

**PLU DE MASLEON**



## **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**







## SOMMAIRE

---

|                                                                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. ORIENTATIONS GENERALES .....</b>                                                                          | <b>7</b>  |
| A. MAITRISER STRICTEMENT LA CONSOMMATION D'ESPACE .....                                                         | 7         |
| B. MENER UNE POLITIQUE DE L'HABITAT TOURNEE VERS L'ACCROISSEMENT DES SOCIABILITES.....                          | 13        |
| C. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA SPHERE PRESENTIELLE ET PROTEGER CELUI DE<br>L'AGRICULTURE..... | 17        |
| D. PROTEGER LES PATRIMOINES NATUREL ET CULTUREL .....                                                           | 21        |
| <b>II. CONSOMMATION D'ESPACE ET ETALEMENT URBAIN .....</b>                                                      | <b>24</b> |
| A. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT<br>URBAIN .....        | 24        |
| B. INDICATEURS DE SUIVI .....                                                                                   | 27        |

Conformément au *Code de la propriété intellectuelle* qui n'autorise, aux termes du paragraphe 3 de l'article L. 122-5 et « sous réserve que soient indiqués clairement le nom de l'auteur et la source », que « les analyses et courtes citations justifiées par le caractère critique, polémique, pédagogique, scientifique ou d'information de l'œuvre à laquelle elles sont incorporées », Géoscope considère que la présente note méthodologique constitue une œuvre originale qui ne saurait être transposée à d'autres productions sans son accord.

## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Dans le but de promouvoir un modèle de développement qui soit viable à long terme d'un point de vue économique et social et qui permette d'assurer une indispensable protection des espaces naturels, les pouvoirs publics ont intégré dans le cadre de la procédure de PLU un **PADD, Projet d'Aménagement et de Développement durable** devant traduire le **projet politique choisi par l'équipe municipale**, en concertation avec les habitants : celui-ci vise à **encadrer le processus de périurbanisation auquel est exposée la commune depuis quelques années en affirmant son attractivité par la valorisation de la qualité de son cadre de vie.**

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement exposées ci-après visent à préciser comment seront appliqués les principes du développement durable à cet objectif de développement.

Ainsi, les **orientations générales** s'articulent autour de quatre objectifs majeurs :

- maîtriser strictement la consommation d'espace,
- mener une politique de l'habitat tournée vers l'accroissement des sociabilités,
- accompagner le développement économique de la sphère présentielle et protéger celui de l'agriculture,
- protéger les patrimoines naturel et culturel.

Enfin, les objectifs de **modération de la consommation de l'espace** et de **lutte contre l'étalement urbain** sont fixés.

### *Le PADD :*

- *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;*
- *fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

***Le règlement et les documents graphiques du PLU doivent être fixés en cohérence avec le PADD.***

« Depuis 2010, la DREAL Limousin a engagé une démarche globale de prospective visant à mettre au débat des modes innovants d'organisation du territoire, susceptibles de répondre aux principaux facteurs de changement affectant le limousin d'ici à 2040. Quatre scénarios exploratoires élaborés par Guy Loinger avec des experts extérieurs au Limousin et des acteurs du Limousin ont été présentés fin 2011, au travers d'une publication DREAL/ les synthèses / n° 15.

Ces travaux ont permis de faire émerger un scénario dit « souhaitable », qui met en avant le potentiel d'accueil des territoires ruraux, et leur capacité à innover sur le champ sociétal, en offrant la possibilité de construire des parcours de vie variés et de qualité. ».

*Vivre durablement les territoires ruraux de demain, DREAL 2012*

Eclairé par des experts universitaires nationaux lors d'un colloque organisé par la DREAL le 15 mai 2012, ce scénario souhaitable s'articule autour des éléments principaux suivants :

- l'attractivité du territoire, ciblant particulièrement les jeunes actifs et les jeunes retraités séduits par la possibilité de « vivre autrement » ; une attractivité donc pas directement liée à l'emploi mais à la qualité de vie et la possibilité de « construire son propre itinéraire de vie » ;
- la version verte de l'économie, combinant potentiel de la croissance verte et des énergies renouvelables ;
- l'amélioration de la performance économique de l'agriculture limousine, et la valorisation des pratiques les plus exemplaires d'un point de vue environnemental (agriculture biologique, circuits courts et régionalisation de chaînes de valeurs dans certaines filières) ».

