

3. Cadre de vie

3.2 ANALYSE URBAINE

3.2.1 Approche historique et évolution urbaine :

- Analyser l'histoire et l'évolution urbaine du territoire :

Travailler sur l'approche historique et paysagère va permettre :

- De comprendre l'implantation des habitats ;
 - De comprendre la structuration urbaine du territoire.
- Un habitat dispersé, représentatif du peuplement du territoire :

Les caractéristiques du peuplement de Les Billanges comprend à la fois un bourg, des hameaux et des fermes isolées. L'histoire de ce peuplement explique en partie ce mode de dispersion.

Dans l'ensemble, l'occupation du sol sur la commune de Les Billanges se caractérise par un mode de semi-dispersion. L'habitat est partagé entre plusieurs hameaux et de l'habitat isolé.

Le centre bourg, entité la plus développée se caractérise par un regroupement concentrique autour de l'église, noyau urbain ancien bien visible.

Les hameaux sont constitués par le regroupement de petites exploitations.

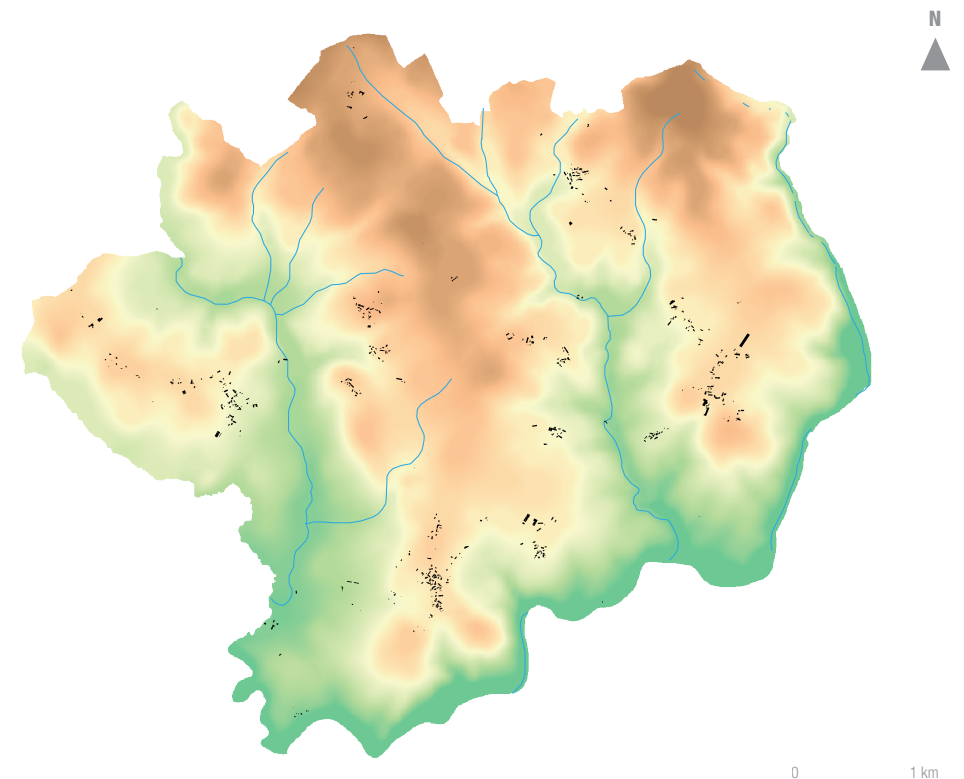
Leur taille varie de quelques maisons à plusieurs dizaines de constructions. On observe une multitude de petits hameaux disséminés sur le territoire, de tailles diverses.

Dans la zone de plateau, l'habitat est plus diffus et les fermes isolées sont fréquentes. Les hameaux les plus développés se situent à proximité des voies de communication structurantes du territoire. Dans la zone plus montagnarde, les fermes isolées sont plus rares, l'habitat se concentrant essentiellement dans les hameaux.

- Dans ce contexte de ruralité, le besoin de posséder un jardin et le passé agricole (écarts, fermes isolées) de la commune font que les habitats occupent un espace relativement étendu par rapport à sa population.

Un habitat dispersé sur l'ensemble du territoire.

RÉPARTITION DE L'HABITAT SUR LA COMMUNE DE LES BILLANGES



ALTITUDES



DÉVELOPPEMENT URBAIN

Habitat

Réalisation : 6t / 2018 - Données : IGM

3. Cadre de vie

3.2 ANALYSE URBAINE

3.2.1 Approche historique et évolution urbaine :

- L'évolution de la structure urbaine du territoire :

Des grandes généralités architecturales et urbaines sont identifiées dans les principales périodes d'évolution de l'urbanisation. Ces périodes d'urbanisation seront étudiées selon leurs principales caractéristiques architecturales, urbaines et fonctionnelles. Nous identifions trois grands types d'urbanisation développés au cours de périodes historiques :

- Le noyau historique :

