin d'unités foncières supplémentaires représentant une surface constructible en extension d'urbanisation de 1 hectare (auxquels pourront également s'ajouter une part constructible destinée à l'aménagement des VRD).

6. Évaluation des besoins en extension urbaine

6.2 - MÉTHODE D'ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

L'analyse du potentiel constructible en extension autorisée par le zonage du PLU, fait apparaître 2 types d'extension :

- Les **extensions ponctuelles** qui correspondent au classement dans la zone constructible de parcelles situées en périphérie immédiate de la PAU, sur des secteurs déjà totalement viabilisés ne nécessitant pas d'aménagement. Leur constructibilité permettra de compléter le front bâti existant, voir de l'étendre, tout en optimisant les réseaux situés à proximité. Le zonage assurera, par la délimitation de la zone, que la construction de ces sites n'entraînera pas le développement excessif de l'urbanisation linéaire (en délivrant un potentiel constructible généralement inférieur à 3 emprises bâties nouvelles). Ces secteurs sont essentiellement classés en zone Urbaine (Ua, Ub, Uc, etc).

- Les **secteurs de projets** qui correspondent à l'émergence de nouveaux quartiers en dehors des limites de la PAU actuelle. Ces secteurs permettront de faire émerger un certain nombre de logements généralement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager ou permis de construire groupés) ou au coup par coup, au fur et à mesure de l'avancement des réseaux. En plus des dispositions

réglementaires, ces secteurs sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui veillent à ce que l'urbanisation s'effectue dans le respect des objectifs de qualité urbaine et d'optimisation foncière tels que fixés par le PADD. Ces secteurs sont classés en zone 1AU.



6. Évaluation des besoins en extension urbaine

6.3 - BILAN DU POTENTIEL EN EXTENSION D'URBANISATION

Afin d'atteindre les objectifs chiffrés du PADD, il est apparu nécessaire d'assurer la délimitation d'espaces constructibles en dehors des limites actuelles des tissus bâtis en complément des disponibilités en densification recensées.

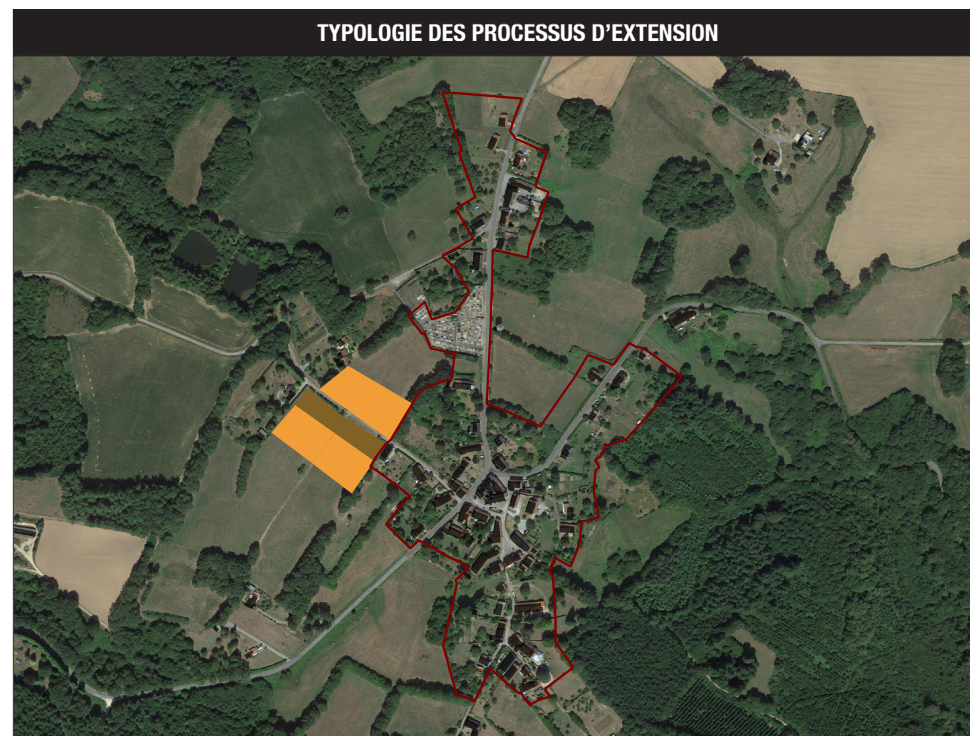
Les phases techniques d'élaboration du présent PLU ont conduit à assurer la priorisation des zones de développement futur en tenant compte de plusieurs facteurs :