*Vivre durablement les territoires ruraux de demain, DREAL 2012*

« Le scénario « souhaitable » fait écho à la volonté de la DREAL de mettre au débat une vision stratégique pour les territoires limousins. Il marque un attachement fort aux questions environnementales et cherche à anticiper la menace de la crise et de la fermeture (ou du repli des territoires), tout en préservant l'attractivité récente mise en lumière par le scénario tendanciel.

Il préconise « la mise en œuvre d'une relation nouvelle aux milieux naturels qui combine protection, exploitation raisonnée, qualité paysagère, et maintien d'une présence humaine sur le territoire : c'est le cœur de l'enjeu de « Vivre durablement les territoires ruraux de demain ». ».

*Vivre durablement les territoires ruraux de demain, DREAL, 2012*

## I. ORIENTATIONS GENERALES

### A. MAITRISER STRICTEMENT LA CONSOMMATION D'ESPACE

L'aménagement de Masléon projette de répondre au double objectif d'attirer et de fixer des résidents permanents tout en encadrant la consommation d'espace foncier au niveau des zones bâties comme au niveau des parcelles constructibles.

#### 1. Limiter l'emprise spatiale à l'échelle des zones bâties

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose pour limiter la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain **d'encadrer les zones d'urbanisation future** en :

- **limitant les possibilités de construire à certains secteurs** : *le Bourg, Combeau/les Vergnes* ;
- stoppant **l'extension des zones d'urbanisation linéaire** *des Vergnes* en privilégiant l'épaississement de la zone ;
- **acquérant**, si l'opportunité se présente, **du bâti vacant** dans le but de le réhabiliter ;
- rendant les espaces agricoles particulièrement sensibles **inconstructibles y compris pour les exploitants**.