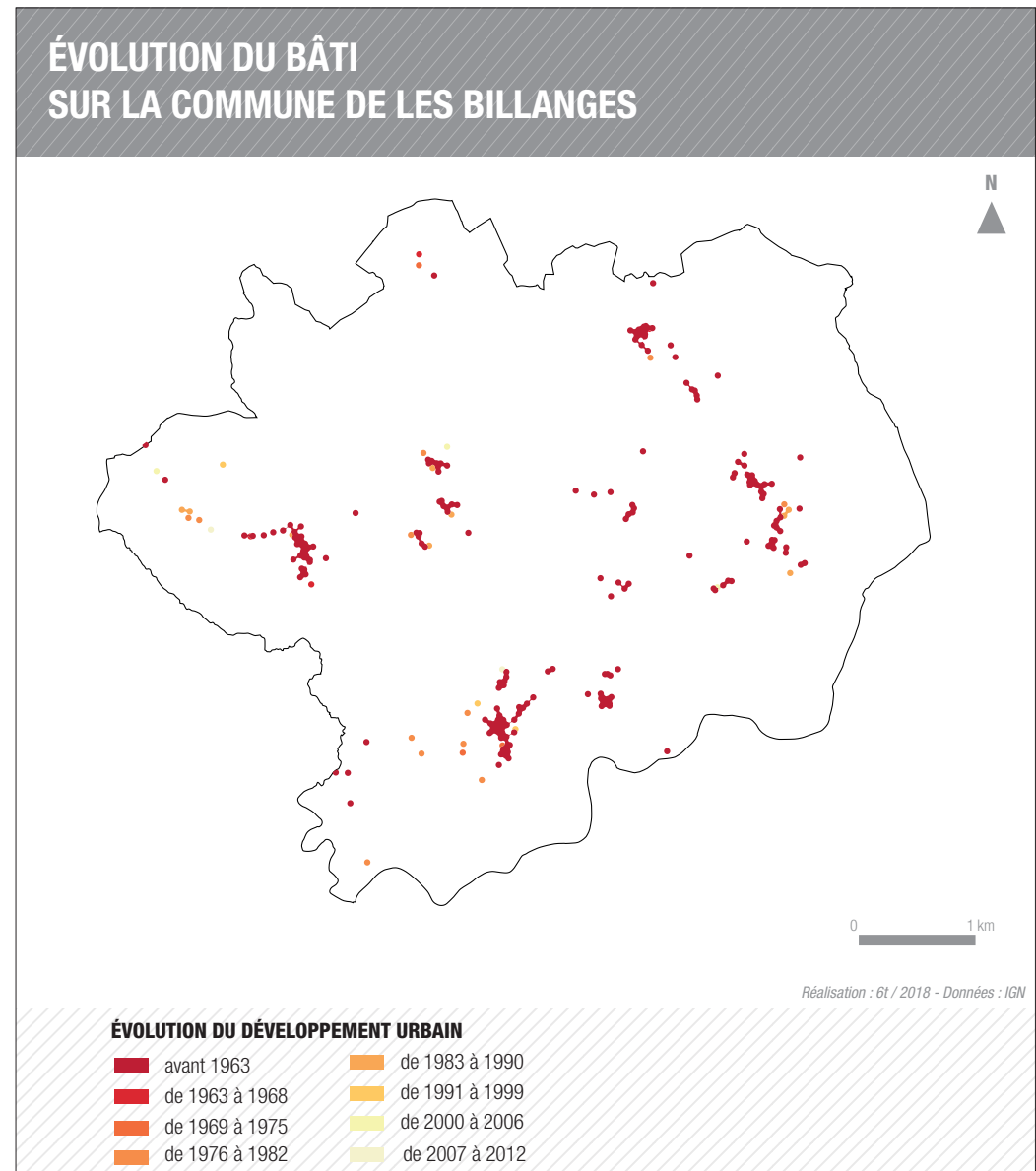
Cette forme regroupe le bâti implanté jusqu'au début du XIX^{ème} siècle. Les bâtiments sont implantés à l'alignement et en mitoyenneté sur des parcelles irrégulières de petite taille. La densité à l'îlot est très élevée et la diversité du bâti (morphologie, parcellaire, matériaux, couleurs) constitue un ensemble hétérogène mais harmonieux. En dehors du bourg, on remarque quelques hameaux où l'habitat est plus diffus et les fermes isolées sont fréquentes. Il s'agit à l'origine d'une urbanisation ancienne, issue de l'activité agricole.

- La zone de développement transitoire :

Sur la commune de Les Billanges l'urbanisation s'est faite de façon limitée dans le temps. Quelques constructions des années 1960 se sont implantées le long des voies de communication modifiant quelque peu la morphologie urbaine du bourg ancien. En dehors du bourg, on observe un phénomène de mitage avec l'apparition de constructions de type pavillonnaire datant des années 1990.

- Développement récent :

Quelques pavillons récents se sont érigés entre 2000 et 2012, essentiellement au Nord du bourg. Ces implantations associées à une architecture ne privilégiant plus, ni les matériaux locaux, ni l'harmonie avec l'environnement, 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 de Les Billanges qui reste peu concernée par ce phénomène.