- La place des entités dans l'armature territoriale définie par le PADD ;
- La réalisation de coutures cohérentes des enveloppes bâties ;
- L'évitement des zones à enjeux environnementaux, agricoles et/ou paysagers ;
- L'efficacité des dépenses publiques (proximité des réseaux ;
- La qualité des voiries ;
- La concentration des équipements et services, etc ;
- La facilité prévisible de mobilisation du foncier constructible, etc.

Afin de respecter les objectifs de modération de la consommation foncière, la totalité des surfaces constructibles admises en extension

d'urbanisation veille à ne pas dépasser le seuil plafond (fixé à 1 ha).

Le total du potentiel constructible en extension d'urbanisation apparaît plus élevé que le besoin initial en raison du choix des élus de retenir une taille moyenne d'unité foncière en cohérence avec le caractère à dominante rurale du territoire (*cf Orientation 4 - Action 1 du PADD*), pouvant aller de 1 000 m² à 1 250 m². Toutefois, le règlement écrit et l'OAP 1 «Secteur bourg» encadrent le développement du futur secteur de développement notamment par la mise en place d'une part inconstructible destinée au maintien d'espaces de plaines terres (coefficient de biotope) et de jardins en fond de parcelles afin de maintenir l'aération du bâti ainsi que la perméabilité des lisières urbaines. La surface excédentaire correspondra à des jardins et espaces de plaines terres n'ayant aucun effet sur la constructibilité.



- Parties Actuellement Urbanisées (PAU)
- Surface d'extension ponctuelle
- Surface en extension d'urbanisation (d'ensemble)

| Total | Extensions d'urbanisation | Extensions ponctuelles |
|---------------------------|---------------------------|------------------------|
| | 1,2 ha | 0,3 ha |
| <i>Coefficient de VRD</i> | -20% | - 20% |
| Total | 1 ha | 0,2 ha |
| | + | = |
| | | 1,2 ha |

6. Évaluation des besoins en extension urbaine

6.4 - SYNTHÈSE DES SURFACES CONSTRUCTIBLES ADMISES AU TITRE DU PLU POUR L'HABITAT

| | DENSIFICATION (en ha) | | | EXTENSION D'URBANISATION (en ha) | | | | | TOTAL (en ha) | |
|---|-----------------------|--------|-----|----------------------------------|------------------------|--------|--------|-----|---------------|------|
| | DENTS CREUSES | TOTAL | % | EXTENSIONS DE LA PAU | EXTENSIONS PONCTUELLES | STECAL | TOTAL | % | | |
| BOURG DE LES BILLANGES | 1,9 | 1,9 | 51% | 1,2 | 0,3 | - | 1,5 | 40% | 3,4 ha | 91% |
| HAMEAU D'ENTRECOLLES | 0,3 | 0,3 | 8% | - | - | - | - | - | 0,3 ha | 8% |
| Total surface constructible | 2,2 | 2,2 | 59% | 1,2 | 0,3 | - | 1,5 | 40% | 3,7 ha | 100% |
| <i>Coefficient de rétention / VRD</i> | - 50% | - 50% | | - 20% | - 20% | | | | | |
| Bilan potentiel constructibilité | 1,1 | 1,1 ha | | 1 | 0,2 | - | 1,2 ha | | 2,3 ha | |
| % | 47% | 47% | | 43% | 8% | - | 52% | | 100% | |