

Gwenaëlle  
Deniau  
Paysagiste concepteur  
d'espace public



Commune de

**BILLÉ (35)**

Etude :

**Plan Local d'Urbanisme**

Pièce:

**2- Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables**

Objet :

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal n°.....  
En date du 1<sup>er</sup>/02/2024  
Approuvant le plan local d'urbanisme de la commune  
de Billé.

Le Maire,

**Article L.151-5 du code de l'urbanisme :**

Le **projet d'aménagement et de développement durables** définit :

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. [...].

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le P.A.D.D. a trois rôles :

- il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune : C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.
- il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale,
- il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U., les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic. Il exprime le projet communal pour les 10 années à venir.

Une fois mis en corrélation les objectifs de la commune de Billé, les conclusions du diagnostic, les objectifs figurants aux documents supra-communaux (le SCoT du Pays de Fougères notamment) et les textes réglementaires, ces objectifs se déclinent sous cinq grandes orientations :

|          |                                                                                                                                            |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Œuvrer à l'amélioration de la qualité de l'eau et à la préservation de cette ressource</b>                                              |
| <b>2</b> | <b>Assurer la préservation de la qualité environnementale de Billé et ses continuités écologiques en lien avec les territoires voisins</b> |
| <b>3</b> | <b>Assurer la vitalité de l'espace rural de Billé, zone de dynamiques économiques</b>                                                      |
| <b>4</b> | <b>Participer à la limitation des émissions de gaz à effet de serre et faciliter la mise en œuvre de projet de production d'énergie</b>    |
| <b>5</b> | <b>Poursuivre la dynamique d'accueil de nouveaux habitants tout en veillant à la limitation de la consommation de l'espace</b>             |
| <b>6</b> | <b>Valoriser le patrimoine, le cadre de vie et les paysages de Billé</b>                                                                   |

## 1

# Œuvrer à l'amélioration de la qualité de l'eau et à la préservation de cette ressource

## ■ Gérer la pluie là où elle tombe

Maîtriser localement le ruissellement, plutôt que de reporter le problème à l'aval, tout en réduisant les coûts de transport et d'évacuation des eaux pluviales par une gestion « in situ » des eaux pluviales, également dite « gestion à la source ». En pratique, elle peut être mise en œuvre à la parcelle par les particuliers, ou mutualisée sur l'espace public ;

Parallèlement, réaliser des économies par rapport aux solutions de l'assainissement traditionnel (canalisations, bassin d'orage...) ;

Prévenir les débordement des réseaux existants en période de forts orages ;

Admettre l'utilisation de cette ressource.

## ■ Préserver les fossés toujours en eau et les cours d'eau en secteur rural et urbain

Compter un espace naturel inconstructible de 6,00 m minimum en agglomération et en espace rural, de part et d'autre des berges des cours d'eau et des points d'eau (bande enherbée) ;

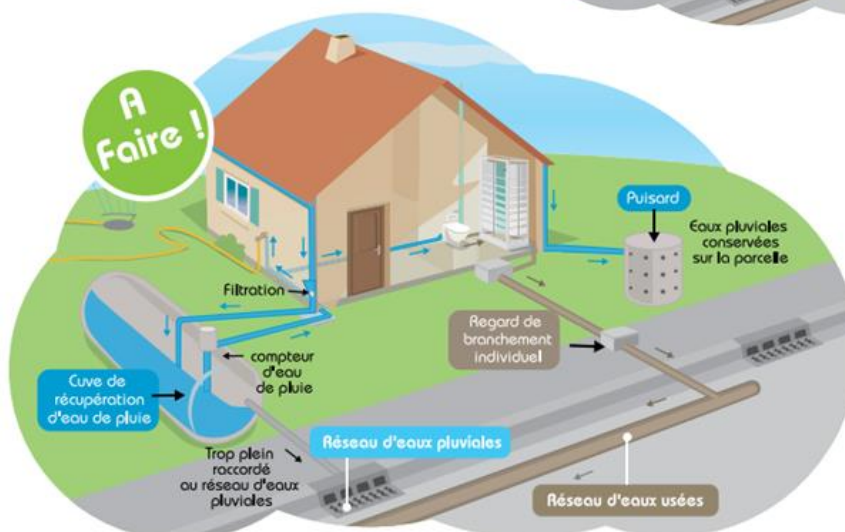
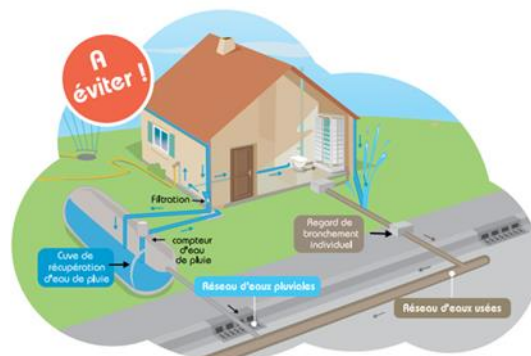
En zone agglomérée, ces espaces pourront être dotés d'équipements légers de loisirs et de sensibilisation des habitants à la préservation de la qualité et de la ressource en eau.

