



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-VIENNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction  
Départementale des  
Territoires**

Service urbanisme habitat  
Unité planification

Affaire suivie par : Denis Laurière  
Tél. : 05.55.12.95.24 – Fax : 05.55.12.90.99  
Courriel : denis.lauriere@haute-vienne.gouv.fr

Limoges, le **- 2 JUL. 2021**

Le Préfet de la Haute-Vienne

à  
Monsieur le Maire de la commune Les Billanges  
Le Bourg  
87 340 Les Billanges

Objet : *Avis de l'État sur le projet d'élaboration du PLU de la commune Les Billanges*

P.J. : *Analyse technique du projet d'élaboration*

Référence : *Dossier arrêté le 26 février 2021 et reçu en préfecture le 9 avril 2021*

Par délibération du 27 octobre 2017, le conseil municipal de la commune Les Billanges a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU).

Par délibération du 26 février 2021, le conseil municipal a arrêté le projet d'élaboration du PLU.

Le présent courrier expose l'avis de l'État sur ce dossier. L'annexe technique jointe permet d'une part de préciser les observations faites ci-après et d'autre part d'identifier l'ensemble des corrections à apporter au document. Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition si vous souhaitez échanger sur le contenu de cet avis.

Le dossier soumis pour avis comporte toutes les pièces réglementaires et est conforme aux attendus du code de l'urbanisme. Il est à souligner que le diagnostic analyse de manière complète les enjeux de la commune et qu'une évaluation environnementale a été réalisée.

La commune Les Billanges n'est pas couverte par le SCoT de l'agglomération de Limoges (Schéma de Cohérence Territoriale) opposable. Le futur SCoT intégrera dans son nouveau périmètre la commune qui sera identifiée parmi les villes de 3<sup>e</sup> couronne.

Le projet de PLU identifie deux zones de développement sur la commune. Le bourg et le hameau d'Entrecolles. Le document arrêté permet ainsi d'éviter le mitage en concentrant l'urbanisation future sur ces deux secteurs ce qui est à saluer. De plus la quasi-intégralité des constructions nouvelles sera implanté dans le bourg et l'extension de l'urbanisation sera limitée puisque près de la moitié d'entre-elles viendra combler des dents creuses.

En ce qui concerne la prospective démographique, trois scénarii de développement ont été étudiés. C'est l'hypothèse haute (+ 0,4 % par an) qui a été retenue. Ainsi, en 2030, la commune accueillerait 318 habitants soit 33 habitants supplémentaires par rapport à 2018. L'évolution démographique est sensiblement conforme au SCoT arrêté en cours d'approbation qui prévoit une augmentation moyenne annuelle de + 0,45 % pour l'ensemble des 24 communes de la communauté de communes ELAN. Cette perspective démographique apparaît néanmoins optimiste pour une commune de 3<sup>e</sup> couronne et ce d'autant plus qu'elle va à l'inverse de la tendance observée ces dernières années. En effet, il est constaté que, même si la commune a accueilli sur la période 1999-2015 10 habitants supplémentaires soit une croissance annuelle de + 0,2 %, depuis 2013 la population diminue. Ainsi, l'objectif démographique de Les Billanges semble ambitieux par rapport à l'évolution récemment observée. À ce titre, la zone 2AU pourrait être supprimée sans que le développement de la commune ne soit remis en cause.

Pour accueillir cette nouvelle population et faire face au desserrement des ménages, le besoin est évalué à 21 logements neufs supplémentaires. Le SCoT arrêté préconise des densités nettes de 10 logements par hectare pour la commune, or l'OAP du centre bourg prévoit une densité de 8 logements à l'hectare. Un effort supplémentaire est demandé afin d'augmenter la densité prévue. D'autant qu'en compatibilisant toutes les potentialités de construction, que ce soit à court terme, à moyen terme et en dents creuses, la construction de 21 logements engendrerait une densité de 7 logements à l'hectare.

Par ailleurs, la commune a fait un travail précis de recensement des logements vacants et en dénombre 28 soit 12 % du parc, mais aucun de ces logements n'est considéré dans le calcul de la prospective alors que l'objectif du futur SCoT est de diminuer de 10 % à l'horizon 2030 les logements vacants. En outre, aucun des dix-huit bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination n'a été pris en compte afin de diminuer les besoins en constructions neuves et par conséquent la consommation foncière.

Concernant les zones naturelles, il serait pertinent que le règlement graphique inclue à minima toutes les zones humides répertoriées dans le rapport de présentation dans le zonage Np afin de les préserver puisque toute nouvelle construction est interdite dans ces zones.

De plus, le règlement écrit de la zone Np pourrait autoriser les travaux visant à rétablir les continuités écologiques et à restaurer le bon état des eaux.

Le réseau d'assainissement collectif de la commune est loin d'être saturé et peut accueillir des rejets supplémentaires. Cependant, les stations de traitement des eaux usées ne sont pas conformes. La mise en conformité doit être un préalable au raccordement des extensions d'urbanisation projetées dans le cadre du PLU.

Dans le règlement, il conviendrait de limiter en m<sup>2</sup> les emprises au sol des extensions dans les zones A et N. De plus, la lisibilité du règlement graphique pourrait être améliorée afin de faciliter sa lecture et l'instruction des futures autorisations d'urbanisme.