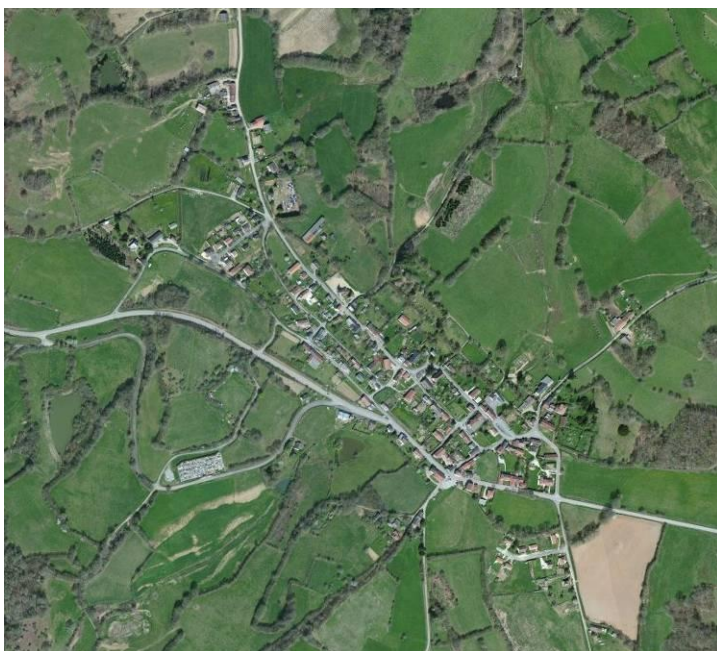




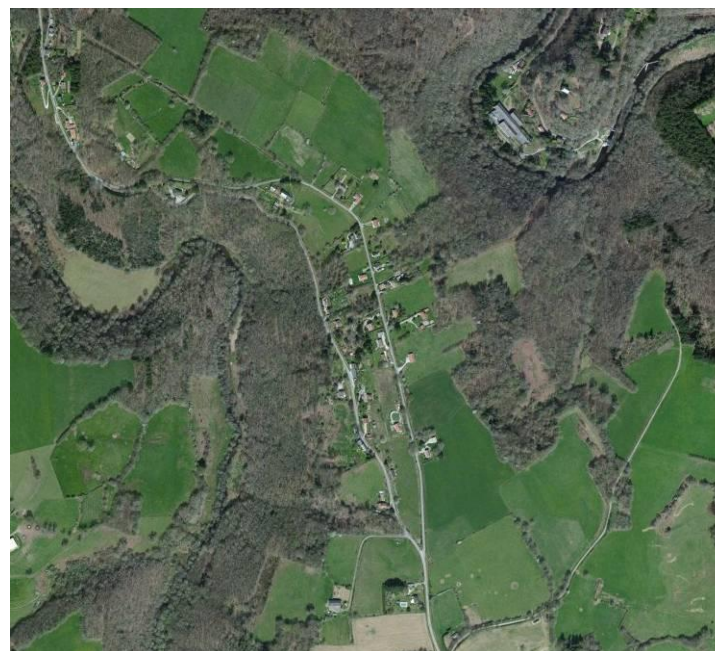
## 2. Limiter l'emprise spatiale à l'échelle des nouvelles constructions

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose, pour limiter la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain, de densifier les noyaux bâtis déjà existants en :

- **favorisant les constructions sur des parcelles de plus petites taille ;**
- encourageant, aujourd'hui et demain, **la rénovation et la réhabilitation du bâti ancien y compris sous forme d'habitat collectif ;**
- **faisant l'inventaire des granges inutilisées** et encourageant leur changement d'affectation.



*Urbanisation du bourg*



*Urbanisation des Vergnes*



✱ **ACTIONS DANS LE PADD :**

- Localiser des **zones à urbaniser restreintes** : *le bourg, Combeau/les Vergnes*.
- Anticiper une **densification des noyaux bâtis du bourg, et des Vergnes** en fixant, dans le cadre de Programmes d'Intérêt Général (comme actuellement, le PIG départemental sur le territoire du Pays des Monts et Barrages), des objectifs de **densité minimum**, de **diversité** (types de logements, formes d'habitat, types de populations à accueillir) et d'**espaces publics** aux fonctions déterminées (parcs, squares, aires de jeux...).
- **Préempter** autant que possible des terrains, des maisons et des fonds de commerce pour se substituer aux propriétaires et **réinvestir le bâti vacant**. Cette réhabilitation pourrait consister à densifier l'habitat par le biais de petits collectifs (logements accolés, regroupés dans une même grosse construction...). Ce type de bâtiments constitue une solution très avantageuse en milieu rural : ils peuvent, soit être issus d'une **requalification** ou de la **restructuration d'anciens bâtiments agricoles** situés dans des noyaux bâtis à vocation résidentielle, soit correspondre à des **constructions neuves** avec des formes se rapprochant de volumes conformes à ceux des granges traditionnelles, soit encore, plutôt dans le centre-ville et son agglomération, sous des **formes plus contemporaines**.

Quelles que soient ses déclinaisons, cet **habitat intermédiaire** a l'avantage d'**économiser l'espace naturel**, en incitant à l'**utilisation de parcelles réduites** avec des formes urbaines adaptées. Bien conçu, il est par ailleurs en mesure d'apporter une réponse aux demandes de plus en plus en fortes des ménages en répondant à leurs attentes en termes :

- d'**intimité** : l'espace doit être appropriable par les habitants, que se soit par la présence de jardins, de terrasses ou de larges balcons, ou encore d'une entrée individuelle ;
- de **coût** : le coût d'un tel logement est moindre que pour l'individuel pur et permet aux personnes devenant propriétaires pour la première fois ou aux ménages aux revenus les plus modestes d'acquérir ou de louer un bien ayant les caractéristiques de l'individuel ;
- de **proximité** : les jeunes ménages et les personnes âgées peuvent être particulièrement intéressés par ce type de biens, car ils permettent l'installation en centre-bourg, à proximité des services, sans toutefois être une charge financière aussi lourde que celle des logements individuels. Ce type de biens réduit aussi la dépendance aux moyens de locomotion et limite l'entretien lié aux espaces extérieurs ;
- de **nature** : la relative densité permise par l'augmentation du nombre de logements par unité construite permet de combiner les exigences grandissantes des habitants en matière d'accès à un milieu naturel préservé, et celles des collectivités soucieuses d'optimiser les services et infrastructures existantes