3. Cadre de vie

3.2 ANALYSE URBAINE

3.2.1 Approche historique et évolution urbaine :

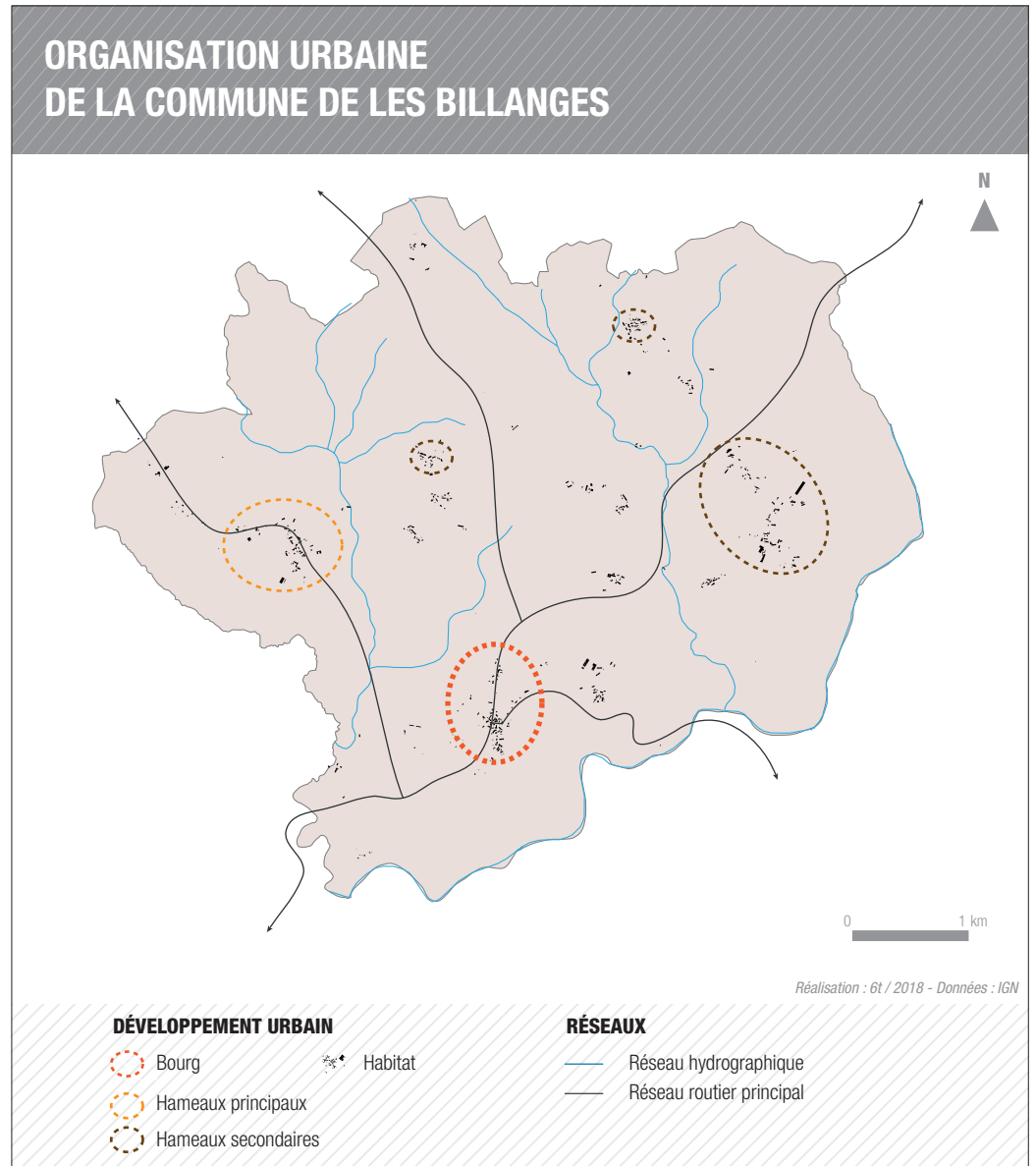
- Analyser l'organisation urbaine de Les Billanges :

Cette analyse va permettre :

- D'identifier le fonctionnement urbain global du territoire ;
 - De prendre en compte les divers profils urbains dans la définition des futures zones de développement.
- L'organisation urbaine sur le territoire :

Le centre-bourg de Les Billanges a un profil de pôle sur le territoire. Il concentre les principaux services et équipements et constitue le centre névralgique de la commune.

Les hameaux se caractérisent par un profil rural, sous forme dispersée, le long des voies de communication.



3. Cadre de vie

3.2 ANALYSE URBAINE

3.2.2 Organisation urbaine du bourg :

- Analyser la morphologie urbaine :

Travailler sur les formes urbaines des bourgs va permettre :

- D'identifier la structuration des bourgs ;
- De prioriser des modes de développement adaptés au territoire.

- La morphologie urbaines des bourgs peut se définir en quatre catégories, cependant, les extensions de chacun sont différentes en fonction de leur situation géographique, leur position stratégique par rapport aux voies de communications et de leur dynamisme économique :

- La forme groupée :

Cette typologie correspond à une urbanisation concentrique, sous forme d'îlot. On considère cette typologie de bourg comme un ensemble dense regroupé autour d'un centre ou au croisement de plusieurs routes. Elle reflète l'histoire du peuplement.

- La forme éclatée :

Ce sont des organisations d'habitats qui sont particulières. Elles se composent

soit d'un ensemble de hameaux mais l'église et la mairie ne forment pas un centre spécifique, soit un groupement d'habitats plus ou moins grand mais sans organisation. Les constructions sont étalées, généralement le long des voies de communication, orientées différemment.