Enfin, de nombreuses corrections sont à apporter aux différentes pièces du dossier, elles sont listées dans la partie analyse détaillée de l'annexe technique jointe au présent avis.

Suite à l'enquête publique et avant l'approbation du plan local d'urbanisme, un travail complémentaire sera donc nécessaire pour prendre en compte les différentes remarques énoncées ci-dessus et dans l'annexe technique jointe.

En application de l'article R 153-8 du code de l'urbanisme, vous voudrez bien joindre cet avis de l'État au dossier soumis à enquête publique.

Le Préfet

Pour le préfet,  
le sous-préfet, secrétaire général,



Jérôme DECOURS



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-VIENNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction  
Départementale des  
Territoires**

## Annexe technique

Service urbanisme habitat  
Unité planification

Dossier suivi par : Denis Laurière  
Tél. : 05.55.12.95.24 – Fax : 05.55.12.90.99  
Courriel : denis.lauriere@haute-vienne.gouv.fr

### Projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune Les Billanges

Limoges, le - 2 JUIL. 2021

## Sommaire

---

Déroulement de la procédure.....	2
1. La procédure.....	2
2. La concertation.....	2
3. Remarques sur les délibérations.....	2
Respect des objectifs généraux de l'article L101-2 du code de l'urbanisme.....	3
1. Consommation de l'espace, densification et armature urbaine.....	3
2. Mixité sociale et fonctionnelle.....	5
3. Protection du patrimoine et valorisation du cadre de vie.....	5
4. Nature.....	5
5. Eau milieux aquatiques.....	6
6. Forêt.....	7
7. Alimentation en eau potable.....	7
8. Assainissement.....	7
9. Mobilité et transports.....	7
10. Énergies renouvelables (EnR).....	7
11. Risques et nuisances.....	8
Analyse détaillée du contenu du PLU.....	9
1. Les pièces administratives.....	9
2. Le rapport de présentation.....	9
3. Le projet d'aménagement et de développements durables (PADD).....	11
4. Le règlement.....	11
5. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	12
6. Accès au PLU sur le géoportail de l'urbanisme.....	12

# Déroulement de la procédure

---

## 1. La procédure

La commune Les Billanges est membre de la communauté de communes ELAN Limousin Avenir Nature, qui compte 24 communes. Cette dernière ne détient pas la compétence « document d'urbanisme - planification » qui est du ressort de la commune.

La commune Les Billanges n'est pas couverte par le SCoT de l'agglomération de Limoges (Schéma de Cohérence Territoriale) opposable. Le futur SCoT intégrera dans son nouveau périmètre la commune qui sera identifiée parmi les villes de 3<sup>e</sup> couronne.

La commune ne dispose pas encore d'un document d'urbanisme.

L'élaboration du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal le 27 octobre 2017.

Le débat sur le projet de PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) a eu lieu lors du conseil municipal du 25 octobre 2019.

Le PLU a été arrêté par délibération en date du 26 février 2021.

En application des dispositions de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, la commune Les Billanges a déposé en préfecture le 9 avril 2021, le dossier d'élaboration du PLU pour avis des services de l'État.

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a examiné le projet le 22 juin 2021 au titre des articles :

- L151-12 du code de l'urbanisme : avis sur le règlement des extensions et annexes des constructions à usage d'habitations en zones « A » et « N » ;
- L151-13 du code de l'urbanisme : avis sur les STECAL en zones « A » et « N » ;
- L153-16 du code de l'urbanisme et L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime : avis sur le projet de PLU arrêté.

## 2. La concertation

Tout au long de la procédure, la collectivité a mené une concertation au travers :

- d'un registre permettant au public d'inscrire ses observations ;
- d'une boîte à idée pour y déposer des demandes et des courriers reçus par voie postale ;
- de panneaux d'exposition ;
- d'une information sur une réunion publique (information sur les panneaux d'affichage communaux, articles dans les bulletins municipaux, distribution de flyers dans les boîtes aux lettres) ;
- l'organisation d'une réunion publique le 16 janvier 2020 ;
- d'une enquête menée par la transmission d'un questionnaire à l'ensemble des exploitants agricoles du territoire ;
- d'un atelier mené le 30 octobre 2018 en présence des exploitants agricoles et des élus communaux ;
- d'une plateforme d'échanges entre le bureau d'études, les élus communaux, le personnel administratif de la municipalité et les personnes publiques associées.

Lors du conseil communal du 26 février 2021, le rapporteur a présenté le bilan de la concertation avant de proposer l'arrêt du projet. Le dossier expose que la concertation s'est déroulée conformément à la délibération de prescription.

## 3. Remarques sur les délibérations

Au moment de l'approbation du PLU, si la commune souhaite exercer le droit de préemption urbain (DPU), une délibération devra être prise afin de l'instituer. Le cas échéant, le plan du périmètre soumis au DPU figurera dans les annexes du PLU.

De plus, si les élus souhaitent avoir un droit de regard sur l'aspect des clôtures, il sera également nécessaire de prendre une délibération soumettant les clôtures à déclaration préalable. Elle entrera en vigueur dès que le PLU sera exécutoire.

# Respect des objectifs généraux de l'article L101-2 du code de l'urbanisme

## 1. Consommation de l'espace, densification et armature urbaine

### Démographie

En 2018, la commune comptait 285 habitants.