*Si le législateur offre aux responsables de l'aménagement des territoires plusieurs outils juridiques de maîtrise foncière, ceux-ci sont souvent limités dans leurs actions par leurs fragiles capacités financières d'investissement. Pour contourner cet obstacle, la création d'un **Etablissement Public Foncier** peut-être un outil efficace, alors même qu'il reste peu utilisé*

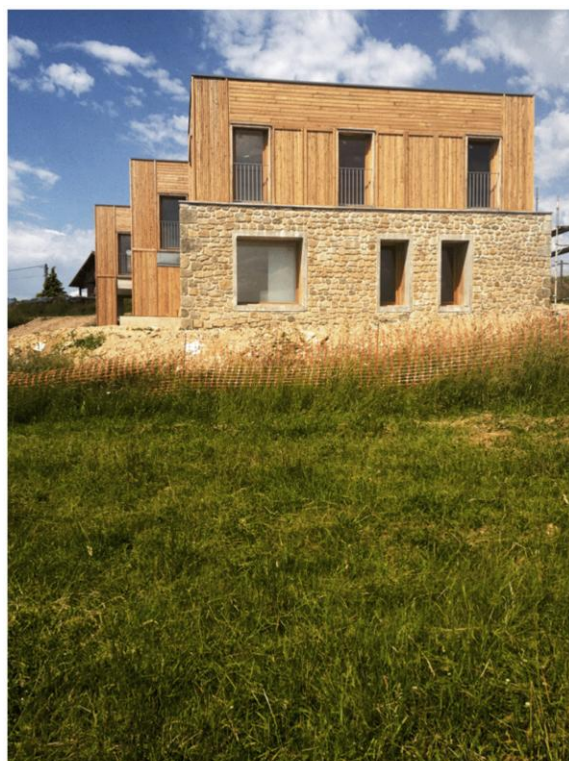


- Définir **des densités minimales** sur toutes les zones constructibles ;
- **Inciter les propriétaires à la réhabilitation du bâti ancien** par :
  - la recherche de financement dans le cadre de programmes type PIG ;
  - l'institution, en zone U, d'une taxe d'habitation sur tout logement habitable vacant depuis plus de 5 ans afin de favoriser l'accès au logement et renforcer la vitalité et l'animation des noyaux bâtis via la vente ou la mise en location des logements vacants.
- Autoriser et encourager les activités économiques **compatibles avec le voisinage à s'installer au sein des noyaux bâtis**.

*« Les conditions de l'accueil de nouvelles populations à court terme ne doivent pas oblitérer l'attractivité à moyen terme du Limousin. Autrement dit, les acteurs territoriaux doivent être conscients de l'importance que revêt le maintien de la qualité des paysages et des formes historiques d'occupation de l'espace. Aussi la politique d'accueil doit s'inscrire dans une occupation raisonnée et raisonnable de l'espace. Les formes urbaines (hameau, petite ville, aire urbaine) doivent faire l'objet d'un aménagement différencié qui permette de conjuguer les capacités d'accueil (logement, services, mobilité) [...] et le respect des modes traditionnels d'occupation de l'espace (paysages, constructions, jardins, etc). [...] Le modèle rural qui constitue une originalité du Limousin ne doit pas céder devant la standardisation et l'appauvrissement des formes d'habitat et d'occupation de l'espace (maisons individuelles, zones industrielles, lotissements isolés, perte des continuités des villages, ruptures paysagères, etc.). »*