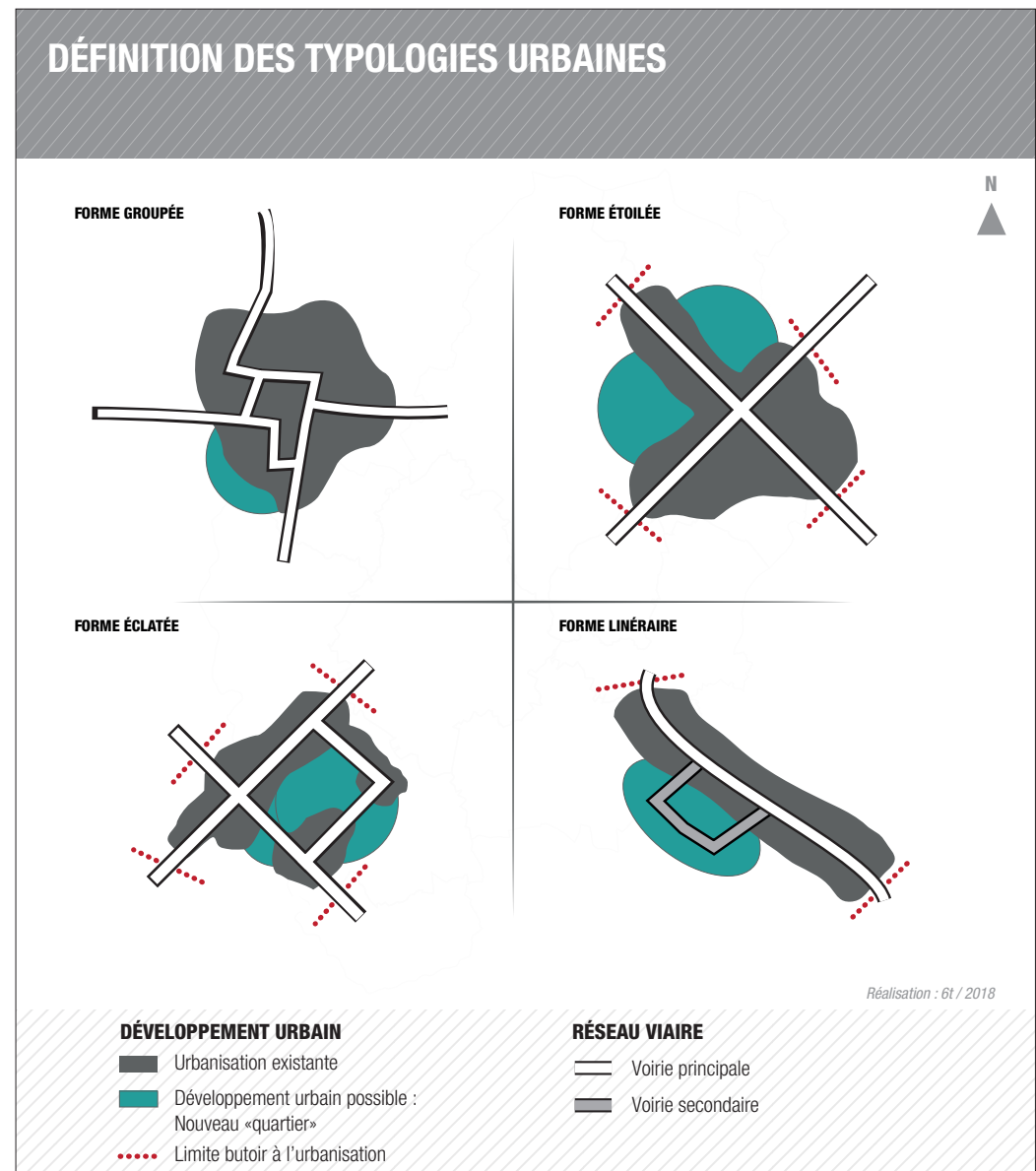
- La forme étoilée :

Il s'agissait initialement de bourgs à la forme groupée. L'urbanisation s'est développée le long des axes de communication ce qui, au fur et à mesure, a induit plusieurs couloirs bâtis. Cette forme aboutit à une urbanisation linéaire, avec des constructions sur un seul front bâti.

- La forme linéaire :

Ces bourgs se structurent initialement le long d'une route sans véritablement de centre. Les constructions anciennes sont denses et accolées. Les constructions récentes sont souvent établies le long des routes annexes mais de façon extensive.

Ces villages dont le plan est allongé révèlent l'histoire du développement urbain le long des voies de communication.



3. Cadre de vie

3.2 ANALYSE URBAINE

3.2.2 Organisation urbaine du bourg :

- Les Billanges, une forme étoilée :

- Il s'agissait initialement d'un bourg à la forme groupée où le tissu urbain se développe de façon concentrique, sous forme d'îlots, généralement autour d'un élément central, principalement l'église et des voies de communication.

- L'urbanisation s'est par la suite développée le long des axes de communication formant, au fur et à mesure, plusieurs couloirs bâtis.

- Cette forme aboutit à une urbanisation linéaire, avec des constructions sur un seul front bâti, consommatrice d'espace.