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2010	2013	2015	2017	2018
Population communale	464	382	313	285	288	302	307	311	298	288	285

Les Billanges a connu une forte diminution de sa population, de 1968 (464) jusqu'en 1990 (285). Néanmoins depuis les années 90, la population semble se stabiliser malgré quelques fluctuations alors que la communauté de commune connaît un léger accroissement.

Sur la période 1990-2013, la commune a regagné des habitants mais depuis 2013, on observe à nouveau une diminution de la population (-26) pour arriver au niveau de l'année 1990 (285 habitants), niveau le plus bas observé depuis 1968.

En 2015, la taille des ménages était de 2,1 personnes par ménage, elle est inférieure à la moyenne de la communauté de communes ELAN (2,3) mais elle reste supérieure à la moyenne départementale (2).

### Activités économiques et touristiques

En 2015, la commune compte 128 actifs résidant sur son territoire, elle ne concentre que 26 emplois et 23 personnes y vivent et y travaillent.

Ces actifs correspondent à des personnes qui viennent vivre sur la commune pour sa proximité avec les pôles d'emplois représentés par Limoges et sa première couronne, Ambazac, La Jonchère-Saint-Maurice et Bessines-sur-Gartempe. Ce développement est un indicateur de micro périurbanisation.

Concernant l'activité de tourisme et de loisirs, l'offre d'hébergement est limitée mais diversifiée avec deux établissements. La ferme de la Besse peut héberger jusqu'à 17 personnes avec ses chambres d'hôtes et un gîte. Elle accueille également les pèlerins grâce à un dortoir de 5 à 7 lits et possède un terrain dédié au camping. « Chez Françoise » accueille uniquement les pèlerins avec une capacité de 11 places.

Il existe deux établissements de restauration : le relais des Billanges (café restaurant) et la ferme de la Besse (auberge).

L'agriculture, quant à elle, a connu une baisse du nombre d'exploitations ayant leur siège sur la commune. Ce nombre est passé de 22 en 2000 à 17 en 2010. En 2020, ce ne sont plus que 9 exploitations qui ont leur siège sur la commune et la surface totale des îlots PAC représente 666 hectares. L'orientation technico-économique (OTEX) est de poly-élevage et de polyculture.

### Armature urbaine

La commune se situe entre Ambazac et Bourgneuf, proche de La jonchère saint Maurice qui dispose de plusieurs services.

Le bourg est situé dans le sud de la commune, entité la plus développée, elle se caractérise par un regroupement concentrique autour de l'église, noyau urbain ancien bien visible. Quelques constructions des années 1960 se sont implantées le long des voies de communication modifiant un peu la morphologie urbaine du bourg ancien. Des pavillons récents se sont érigés entre 2000 et 2012, essentiellement au nord du bourg. Ces implantations entraînent une perte d'intégration du bâti et des disharmonies au sein du paysage. Toutefois, ce type de développement s'est fait dans une moindre mesure sur la commune.

En dehors du bourg, on observe un phénomène de mitage avec l'apparition de construction de type pavillonnaire datant des années 1990.

De nombreux hameaux sont présents sur l'ensemble du territoire, le hameau le plus conséquent, Entrecolles, se situe à 2 km au nord-ouest du centre bourg.

Les hameaux ont connu un faible développement ce qui a permis la préservation des espaces agricoles ou naturels environnants.

### Caractéristiques de l'habitat

	2007	%	2012	%	2017	%
Résidences principales	137	57,80 %	141	58,30 %	139	57,90 %
Résidences secondaires	74	31,20 %	63	26,00 %	53	22,10 %
Logements vacants	26	11,00 %	38	15,70 %	48	20,00 %
Ensemble	237	100 %	242	100 %	240	100 %

Source : NAFU <https://observatoire-nafu.fr/>

Le nombre de résidences principales connaît une très légère augmentation pour la période 2007-2017 (+2 en 10 ans). Celui des résidences secondaires est en forte diminution pour la même période (- 21). Enfin, d'après les données de l'INSEE, le nombre de logements vacants est en très forte augmentation, il représente 20 % des logements. Cependant, ces derniers ont fait l'objet d'un recensement précis lors de l'élaboration du PLU, il en a été dénombré 28 à cette occasion soit 12 %.

### Prospectives démographiques

Trois scénarii de développement démographique ont été étudiées : une hypothèse basse + 0 % par an, une hypothèse moyenne + 0,2 % par an et une hypothèse haute + 0,4 % par an. Les élus ont fixé un choix pour une croissance annuelle de + 0,4 % du nombre d'habitants à l'horizon 2030.

En 2030, la commune accueillerait 318 habitants soit 33 habitants supplémentaires par rapport à 2018. L'évolution démographique est sensiblement conforme au SCoT arrêté en cours d'approbation qui prévoit une augmentation moyenne annuelle de + 0,45 % pour l'ensemble des 24 communes de la communauté de communes ELAN. Cette perspective démographique apparaît néanmoins optimiste pour une commune de 3<sup>e</sup> couronne et ce d'autant plus qu'elle va à l'inverse de la tendance observée ces dernières années.

En effet, Il est constaté que, même si la commune a accueilli sur la période 1999-2015 10 habitants supplémentaires soit une croissance annuelle de + 0,2 %, depuis 2013 la population diminue. Ainsi, l'objectif démographique de Les Billanges semble ambitieux par rapport à l'évolution récemment observée.