## ■ Limiter les surfaces imperméabilisées

Limiter l'emprise au sol des constructions en permettant de construire en hauteur ;

Utiliser des revêtements de sol perméables : sur les espaces privés et publics ;

Définir des coefficient d'imperméabilisation sur les zones à urbaniser à venir (conserver 60% des surfaces non bâties des lots (habitation et annexes) en surface perméable).



Extrait du règlement d'assainissement de l'agglomération de La Rochelle, [www.illustrabank.com](http://www.illustrabank.com)

## 2 Assurer la préservation de la qualité environnementale de Billé et ses continuités écologiques en lien avec les territoires voisins

### ■ Conserver la qualité des espaces et sites naturels et des paysages de Billé :

Identifier et protéger les milieux sensibles (ZNIEFF, les espaces naturels sensibles, le périmètre de captage d'eau potable...) par un classement approprié.

### ■ Intégrer les risques existants :

Préservation de la qualité de l'eau et notamment le captage d'eau potable du Mué

Exclure tout projet de construction au sein des secteurs soumis aux risques d'inondation ou aux risques technologiques, notamment lié au transport de matière dangereuse.

### ■ A minima, assurer la préservation de la trame bocagère existante et envisager l'augmentation de sa densité

Identifier les haies existantes à ce jour au titre des continuités écologiques. En cas de nécessité de destruction, il sera demandé la mise en œuvre des mesures compensatoires de replantation.

Informers sur le rôle économique des haies : pour la filière bois-énergie/bois d'œuvre et l'activité agricole (rôle de brise vent pour les cultures et d'abris en période estivale pour les animaux). Poursuivre le travail en partenariat, collectivité - exploitants agricoles, sur la préservation, voire le renforcement de la trame verte (programme Breizh Bocage).

### ■ Identifier des continuités écologiques d'intérêt

Poursuivre les démarches engagées à l'image de l'installation des ruches communales, et en complément des éléments physiques existants : haie bocagère, parcelles boisées/taillis, fossés, zones humides, plans d'eau... identifier les passages de gibier observés et développer des continuités en mutualisant les créations de chemins bordés de haies et continuités écologiques.

### ■ Préserver la biodiversité, en espace rural comme au sein de l'agglomération

Informers les habitants de Billé sur leur rôle, quel que soit la taille des jardins : le respect du rythme de la nature, limiter l'usage des produits phytosanitaires, la consommation d'eau pour les jardins, installer un composteur (limitation des déchets et production d'un produit utile pour le jardin, oser laisser un coin de jardin en friche et inviter la petite faune (oiseaux, rongeurs...)).



*A titre d'illustrations : hôtel à insectes, passages réservés dans les clôtures pour la petite faune, revêtement de sol perméable et organisation d'un jardin de 100m<sup>2</sup> (potager en carré, revêtements perméables, poulailler et espace de loisirs).*

## 3

## **Assurer la vitalité de l'espace rural de Billé, zone de dynamiques économiques**

### **■ Participer au développement et aux mutations de l'activité économique agricole**

Préserver l'espace agricole en maîtrisant l'étalement urbain et en protégeant à long terme les terres agricoles par un affichage clair des limites des espaces constructibles. Parallèlement, informer les exploitants sur la nécessité d'entretenir ou de déconstruire les bâtiments sans usage, à la fois pour limiter les risques de pollution de toute nature et préserver les terres exploitables.

Maintenir l'élevage sur la commune et favoriser les projets en lien avec la logique des circuits-courts (vente directe).

Permettre les projets de valorisation du patrimoine bâti agricole (hébergement) et de l'activité économique agricole proprement dite (ferme pédagogique...).

### **■ Permettre le développement des activités artisanales existantes, et envisager l'installation de nouvelles activités**

Répondre aux besoins de développement des entreprises existantes implantées en secteur rural,

Informersur le foncier disponible au sein de la zone d'activités locales de Billé, identifier les capacités d'optimisation de l'occupation de l'espace et prévoir l'installation de nouvelles entreprises artisanales locales (bâtiments de moins de 1000m<sup>2</sup> d'emprise au sol) en zone agglomérée et par changement de destination de bâtiments agricoles identifiés. Autrement informer les porteurs de projets sur l'offre proposée à l'échelle de Fougères Agglomération.