Vue aérienne sur le bourg - Source : Géoportail

**Une forme étoilée
consommatrice
d'espace.**

TYPOLOGIE URBAINE SUR LA COMMUNE DE LES BILLANGES



Réalisation : 6t / 2018 - Données : IGM

TYPOLOGIE DU BOURG

★ Bourg étoilé

3. Cadre de vie

3.2 ANALYSE URBAINE

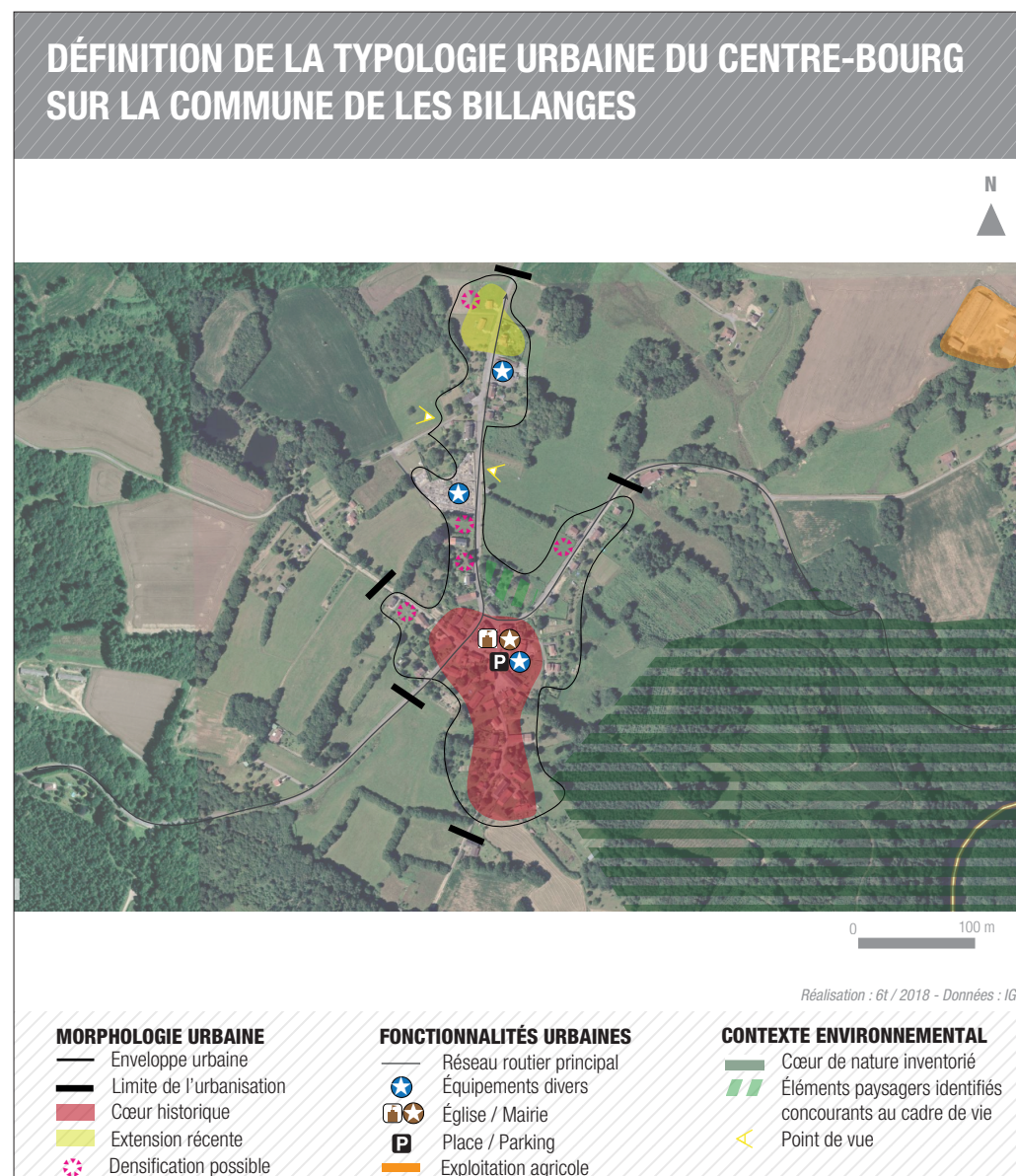
3.2.2 Organisation urbaine du bourg :

- **Caractéristiques de la typologie du bourg :**

- Quelques couloirs bâtis de part et d'autre des axes de communication (D29 et D50) induisant une urbanisation linéaire ;
- Des constructions sur un seul front bâti, le long de la D29 notamment ;
- Des équipements existants (salle des fêtes) ;
- Présence de services (bar / restaurant / poste) ;
- Des potentiels de densification identifiés au centre et au Nord du bourg ;
- Point de vue vers l'Est sur la vallée du Taurion et à l'Ouest sur les collines limousines ;
- Un élément de paysage concourant au cadre de vie en centre-bourg ;
- Un cœur ancien constitué ;
- Du bâti ancien montrant un caractère patrimonial marqué ;
- Présence d'un contexte environnemental fort en limite Sud-Est du centre-bourg ;
- Absence d'exploitations agricoles en centre-bourg.

Ainsi, plusieurs préconisations sont à appliquer :

- Favoriser en priorité la mobilisation du bâti pour assurer le dynamisme ;
- Identifier des limites butoirs à l'urbanisation sur les franges du bourg pour redonner une lisibilité ;
- Assurer une insertion paysagère et architecturale de qualité (cadre de vie, patrimoine bâti, etc).



3. Cadre de vie

3.2 ANALYSE URBAINE

3.2.3 Les entrées de bourg :

- Les entrées de bourg :

Les entrées de bourgs sont représentatives d'un bourg et influent sur la perception qu'une personne peut en avoir. Une entrée de bourg peu qualitative, avec des bâtiments délabrés ou industriels peut entacher la vision qu'une personne a du territoire.