### Besoins en foncier

Pour accueillir cette nouvelle population et faire face au desserrement des ménages, le besoin est évalué à 21 logements neufs supplémentaires.

Les nouvelles constructions se répartissent de la manière suivante :

- 1,1 hectare en « dents creuses » sur le bourg et le hameau d'Entrecolles ;
- 0,25 hectare en zone Ub ;
- 1 hectare en zone 1AU ;
- 0,66 hectare en zone 2AU.

Il est à noter que les zones Ub et 1AU sont intégrées dans l'OAP 1 (Opération d'Aménagement et de Programmation) du Bourg.

Le SCoT arrêté préconise des densités nettes de 10 logements par hectare pour la commune, en construisant 21 logements sur 2,35 ha (dents creuses, Ub et 1AU) la densité projetée serait aux environs de 9. En ajoutant la zone 2AU, la densité tomberait à 7 logements par hectares.

Par ailleurs, l'objectif du futur SCoT est de diminuer de 10 % à l'horizon 2030 les logements vacants, mais aucun élément chiffré n'indique le nombre de logements vacants que la commune souhaite réhabiliter.

En outre, aucun des dix-huit bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination n'a été pris en compte afin de diminuer les besoins en constructions neuves et par conséquent la consommation foncière.



## **Réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers**

La commune a une superficie de 2 307 hectares.

En 2015, le taux de boisement de la commune était d'environ 60 % (1 376 ha), ce qui est bien supérieur à la moyenne départementale qui est d'environ 30 % (*source NAFU*).

Les autres surfaces naturelles représentaient à la même date 1,9 % du territoire, légèrement supérieur à la moyenne départementale 1,4 %.

Les espaces agricoles représentaient en 2015 un peu plus de 35 % du territoire communal (811 ha), ce qui est très nettement inférieur à la moyenne départementale qui s'élève à 61 % (*source NAFU*).

L'élaboration du PLU permet de renforcer l'urbanisation sur le bourg centre. Ainsi, l'urbanisation se fera à 94 % dans le bourg et pour les 6 % restant dans le hameau d'Entrecolles. De plus, le projet de PLU prévoit 53 % des possibilités d'urbanisation par extension et 47 % par le comblement des « dents creuses », ce qui est à souligner.

## **2. Mixité sociale et fonctionnelle**

La commune de Les Billanges n'est pas soumise aux obligations de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) de 2000 qui impose un minimum de 20 % de logements sociaux.

## **3. Protection du patrimoine et valorisation du cadre de vie**

La commune présente des enjeux patrimoniaux d'intérêt local.

Les Billanges dispose sur son territoire et plus précisément dans son centre bourg, d'une église de la Nativité de Saint-Jean-Baptiste, monument historique inscrit en totalité depuis le 8 juillet 2005. Lors de l'élaboration du PLU, l'UDAP a porté à la connaissance de la collectivité une procédure d'élaboration d'un périmètre délimité des abords (PDA) autour de l'église. À la lecture du document, peu d'informations sur cette procédure de PDA sont données alors qu'il est pertinent de la mener en parallèle de celle du PLU (enquête publique commune notamment). Le diagnostic territorial (pages 14 et 172) pourrait à ce titre être complété.

D'autres protections au titre des monuments historiques existent. Elles concernent des monuments situés en dehors du territoire communal mais dont les périmètres de protection débordent sur le territoire Billangeot (château de Walmath commune de Saint-Laurent-les-Eglises et enceinte quadrilatère dite « Camp de César » commune de Jabreilles-les-Bordes).

Par ailleurs, la commune présente des qualités paysagères liées à l'entité des Monts d'Ambazac dont les enjeux paysagers sont les suivants :

- préserver et reconquérir les abords des villages,
- préserver et mettre en valeur le bâti ancien de montagne,
- rechercher un équilibre entre feuillus et résineux dans les forêts.

Le paysage devrait donc être analysé de la manière la plus exhaustive (entités, caractéristiques, localisation, présence d'éléments paysagers remarquables comme des points de vue ou allées, etc.) afin de pouvoir en dégager des enjeux à prendre en compte pour élaborer le projet.

## **4. Nature**

### **Évaluation des incidences sur les sites Natura 2000**

L'évaluation des incidences est conforme aux attendus réglementaires. Les éléments ayant justifié la désignation du site Natura 2000 présent sur la commune ont bien été pris en compte.

### **Continuités écologiques**

Les principales continuités écologiques régionales, identifiées dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Limousin et reprises dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine ont été prises en compte dans la définition de la trame verte et bleue et complétées par différentes études.

Les enjeux relatifs aux continuités écologiques ont bien été repris dans l'orientation n°2 du PADD « Garantir la qualité du cadre de vie, facteur de localisation et atout du territoire ».

## 5. Eau milieux aquatiques

Le périmètre du PLU n'étant pas encore couvert par un SCoT, il doit être compatible avec les documents applicables que sont le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Vienne.

### **Zones humides (cartographie et protection)**

La cartographie des ZH présentée est celle réalisée par l'EPTB Vienne, qui se base sur la topographie afin de déterminer la présence ou non de zone humide ; aussi cette cartographie n'est pas exhaustive. Par conséquent, la méthode nationale du ministère (MTE) devra être utilisée pour réaliser un état initial du milieu, délimiter la surface de zones humides impactée par tout projet IOTA et déterminer la fonctionnalité de la zone humide impactée le cas échéant.