Admettre la mixité d'usage des sols Habitations – Activités dans la mesure où ces activités sont compatibles avec la proximité d'habitation, au sein de l'agglomération.

### **■ Enrichir l'offre de commerces de proximité, importante pour la vie locale**

Permettre le développement de l'activité commerciale et de service à la personne en autorisant une mixité de l'usage des sols en zone urbaine et à urbaniser.

### **■ Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et développer la desserte numérique de la commune, un facteur important pour le développement économique local**

L'objectif est de faciliter le fonctionnement des activités économiques existantes et d'intégrer les évolutions des pratiques des entreprises (télétravail), des entrepreneurs et des agriculteurs.

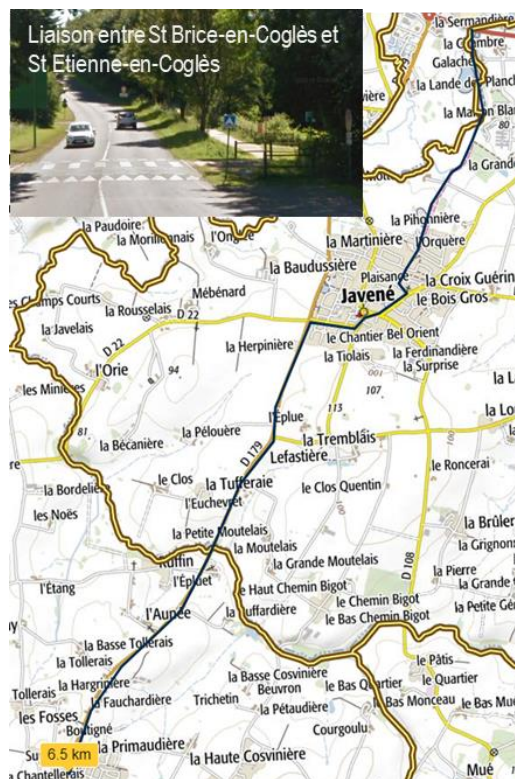
## 4 Participer à la limitation des émissions de gaz à effet de serre et faciliter la mise en œuvre de projet de production d'énergie

### ■ Limiter le recours aux modes de déplacement thermique

Accueillir prioritairement les nouveaux habitants au sein de l'agglomération, à proximité des équipements, services et commerces de proximité, afin de favoriser le recours aux modes de déplacements doux pour les trajets quotidiens. Prévoir les besoins d'extension des équipements au sein de l'agglomération.

Poursuivre les actions en faveur du développement des liaisons piétonnes inter-quartiers.

Mener une réflexion, en partenariat avec Fougères Agglomération, sur les possibilités du développement des mobilités douces à l'échelle intercommunale et envisager une liaison entre les bourgs de Billé et des communes voisines : Javené (desservie par la voie verte et le SURF) et Combourtillé.



### ■ A l'échelle des logements, définir des prescriptions visant la limitation de la consommation d'énergie et l'intégration des équipements de production d'énergie

Permettre un équipement des habitations dans le respect des proportions de la construction (implantation des panneaux photovoltaïques, des boîtiers d'aérothermie).

Permettre la mise en œuvre de production alternative d'énergies en permettant l'émergence de projets : photovoltaïque (sur bâtiments et non sous forme de champs), bois énergie, géothermie...

Définir des schémas d'aménagement qui répondent aux principes d'implantations traditionnelles des constructions : orientation plein sud, limitation des effets liés aux vents dominant et qui participent à la limitation de la consommation d'énergie.

### ■ Améliorer la performance de la collectivité dans la gestion déchets et la réduction de la production à la source

Inciter les habitants de Billé à l'installation de composteurs, d'un poulailler, ... et à réfléchir à la limitation de leur production de déchets.

Proposer, en partenariat avec le SMICTOM, des qualités ergonomiques permettant une gestion des déchets optimale et d'assurer un tri sélectif efficace, en espace rural comme au sein de l'agglomération.

## 5 Poursuivre la dynamique d'accueil de nouveaux habitants tout en veillant à la limitation de la consommation de l'espace

### ■ Renouer avec une croissance démographique plus dynamique

Dépasser les 1200 habitants à l'horizon 2032 et envisager une croissance moyenne de la population de +1%/an, correspondant à l'accueil de 6 à 7 ménages par an.