Ces entrées de bourgs sont souvent négligées, notamment d'un point de vue paysager (affichages publicitaires, absence d'aménagement urbain et paysager...). Or, ces espaces sont de véritables vitrines qu'il convient de préserver ou de requalifier.

Ces espaces servent également de transition entre les espaces agricoles et naturels environnants et le milieu urbain et servent donc à la lecture du territoire. Les entrées de bourg permettent aussi de distinguer un bourg d'un village ou hameau, qui ne bénéficiera pas des mêmes aménagements.

- Entrée de bourg rurale/champêtre :

- Entrée rapide dans le bourg ;
- Bâti caractéristique (bâti en pierres, corps de ferme...);
- Éventuelle absence d'aménagements urbains (trottoirs, éclairage public...);
- Banalisation du paysage.

Ce type d'entrée de bourg impacte directement l'image du bourg :

- Une entrée de bourg sensible face à l'intégration de bâti récent de type pavillonnaire.

Les préconisations à apporter face à ce type d'entrée :

- Une matérialisation plus marquée de l'entrée de bourg via des aménagements urbains ;
- La préservation du caractère rural bâti lorsqu'il est de qualité.

- Entrée de bourg village-urbain :

- Entrée marquée par un long linéaire de pavillons, souvent homogènes, sur un seul front bâti.

Ce type d'entrée de bourg impacte directement l'image du bourg :

- Une lisibilité amoindrie du bourg ;
- Une homogénéité des constructions et du paysage ;
- Une multiplication des accès sur les voies induisant une accidentologie renforcée.

Les préconisations à apporter face à ce type d'entrée :

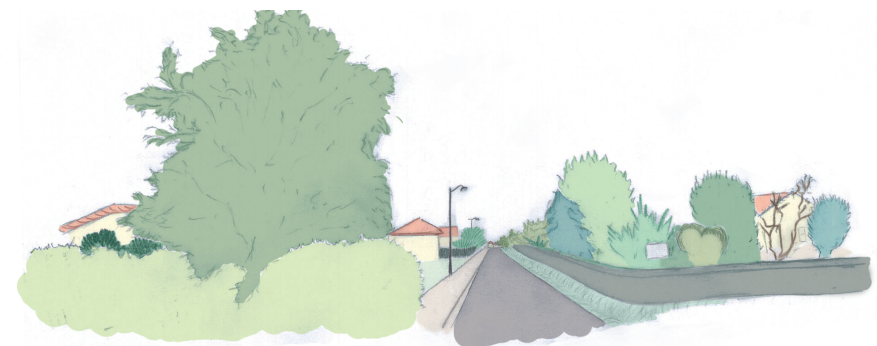
- Fixer des limites à l'urbanisation.

TYPOLOGIE DES ENTRÉES DE BOURG

RURALE-CHAMPÊTRE



VILLAGE-URBAIN



3. Cadre de vie

3.2 ANALYSE URBAINE

3.2.3 Les entrées de bourg :

• Entrée de bourg économique :

- Entrée dans le bourg via une zone économique ;
- Souvent peu de traitement paysager ;
- Grands espaces artificialisés, zones de stockage et d'entrepôts visibles depuis le domaine public ;
- Des bâtiments manquant d'insertion architecturale et paysagère ;
- Absence, parfois, d'aménagements urbains tels que des trottoirs.

Ce type d'entrée de bourg impacte directement l'image du bourg :

- Une image peu qualitative du bourg ;
- L'absence de bâti avec des caractéristiques identitaires ;
- Les affichages publicitaires.

Les préconisations à apporter face à ce type d'entrée :

- Requalification des zones ;
- Intégration paysagère des constructions.

• Entrée de bourg remarquable :

- Entrées de bourg parfois caractérisées par des vues sur les éléments de patrimoine du bourg (église, château), indiquant la présence du bourg ancien ;
- Aménagements de qualité (trottoirs larges, éclairage public, mobilier urbain) ;
- Présence parfois d'éléments emblématiques (arbres remarquables, éléments de patrimoine ou bâtisses historiques).

Ce type d'entrée de bourg impacte directement l'image du bourg :

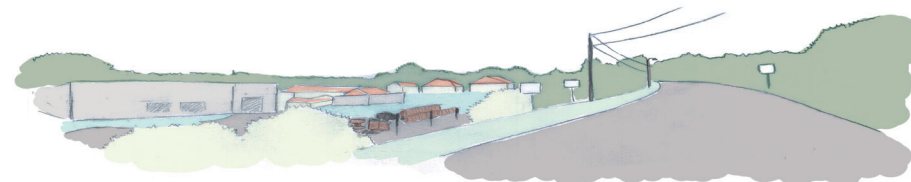
- Une image qualitative du bourg ;
- Une entrée de bourg sensible face à l'intégration de bâti récent de type pavillonnaire.

Les préconisations à apporter face à ce type d'entrée :

- Maintien de cette qualité en préservant la qualité architecturale ;
- Maintien des points de vue.

TYPOLOGIE DES ENTRÉES DE BOURG

ÉCONOMIQUE



REMARQUABLE



3. Cadre de vie

3.2 ANALYSE URBAINE

3.2.3 Les entrées de bourg :

- Entrée de bourg sensible :
 - Développement urbain récent et linéaire ;
 - Entrée parfois caractérisée par des vues sur les éléments de patrimoine du bourg (collégiale, château) indiquant la présence du bourg ancien ;
 - Présence parfois d'éléments emblématiques (éléments de patrimoine ou bâtisses historiques) ;
 - Entrée dans le bourg via une zone mixte ;
 - Absence parfois d'aménagements urbains.