Le règlement doit inclure à minima toutes les ZH répertoriées dans le rapport de présentation dans le secteur Np afin de les préserver puisque toute nouvelle construction est interdite dans ces zones.

### **Trame bleue**

Il est à noter que les travaux visant à rétablir les continuités écologiques (construction de passes-à-poisson par exemple) et les travaux de manière générale permettant de restaurer le bon état des eaux (mise aux normes de plans d'eau) doivent être possible en secteur Np comme dans les autres secteurs.

### **Travaux au bord des milieux aquatiques**

Pour mémoire :

- l'arrêté du 27 août 1999 et le règlement sanitaire départemental (article 92) encadrent les distances pour réaliser des ouvrages à proximités des cours d'eau et plans d'eau (minimum 35 mètres voire 50 mètres selon les cas) ;
- les travaux ou aménagements aux abords de ces milieux doivent faire l'objet d'un porté-à-connaissance auprès du service Police de l'eau afin de déterminer s'ils sont soumis ou non à la loi sur l'eau avant toute réalisation.

### **Patrimoine et cours d'eau**

Il est à noter que la préservation du patrimoine bâti doit être compatible (et donc permettre) la réalisation des obligations liées au titre du code de l'environnement et notamment le L214-17 et L214-18 (préservations des cours d'eau). Cette lecture transversale des différents codes est bien explicitée dans le code de l'environnement et notamment l'alinéa IV de l'article L214-17. Le présent document doit donc retranscrire aussi cette lecture transverse compatible afin de satisfaire et préserver les usages et usagers de l'eau dans un contexte de changement climatique et de raréfaction de la ressource en eau. Ces articles du code de l'environnement sont dans tous les cas retranscrits dans le SDAGE Loire Bretagne (orientations 1C, 1D, 1E et 9A).

Le règlement du PLU doit retranscrire cette coordination des différentes réglementations.

### **Gestion des eaux pluviales**

Cet aspect est identifié dans le règlement (page 15 notamment) qui indique « Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement : les eaux de surface en provenance des unités foncières privatives doivent être gérées sur leur terrain. »

Des revêtements réversibles et perméables sont indiqués dans le lexique mais non déclinés dans le règlement.

Un coefficient de biotope par surface est défini afin d'intégrer la perméabilité des sols (page 12).

Pour autant, le règlement n'impose pas de prescription permettant de limiter l'imperméabilisation et d'assurer la maîtrise du débit.

Une réflexion globale est attendue afin d'éviter, de réduire ou de compenser l'imperméabilisation des sols, via par exemple la limitation du ruissellement par le stockage et la régulation des eaux de pluie le plus en amont possible tout en privilégiant l'infiltration à la parcelle des eaux faiblement polluées.

Ainsi le concept de « gestion intégrée des eaux pluviales » doit être décliné dans le PLU et son règlement sachant qu'il repose sur 3 principes essentiels conformément au SDAGE Loire Bretagne et au SAGE Vienne : limiter l'imperméabilisation, gérer ces eaux à la source et favoriser l'infiltration.



Dans cette optique, les projets d'aménagement dans les OAP devront autant que possible faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » et pourront faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau concernant l'aspect Eaux pluviales.

### **Synthèse de la partie eau et milieux aquatiques**

Les points suivants sont à garantir sur la partie Eau et milieux aquatiques :

- gestion des eaux pluviales : des mesures explicites sont attendues pour décliner la gestion intégrée des eaux pluviales ;
- protection des zones humides : la zone Np doit inclure toutes les zones humides inventoriées ;
- la préservation du patrimoine bâti et la restauration des fonctionnalités des milieux aquatiques pour atteindre le bon état des eaux sont à mettre en compatibilité ;
- la protection des milieux en zone Np (TVB) doit être compatible avec la réalisation de travaux permettant de rétablir les continuités et de restaurer le bon état des eaux.

## **6. Forêt**

Le code forestier impose de déposer une demande de défrichement (suppression de l'état boisé) pour toutes les parcelles boisées depuis au moins 30 ans et incluses ou attenantes à un massif forestier d'au moins 4 ha. Chaque autorisation est alors conditionnée par le versement d'une indemnité financière et/ou à la réalisation d'un boisement compensateur.

Les futures zones à urbaniser ne sont pas boisées. Seule la parcelle AB 46 est boisée mais ne fait pas partie d'un massif forestier de plus de 4 ha. Par conséquent, l'urbanisation de ces zones ne sera pas soumise à autorisation de défrichement conformément aux articles L.341-1 et suivants du code forestier.

## **7. Alimentation en eau potable**

La commune possède un captage d'eau sur son territoire :

- le captage « Couture de l'Age », qui fait l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) en date du 06/08/2009.

Les servitudes de ces différents arrêtés s'imposent au PLU.

Un zonage Np de la zone où se situe le périmètre de protection serait plus adapté que le zonage N.

## **8. Assainissement**

Sur la commune, les informations disponibles en 2017 montrent que le réseau d'assainissement collectif, est loin d'être saturé et peut accueillir des rejets supplémentaires. Cependant, les stations de traitement des eaux usées ne sont pas conformes. La mise en conformité doit être un préalable au raccordement des extensions d'urbanisation projetées dans le cadre du PLU.