### ■ S'affranchir du phénomène de rétention foncière source de limitation de la croissance démographique observée ces dernières années à Billé

Accueillir les nouveaux habitants prioritairement au sein de l'agglomération, dans le cadre d'opération de densification du tissu bâti ainsi que par l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces à hauteur de moins de 3 hectares.

Constituer des réserves foncières de surfaces raisonnables pour l'avenir, afin de ne plus être confronté aux blocages attachés à la rétention foncière<sup>1</sup>.

Informers les habitants et travailler en concertation et partenariat sur les possibilités de densification de l'agglomération.

### ■ Diversifier l'offre de logements et d'espaces constructibles pour répondre aux attentes de tous

Autoriser la production de quelques logements en espace rural par changement de destination de constructions existantes ainsi qu'en admettant quelques logements neufs en densification de quelques hameaux.

Veiller au maintien d'un taux de logements vacants suffisant (5% minimum) pour éviter que le marché de l'immobilier ne fonctionne à flux tendu.

Maintenir le taux de logements locatifs « aidés » ou non au cours de l'application du PLU.

|                                    | 2016<br>(2006-2016) | 2021*<br>(2011-2021) | 2032*<br>(2022-2032) |
|------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| Population                         | 1050                | 1078*                | 1206*                |
| Taux de croissance annuel          | +0,67%              | +0,3%                | +1%                  |
| Logements                          | 455                 | 491*                 | 568*                 |
| Changement de destination*         | -                   | 10**                 | 6*                   |
| Densification*                     | -                   | 4**                  | 36*                  |
| STECAL (hameaux)                   | -                   | 3**                  | 9*                   |
| Production de log. vacants         | -                   | +2                   | +4*                  |
| Taux de logements vacants          | 5,1%                | 5%                   | 5,2%                 |
| « Reste à produire »               | 36                  | 12**                 | 50*                  |
| Surfaces ouvertes à l'urbanisation | 27,58 ha            | 1,14ha               | 2,6 ha               |

Sources 2016 = INSEE et fichier MAJIC de la DGFP / \*Prospectives / \*\*estimations communales

<sup>1</sup> La rétention foncière = la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. – Sources CEREMA Nord-Picardie.

## 6

## Valoriser le patrimoine, le cadre de vie et les paysages de Billé

### ■ Veiller à la qualité des franges urbaines et à la préservation de la silhouette du bourg, élément identitaire de Billé dans le grand paysage

En s'appuyant sur les formes urbaines traditionnelles du cœur de bourg pour définir les schémas d'aménagement.

En proposant des prescriptions visant à :

- Percevoir les volumes traditionnels des constructions locales,
- Accepter les constructions découlant d'une démarche de création architecturale si elle s'inscrit dans les volumétries prédéfinies,
- Valoriser les projets ayant pour objectif la limitation de la consommation d'énergie.

### ■ Préserver le patrimoine bâti du territoire communal

Par une identification au titre de la loi paysage visant à assurer le maintien de sa qualité : le front bâti de la traversée de bourg et les éléments identitaires et historiques en espace rural (manoirs, calvaires, puits...). Des prescriptions réglementaires propres à ses éléments seront définies.

### ■ Identifier le patrimoine bâti susceptible de changer de destination afin d'assurer sa préservation et sa valorisation en veillant à ce que cette évolution ne porte atteinte à l'activité économique agricole (soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et CDNPS en zone naturelle)

- La qualité patrimoniale et identitaire de la construction,
- L'environnement bâti, agricole (réciprocité 100 mètres) ou non,
- L'emprise au sol de la construction existante de 60 m<sup>2</sup> minimum,
- La possibilité de découpage, d'organisation de l'espace, l'accessibilité.
- La capacité des réseaux, l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

### ■ Poursuivre les efforts communaux en matière de découverte du patrimoine communal, par le développement du réseau des chemins.



## La traduction spatiale des orientations du PADD



Préserver la trame verte et bleue / continuités écologiques (zones humides, haies, taillis, « chemin creux », boisements...)



Trouver des continuités écologiques, y compris au sein de l'agglomération



Des passages de gibier observés



L'espace économique agricole



Les sites et sièges d'exploitation agricole



Permettre le développement de l'activité artisanale existante et à venir



Densifier et restructurer sur certains secteurs l'agglomération



Envisager le développement urbain dans le rayon de 500m maximum



Les périmètres de 300m et de 500m comptés depuis le carrefour Route de Fougères-église – favoriser les mobilités douces



Assurer un lien sécurisé entre les bourgs pour rejoindre la ville pôle



Les espaces bâtis en campagne



Densifier deux hameaux



Les bâtiments susceptibles de changer de destination