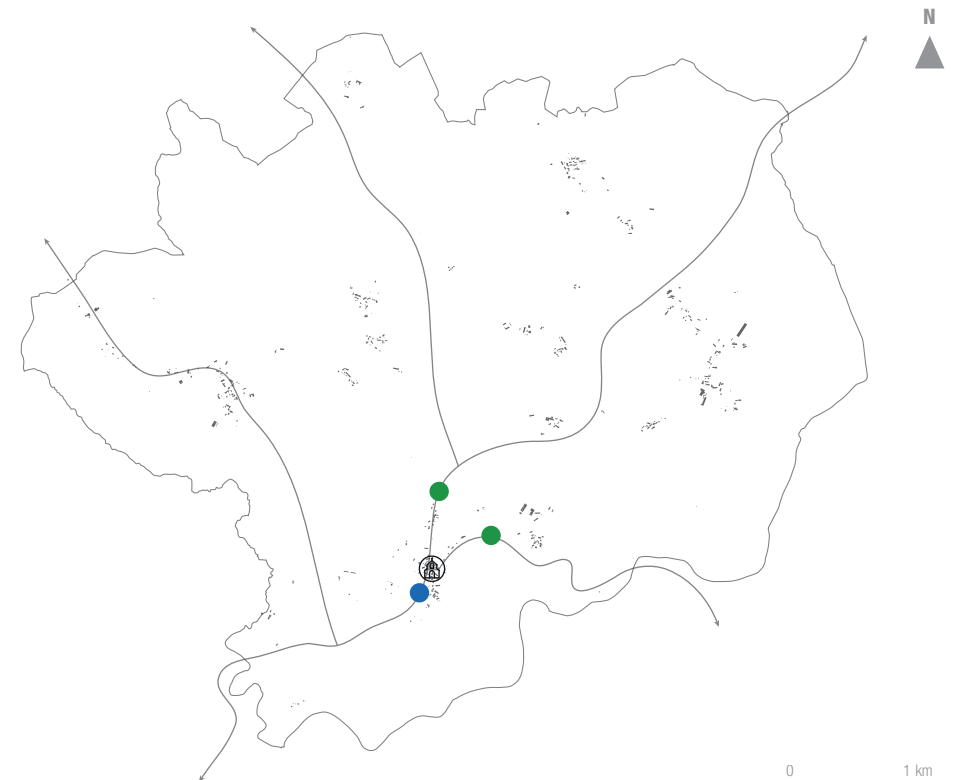
Ce type d'entrée de bourg impacte directement l'image du bourg :

- Une qualité paysagère affaiblie ;
- L'augmentation du risque d'accidents.

Les préconisations à apporter face à ce type d'entrée :

- Encadrer le développement urbain pour maintenir la qualité paysagère des entrées de bourg.

TYPOLOGIE DES ENTRÉES DE BOURG SUR LA COMMUNE DE LES BILLANGES



Réalisation : 6t / 2018 - Données : IGM

TYPOLOGIE DES ENTRÉES DE BOURG

- Entrée de bourg rurale / champêtre
- Localisation du centre-bourg
- Entrée de bourg «village-urbain»
- ↔ Axes routiers principaux

3. Cadre de vie

3.2 ANALYSE URBAINE

3.2.3 Les entrées de bourg :

- Caractéristiques des entrées de bourg rurales / champêtres :
 - Entrée rapide dans le centre bourg, sans réelle transition entre l'espace agricole et le centre ancien ;
 - Route sinueuse offrant une vision champêtre aux visiteurs ;
 - Absence d'aménagements urbains (trottoirs, éclairage public).
- Caractéristiques des entrées de bourg «village-urbain» :
 - Entrée marquée par un long linéaire de maisons de ville, souvent homogène, sur un seul front bâti ;
 - Bâti caractéristiques (bâti en pierre) ;
 - Présence d'aménagements urbains (trottoir, éclairage public).

Des entrées de bourg majoritairement champêtres, caractéristiques d'un territoire à dominante rurale.



3. Cadre de vie

3.2 ANALYSE URBAINE

3.2.4 L'urbanisation hors du bourg :

Comme vu précédemment, les orientations nationales encouragent le développement urbain des bourgs afin de maintenir la vitalité des territoires.

Toutefois, certains villages ou hameaux sont susceptibles d'accueillir des constructions nouvelles si le secteur est identifié comme une centralité secondaire et si le projet politique souhaite créer une centralité secondaire.

L'analyse suivante va tenter d'identifier les hameaux pouvant être considérés comme des centralités secondaires.

Ces centralités seront les seuls espaces (hormis le bourg) qui accueilleront de l'urbanisation nouvelle à vocation d'habitat. L'analyse de ces espaces permettra de justifier, au regard de la loi, la légitimité à recevoir de l'urbanisation nouvelle.

Cette étude cherche à effectuer un classement des noyaux bâtis nous permettant d'identifier les atouts, les faiblesses et les opportunités des hameaux existants sur la commune afin de définir des enjeux de préservation ou de développement.

L'analyse est composée en deux parties :

1. Une présentation des grands principes et des définitions :

Il s'agit de présenter les éléments qui permettent de déterminer le potentiel de développement urbain.