Concernant l'assainissement non collectif, le taux de conformité sur l'ensemble des installations contrôlées est de 74,4 % en 2018.

## **9. Mobilité et transports**

La dimension « mobilités actives, liaisons douces » est un axe de réflexion récent dans les documents de planification dont l'objectif est d'encourager la pratique d'activités physiques et la promotion des modes alternatifs à la voiture individuelle.

Cet enjeu est repéré au niveau du PADD avec des actions proposées dans l'orientation n°1 (« protéger les chemins de randonnées pour maintenir leur mise en accessibilité »).

La concrétisation de ces objectifs permettra de contribuer à la mise en place d'aménagements favorables à la santé par la promotion des mobilités actives et à la limitation de la dégradation de la qualité de l'air due à l'usage systématique de la voiture.

## **10. Énergies renouvelables (EnR)**

Le PADD évoque les EnR au travers de l'orientation 3 « tourner le territoire vers les EnR et les pratiques durables ».

En ce qui concerne le règlement écrit, celui-ci autorise les dispositifs sur toitures (capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques) dans toutes les zones (dispositions communes) à condition d'être posés

discrètement (respect de la pente et de l'orientation de la toiture, intégration au plus près du nu de la toiture). Le règlement est ainsi facilement applicable et rien ne s'oppose au développement de ces petites installations.

## **11. Risques et nuisances**

### ***Risque retrait-gonflement des sols argileux***

Ce risque, avec une exposition allant de nulle ou négligeable à moyenne sur le site Géorisques, n'est pas évoqué dans le PLU.

### ***Risque cavité souterraine***

Le site Géorisques indique 2 cavités souterraines sur la commune. Celles-ci ne sont pas mentionnées dans le rapport de présentation.

### ***Risque rupture de barrage***

Le risque de rupture de barrage est mentionné dans le rapport de présentation du PLU mais les ouvrages à l'origine de ce risque ne sont pas clairement indiqués.

En effet, en page 67 du tome 1, il est seulement indiqué que « La commune de Les Billanges est concernée par ce risque qui se trouve en amont du barrage de l'Étroit » (de même qu'en page 199 du tome 2, d'une façon à peu près équivalente). Puis, en page 175 du tome 2, il est écrit que le territoire « est concerné par le risque rupture de barrage lié à la présence du barrage de l'Étroit, situé en amont, dans le département de la Creuse » et que « classé A, le barrage de l'Étroit constitue un barrage majeur ».

Or, sur la partie creusoise du Taurion (et donc en amont de Les Billanges), trois barrages sont classés A : les barrages de Lavaud-Gelade, la Roche-Talamie et l'Étroit. Le barrage de Lavaud-Gelade est celui disposant de la retenue la plus volumineuse et le seul des trois ayant l'obligation de disposer d'un plan particulier d'intervention. Quant au barrage de l'Étroit, sa retenue est la moins volumineuse des trois.

En outre, en page 175 du tome 2, il est indiqué que la « commune de Châtelus-le-Marcheix, limitrophe sur son extrémité ouest à Les Billanges, est identifiée à risque majeur dans le dossier départemental des risques majeurs en Creuse car située dans l'onde de submersion des barrages de Vassivière et de Lavaud-Gelade ». La commune de Châtelus-le-Marcheix est concernée uniquement par l'onde de submersion du barrage de Lavaud-Gelade (le barrage de Vassivière ne se situe pas sur le Taurion mais sur la Maulde, rivière qui ne passe pas sur la commune de Châtelus-le-Marcheix).

### ***Risque industriel***

Le rapport de présentation du PLU mentionne le PPRT de Titanobel. De même, dans les annexes, la servitude liée à ce PPRT apparaît sur la carte des SUP et l'arrêté relatif au PPRT est recensé, parmi les SUP.

Cependant, le PPRT n'est pas annexé au PLU (contrairement à ce qui est indiqué à l'article 3 de l'arrêté du 28 août 2012 approuvant la révision du PPRT). De même, la servitude liée au PPRT n'est pas reportée sur le règlement graphique, ce qui serait pourtant pertinent, d'autant plus que le règlement écrit du PLU est moins restrictif que le règlement du PPRT pour certaines parcelles de ce secteur (notamment en ce qui concerne les logements).

Concernant les anciens sites industriels, 3 sites BASIAS sont mentionnés en page 68 et 173 du tome 1 du rapport de présentation, mais ces sites ne sont pas repérés sur la carte en page 173.

### ***Risque Radon***

Concernant la construction, la question du radon n'est pas abordée bien que la commune soit classée en catégorie 3 (à fort potentiel radon) selon la classification de l'IRSN. Cette catégorie indique que le sous-sol comporte des formations géologiques présentant des teneurs en uranium élevées, et où le risque d'infiltration du radon dans les habitations est à prendre en compte au moment de la réalisation de travaux (de construction ou de rénovation). Bien qu'il n'y ait pas aujourd'hui d'obligation réglementaire concernant le radon, applicable aux habitations, des recommandations de mise en œuvre pourraient être annexées au règlement afin d'informer les particuliers s'engageant dans des travaux de construction ou de rénovation. Pour cela, la plaquette du ministère de la santé pourrait être mentionnée, elle est téléchargeable par le lien suivant : <https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>.

