



Plan Local D'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme, nouveau document de gestion de l'urbanisation

Le PLU est le nouvel outil de gestion de l'urbanisation des communes. Il remplace depuis 2000 les POS devenus obsolètes.

Le PLU :

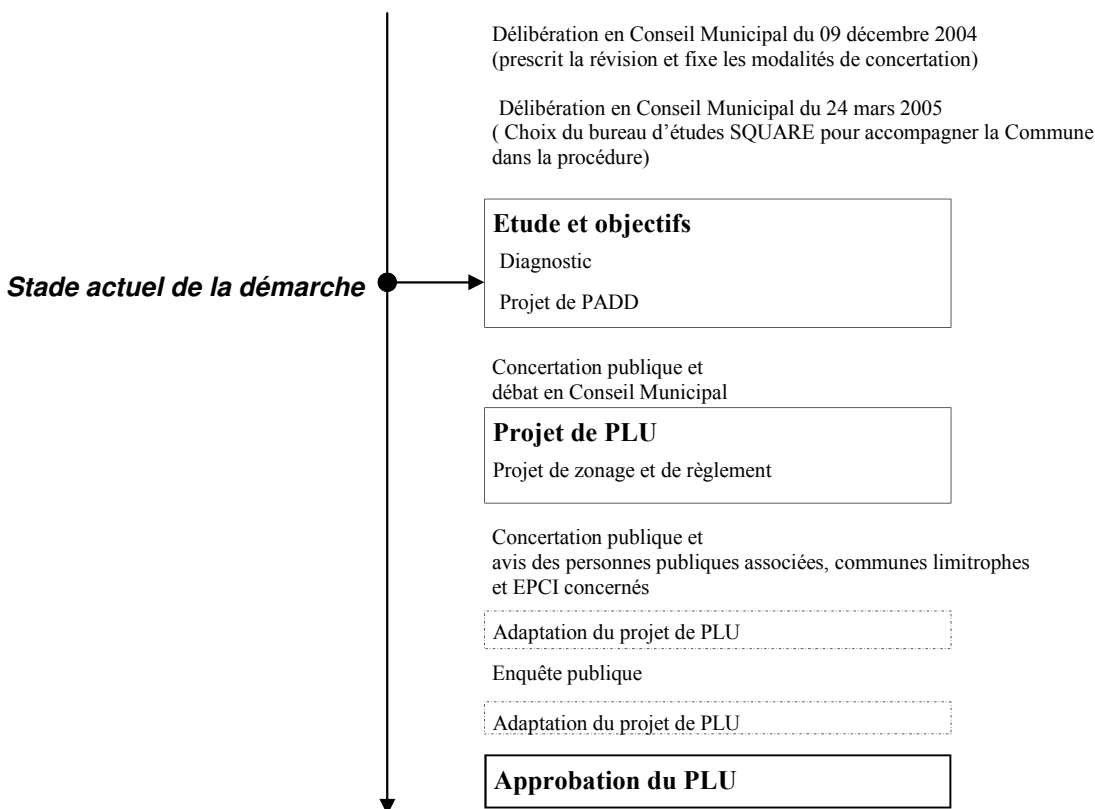
- Expose le diagnostic établi au regard des prévisions et des besoins répertoriés
- Présente le PADD, qui constitue le projet de développement communal
- Fixe les règles générales d'utilisation des sols
- Délimite les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles
- Définit les règles d'implantation des constructions
- Précise les zones d'aménagement concertées, les caractéristiques des espaces publics majeurs, la localisation des principaux ouvrages publics, les espaces verts, etc.

Le POS avait seulement pour objet de régir l'occupa-

tion du territoire communal grâce à un zonage et un règlement associé. Depuis la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain), les POS doivent être transformés en PLU, en passant d'une logique de zonage à une logique de projet. C'est-à-dire qu'un véritable projet pour l'avenir de la commune doit être élaboré pour ensuite décider de l'affectation des sols. Ce projet est le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), c'est un document à part entière au sein du PLU, qui fixe les ambitions futures de la commune dans le respect des principes du développement durable. Les grandes orientations du PADD sont le socle du zonage et du règlement du PLU, elles fixent l'esprit du document.

Le PADD est élaboré suite à une phase de diagnostic du territoire communal, qui intervient en début de procédure. Actuellement, le diagnostic territorial de Billiers est établi, et la municipalité entame le travail d'élaboration du PADD.

Etapes de la procédure de révision du PLU



Diagnostic territorial : synthèse pour la concertation

Une commune relativement isolée

La commune de Billiers s'étend sur 587 ha, entre la façade littorale de l'estuaire de la Vilaine, l'Etier de Billiers et la commune de Muzillac. La commune semble ainsi très isolée puisqu'une seule voie (la RD 5) en permet l'accès depuis les principaux pôles ur-

bains (via la RN 165). La RD 5 est l'axe majeur de déplacement de la commune, mais la voie d'évitement par l'Est du bourg tend à jouer un rôle structurant au sein de l'espace urbain, notamment pour les nouveaux quartiers situés autour du bourg.