2. Une présentation des hameaux propices à accueillir de nouvelles constructions :

Il s'agit d'une présentation sommaire des hameaux pouvant être considérés comme des centralités secondaires.

Il est important de préciser que la loi Macron autorise depuis 2015, la réalisation d'annexes et d'extensions de tiers dans les zones agricoles et naturelles.

Cet ajustement permet aux habitants qui vivent dans les villages et les hameaux de pouvoir faire évoluer les bâtiments existants sous conditions.

Toutefois, toutes nouvelles constructions d'habitation de tiers n'est pas autorisée dans ces zones.

3. Cadre de vie

3.2 ANALYSE URBAINE

3.2.4 L'urbanisation hors du bourg :

- L'analyse de l'urbanisation hors des bourgs :

Travailler sur les ensembles bâtis va permettre :

- De définir les critères d'accueil de nouvelle urbanisation ;
- D'identifier les hameaux pouvant accueillir une urbanisation nouvelle.
- Les différentes typologies des noyaux bâtis :

On différencie trois types de noyaux bâtis :

- Les écarts : ce sont des ensembles qui regroupent moins de 10 constructions ;
- Les hameaux : ce sont des ensembles qui regroupent plus de 10 constructions mais qui ne disposent ni de service ni d'équipement ;
- Les villages : ce sont des ensembles qui regroupent plus de 10 constructions avec des services et des équipements. La commune de Les Billanges n'est pas concernée par cette typologie de noyau urbain.

- Les hameaux pouvant accueillir une nouvelle urbanisation doivent être analysés en fonction des critères suivants :

1. La cohérence architecturale
2. Les contraintes environnementales
3. La vulnérabilité paysagère
4. Le potentiel de développement touristique
5. La localisation
6. La couverture numérique
7. L'aptitude à l'assainissement autonome (faible ou défavorable) ou s'il existe un projet d'assainissement collectif
8. L'absence d'une exploitation agricole en activité
9. Le mode de développement urbain adapté (pas de linéaire ni de mitage)

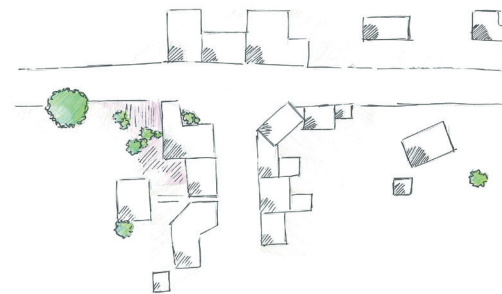
**Les écarts
considérés comme
trop petits et
issus du mitage
ne recevront
pas de nouvelle
urbanisation.**

TYPOLOGIE DES NOYAUX BÂTIS

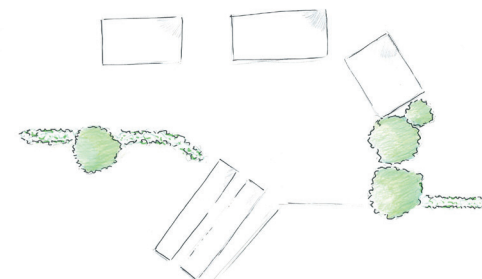
VILLAGE



HAMEAU



ÉCART



3. Cadre de vie

3.2 ANALYSE URBAINE

3.2.4 L'urbanisation hors du bourg :

- **La cohérence architecturale :**

Certains hameaux présentent des caractéristiques architecturales et urbaines particulières donnant une cohérence à l'ensemble.

Le faible développement urbain a permis de préserver la qualité architecturale du bâti (cadre patrimonial) et la structure urbaine initiale du noyau bâti (compacité, densité).

Cette identité architecturale et la forte densité urbaine (absence de dents creuses) rendent difficilement possible l'accueil de nouvelles constructions.

L'extension urbaine ne peut être envisagée qu'en dehors de l'enveloppe urbaine existante, à l'entrée des hameaux, ce qui pourrait détériorer la qualité du cadre bâti.

Le caractère patrimonial peut être détérioré par le contraste trop important entre une forme urbaine compacte (noyau bâti ancien) et des formes urbaines disjointes (maisons isolées, lotissement, parcellaire lâche).

Étant donné leur caractère patrimonial, il est souhaitable, pour ce type de hameaux de mener un processus de

réhabilitation pour la remise sur le marché du bâti vacant ou de prévoir des mesures d'insertion.

- **Les contraintes environnementales :**

Certains hameaux présentent des caractéristiques environnementales qui constituent des contraintes à l'accueil de nouvelles constructions.

Des hameaux s'insèrent dans des systèmes bocagers denses. Les trames bocagères assurent des fonctions essentielles sur le plan écologique, paysager et agricole. Ce sont des lieux d'habitat pour les espèces, elles favorisent leur circulation, l'infiltration de l'eau et sont des remparts naturels permettant de briser les vents.

Des sites naturels remarquables peuvent également entourer des unités bâties. Ces zones constituent des réservoirs de biodiversité pour les espèces faunistiques et floristiques d'intérêt communautaire en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent.

La commune de Les Billanges n'est pas concernée par ce cas de figure.

CRITÈRES POUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DES VILLAGES ET HAMEAUX



Qualité architecturale du bâti
Entrecolles - Source : 6t 2018



Exemple de contraintes environnementales - Hameau de la Bachelierie
Commune de Thiat - Source : Géoportail