# Analyse détaillée du contenu du PLU

---

Le projet de PLU comporte toutes les pièces mentionnées au code de l'urbanisme :

- les pièces administratives ;
- le rapport de présentation (en 2 tomes) ;
- le résumé non technique ;
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- le règlement (écrit et pièces graphiques) ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- les annexes.

La pagination de la plupart des pièces est à reprendre (rapport de présentation tome 1 et 2, résumé non technique, PADD, annexes du règlement, OAP).

## 1. Les pièces administratives

Le dossier est composé de deux sous dossiers, une partie délibérations et une autre bilan de concertation.

### Bilan de concertation

- Page 3 et 8 : le titre 3.3 « l'organisation de réunions publiques » doit être rectifiée, car il a été organisé qu'une seule réunion (le 16 janvier 2020) comme indiqué au second point du paragraphe.
- Page 7 : la date de l'arrêt du projet en conseil municipal devra être inscrite.

## 2. Le rapport de présentation

Le rapport est composé de deux tomes distincts :

- *diagnostic territorial (tome 1) et justifications du PLU (tome 2).*

Il est noté que le tome 2 (justifications du PLU) intègre en sa fin, en chapitre IV, le résumé non technique. Le résumé non technique a pour rôle de présenter l'ensemble de la procédure. Il serait donc pertinent qu'il soit plus immédiatement accessible et d'en faire un tome à part entière.

### Diagnostic territorial (tome 1)

- Page 2 : dans la table des matières, chapitre II, le titre du paragraphe « C » diffère du titre sommaire du tome 2 (voir page 3 du tome 2).
- Page 2 : dans la table des matières, chapitre III, le titre 1 devrait être nommé « E ».
- Page 3 : revoir dans le sommaire le numéro de la page des paragraphes 2.1 du « A », 2 du « B » et 1 du « C ».
- Page 12 : le SRCAE n'est plus d'actualité, il a été remplacé par le volet climat-air-énergie du SRADDET Nouvelle-Aquitaine approuvé le 27 mars 2020. De même le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Limousin a été remplacé lui aussi par le SRADDET. Ces remarques sont également valables pour le tome 2 pages 23, 24, 30 et 31.
- Page 15 et 107 : la donnée démographique de 2015 doit être réactualisée, des données plus récentes (2018) sont disponibles sur le site de l'INSEE.
- Page 15 : la localisation de Bourgneuf sur la cartographie n'est pas exacte (la commune de Bourgneuf se trouve à l'est de la commune Les Billanges).
- Page 17 : la cartographie ne situe pas Saint-Léonard-de-Noblat alors que celle-ci est citée dans la partie écrite et que toutes les autres communes citées sont représentées sur la carte.

- Page 19 et 20 : revoir dans le sommaire le numéro de la page des paragraphes 2.3 et 2.5.2.
- Page 24 : 2ème point, « La Vienne de sa source à la Goire », est à reprendre par la Loire.
- Page 29 : le terme classe 1 pour désigner les ruisseaux des Colles et de la Jonchère et de la Gance n'est pas adéquate (catégorie 1 ou liste 1).
- Page 69 : le titre du paragraphe 3.2.2 est à reprendre « Organisation urbaine du bourg » et non des bourgs.
- Page 74 : une carte des points de vue pourrait être élaborée et ces points de vue intégrés au plan de zonage.
- Page 80 : seule l'église est inscrite au titre des monuments historique. Le château des Egaux, les vestiges gallo-romains de Viraveix et Maissonnieux pourraient être protégés dans le cadre du PLU au titre de l'article L151-19 du CU comme ils ne sont pas des monuments historiques.
- Page 112 : indiquer dans le tableau que la variation correspond à un pourcentage.
- Page 128 : le paragraphe concernant le chômage sur Les Billanges n'est pas cohérent (augmentation du nombre de chômeurs et non diminution). De plus les chiffres indiqués pour Les Billanges dans l'encart ne correspondent pas au texte.
- Page 129 : les années sur le graphique devraient être inversées pour une meilleure compréhension.
- Page 133 : le titre du paragraphe n'est pas en adéquation avec celui de la page 151.
- Page 143 : les données concernant la surface de la commune et des terres agricoles sont erronées.
- Page 145 : le taux de +1113 % concernant les GAEC paraît être une erreur de frappe.

#### Justifications du PLU (tome 2)

- Page 2 : dans la table des matières, chapitre II, le titre du paragraphe « C » diffère du titre du sommaire du tome 2 (voir page 3).
- Page 2 : dans la table des matières, chapitre III, le titre 1 devrait être nommé « E ».
- Page 11 : le nombre d'actions est de 22 et non de 21.
- Page 38 : la dynamique est de 0.66 logements par an et non de 1,3.
- Page 39 : le parc résidentiel en 1999, de 212 logements est moindre qu'en 1990 (233) et qu'en 2007 (237) ce qui ne semble pas cohérent et peut avoir des répercussions sur l'ensemble des calculs suivants.
- Page 45 : l'étude sur la mutabilité du logement vacant a conclu à un nombre total de logements vacants identifiés de 28 alors que l'INSEE en recense 48. Il serait opportun que la grille méthodologique ainsi que la liste des logements vacants soient intégrées au document.
- Page 46 : on constate une diminution des résidences secondaires. Le calcul du point mort semble à ce titre erroné.
- Page 78, 82 et 88 : la cartographie ne correspond pas au zonage.
- Page 95 : le total général n'est pas égal à la somme des zones. La surface des zones Ua et Ub ne correspond pas à la réalité.
- Page 96 : le nombre d'articles est de 10 et non de 11.
- Page 106 : l'illustration de la règle d'emprise au sol concerne les zones A et N. De plus il serait opportun de reprendre le texte du tableau pour l'illustration : reprendre « la surface cumulée des annexes ne devra pas excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol » au lieu de « annexe limité à 40 m<sup>2</sup> par construction ».
- Page 111, 121 et 134 : le document est un PLU et non un PLUi.
- Page 131 et suivantes : dans le titre du 2.3 apparaît entre parenthèse chapitre 3, en contradiction de la numérotation du paragraphe.