Un territoire aux patrimoines naturels et paysagers bien préservés

Le territoire de Billiers est caractérisé par deux entités urbaines : le bourg et la Pointe de Pen Lan. Outre ces deux ensembles, la commune compte neuf hameaux de très petites tailles, le domaine de Prières et la zone artisanale du Guéna.

Le développement urbain de la commune s'est bien cantonné aux deux entités urbaines du bourg et de Pen Lan. Ainsi Billiers a pu préserver ces qualités paysagères de l'étalement urbain et du mitage.

Le territoire de Billiers est fortement marqué par la présence des zones humides sur ses franges et au cœur du territoire sur les espaces de faible relief. Notons qu'on ne compte que très peu d'espaces boisés significatifs sur la commune.

La commune de Billiers est située à l'interface entre

l'espace littoral et le continent. Cette localisation lui confère des qualités paysagères et naturelles remarquables. On peut distinguer cinq entités paysagères : le bourg de Billiers, la plaine bocagère, la presqu'île de Pen Lan, les abords de l'Etier et la côte sauvage au Sud.

En plus de ces qualités paysagères, la commune possède quelques éléments de patrimoine remarquable, tels que les dolmens, l'église du bourg ou le phare de Pen Lan. Notons également le caractère très typique du centre ancien avec ses maisons de pêcheurs. Ainsi Billiers bénéficie d'un environnement et d'un cadre de vie tout à fait attractif, favorable au tourisme et à l'accueil de nouvelles populations.

Une nouvelle dynamique démographique depuis 2000

Pendant les années 90 la population de Billiers avait tendance à diminuer. Depuis le début des années 2000, on assiste à une forte reprise de la démographie sur la commune. Cette dynamique s'explique par l'arrivée de nouveaux migrants, attirés par la proximité du littoral et par le dynamisme des bassins

d'emplois de Muzillac et de Vannes. Aujourd'hui, la population de Billiers dépasse les 800 habitants. L'évolution démographique semble atténuer le vieillissement de la population constaté avant 2000 et s'accompagner d'une diminution de la taille des ménages.

Un taux d'activité faible mais beaucoup d'emplois sur la commune

Etant donné la forte part de retraités installés à Billiers, le taux d'activité sur la commune est plus faible que sur l'ensemble du canton et que sur le département. Pourtant la commune de Billiers concentre de

nombreux emplois (plus de 200), notamment grâce à deux importants pourvoyeurs d'emplois : le domaine de Prières et l'hôtel de Rochevilaine.

Un développement faible du commerce et des entreprises

On ne compte que très peu de sièges sociaux d'entreprises sur la commune, comme en témoigne la faible activité de la zone du Guéna. De même, le bourg de Billiers présente une offre commerciale très faible, à peine suffisante pour satisfaire les besoins de proximité. L'activité touristique prend, quant à elle, une place grandissante sur la commune, avec de nombreuses possibilités d'hébergement et quelques

activités telles que le centre équestre.

Les équipements de la commune, comme les commerces, sont regroupés le long de la Rue de Penher. Grâce à son école et sa bibliothèque, la commune semble plutôt bien équipée. Pourtant avec l'augmentation de la population, leur extension ou leur réaménagement paraissent inévitables.

Une forte reprise de la construction dans les années 2000

Pendant les années 90, ce sont surtout des résidences secondaires qui se sont construites sur la commune, ce qui explique la très forte part de celle-ci sur l'ensemble du parc. Mais depuis 2000, on assiste à une intense reprise de la construction neuve avec l'ouverture de plusieurs lotissements au Nord et à

l'Est du bourg. Ainsi le parc de logement est marqué par la prégnance des habitations de type pavillonnaire. La plupart des occupants sont propriétaires de leur logement et on compte que peu de logements sociaux sur la commune.

De nombreuses contraintes au développement de la commune

Le développement urbain du bourg de Billiers est confronté à de multiples contraintes. La partie Ouest du bourg est limitée par la à proximité du rivage de l'Etier de Billiers. Au Sud-est de l'espace urbain se trouve une zone humide indispensable à la biodiversité, notamment pour la protection des oiseaux marins.

Au Nord du bourg se trouvent plusieurs zones humides et une bande boisée particulièrement importante pour la lecture du paysage en venant de Muzillac. Ces éléments sont autant de limites au développement de l'espace urbain du bourg de Billiers.

Le PLU en cours d'élaboration sur Billiers devra trouver des solutions pour répondre à la demande de logements sur la commune, tout en préservant les qualités paysagères et de cadre de vie qui sont à la base de l'attractivité de la commune.