- Page 144 : le château des Egaux est à ajouter à la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du CU.

### Résumé non-technique ( chapitre IV - tome 2)

Le résumé non technique synthétise les éléments principaux du dossier de PLU. Il permet d'aller à l'essentiel et résume de manière simple et claire le dossier de PLU.

### **3. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

Il est structuré autour de deux grands défis :

- répondre à une demande existante en encadrant l'évolution des habitats et en favorisant une diversité de l'offre en logements ;
- assurer la pérennité des activités agricoles et la préservation des espaces naturels, garants du cadre de vie Billangeot.

Les deux grands défis sont déclinés en 6 orientations :

- développer le potentiel touristique et étoffer l'offre de loisirs du territoire ;
- garantir la qualité du cadre de vie, facteur de localisation et atout du territoire ;
- tourner le territoire vers les énergies renouvelables et les pratiques durables ;
- relancer une dynamique d'accueil pour répondre à une demande existante tout en intégrant l'objectif de modération de la consommation d'espace ;
- maintenir l'économie locale en encadrant le développement du territoire ;
- répondre aux besoins futurs des habitants en équipements généraux.

Ces 6 orientations engagent 22 actions.

Il apparaît qu'à la page 22, le schéma ne comporte pas la dernière action « renforcer l'accessibilité sur le territoire ».

### **4. Le règlement**

Le titre 4.3 du sommaire doit être mis en cohérence avec le dossier présenté.

#### **Partie écrite**

Il est à noter les points suivants dans la partie écrite du règlement :

- Dans le sommaire, le paragraphe 5.2 correspond au zonage At (et non As) et le paragraphe 5.3 au zonage As (et non At).
- Dans plusieurs paragraphes du règlement, il est spécifié « règle générale » alors qu'il n'y a pas de règle alternative. Il est proposé dans ces cas de ne pas faire apparaître la mention « règle générale ».
- Page 39 et 49 : Il n'est pas précisé le recul par rapport aux RD et RN. Il peut être proposé un recul pour les logements similaires à celui des constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Page 40 et 50 : le plafond de l'augmentation des extensions paraît excessif (70 m<sup>2</sup>). Il pourrait être autorisé sans excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Page 42 et 45 : le texte n'est pas cohérent avec le tableau de synthèse.
- Page 49 : dans le texte, la règle du retrait n'évoque que les exploitations agricoles alors que le titre indique « pour les exploitations agricoles et forestières ». Le texte devra préciser que les exploitations forestières sont également concernées.
- Page 50 : pas de précision concernant l'implantation possible ou non sur la même unité foncière. La phrase pourrait être complétée.

- Page 54 : pas de réglementation en ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites séparatives.
- Page 63 : reproduire le nuancier du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) en photocopie ne permet pas d'avoir les teintes exactes. Toutefois, page 64 des remarques et des recommandations d'usage sont formulées par rapport aux correspondances approximatives des photocopies du nuancier départemental.

### **Partie graphique**

Le dossier comporte cinq planches. Deux planches sont des zooms sur le bourg et le village d'Entrecolles.

- Le règlement graphique fait apparaître des prescriptions surfaciques. Celles-ci se superposent avec les zonages. Cette superposition engendre pour le zonage Ua et Ub des couleurs non identifiable dans la légende. Il serait plus opportun pour une meilleure visibilité de revoir cette représentation.
- Pour la prescription surfacique concernant les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination, un étoilage permettrait un repérage plus aisé.

### **Partie annexes réglementaires**

- Une liste des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination devrait être annexée à l'identique de la liste du patrimoine vernaculaire.
- La grille méthodologique ainsi que la liste des logements vacants pourraient être intégrées à cette partie.

## **5. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

- Page 6 et suivantes : Les surfaces que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation à court terme sont suffisantes pour satisfaire la prospective et la zone 2AU pourrait être supprimée sans que le développement de la commune ne soit remis en cause.
- Page 8 : la densité est à améliorer. Le nombre de 8 log/ha est inférieur aux orientations du futur SCoT, à savoir 10 log/ha pour une commune de 3ème couronne.
- L'OAP du centre bourg demeurera soumis à une Servitude d'Utilité Publique dans le cadre du Périmètre Délimité des Abords. Il est donc nécessaire que l'OAP permette un aménagement cohérent avec le noyau ancien vu sa proximité avec celui-ci.

## **6. Accès au PLU sur le géoportail de l'urbanisme**

L'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 crée le géoportail de l'urbanisme (GPU) et fixe aux collectivités territoriales des échéances afin d'assurer une numérisation progressive des documents d'urbanisme.

Il est attendu que le rendu final du PLU soit conforme à la norme CNIG applicable au jour de l'approbation.