*Vivre durablement les territoires ruraux, DREAL 2012*





BORIS BOUCHET ARCHITECTE

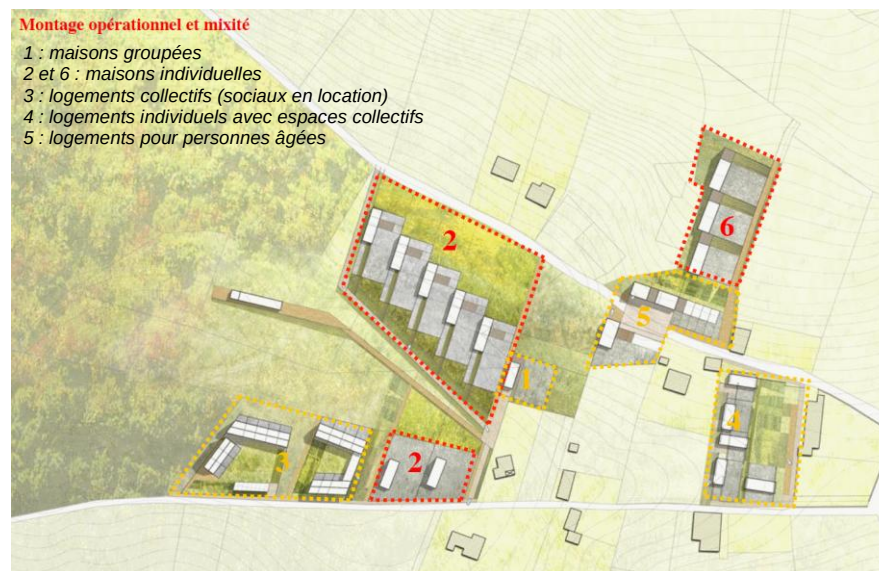
Un éco-hameau dans le village de Bertignat



*Eco-hameau de Bertignat (63) : Projet conçu par l'Architecte Boris Bouchet. Il offre une diversité de types de logements (collectifs, individuels groupés, individuels) afin de faciliter les mixités sociales et générationnelles. Ci-contre, les maisons groupées de l'espace 1 du plan ci-dessous.*

**Montage opérationnel et mixité**

- 1 : maisons groupées
- 2 et 6 : maisons individuelles
- 3 : logements collectifs (sociaux en location)
- 4 : logements individuels avec espaces collectifs
- 5 : logements pour personnes âgées



## B. MENER UNE POLITIQUE DE L'HABITAT TOURNEE VERS L'ACCROISSEMENT DES SOCIABILITES

### 1. Habitat et espaces de vie collective, garants de la qualité de vie

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de :

- veiller au **développement harmonieux des noyaux bâtis** en maintenant leur identité ;
- **promouvoir un habitat à faible poids écologique** en complément de la RT 2012 ;
- appliquer aux équipements communaux **des préconisations d'efficacité énergétique** : remplacement des appareils défectueux, limitation du temps d'éclairage public...
- Préconiser des niveaux de performance renforcés des futurs systèmes d'assainissement.

La concrétisation des objectifs de la politique municipale de l'habitat peut impliquer :

- de rompre **avec l'exclusivité du modèle pavillonnaire** tel qu'il s'exprime majoritairement aujourd'hui et dont les attributs caractéristiques sont : une forte consommation d'espace associée à un coût souvent dissuasif pour de nombreux ménages, une stricte délimitation avec le pavillon voisin généralement matérialisée par une clôture au tracé géométrique, une tendance au positionnement à distance des autres constructions existantes, une prédilection pour l'implantation des constructions au milieu de la parcelle ;
- de porter son choix vers **l'habitat de type intermédiaire**, qu'il s'agisse d'habitat individuel groupé (maisons individuelles accolées, jumelées ou en bande) ou de petits collectifs. La réussite d'une telle entreprise passe par une bonne conception pour cette forme d'habitat. Il s'agit de répondre aux attentes des ménages, notamment en termes d'intimité à travers l'agencement des parcelles et les qualités des matériaux pour l'insonorisation phonique, en termes d'efficacité énergétique et, plus généralement, en matière de conception urbanistique, paysagère et architecturale.

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose également **d'accentuer les sociabilités** en :

- prévoyant d' étoffer les espaces publics dans le *Bourg*, aux *Vergnes* et au *Mont Douhaud* ;
- anticipant la construction de futures bâtiments publics dans le bourg ;
- dessinant **des cheminements doux** (au sein du bourg et entre le *Bourg* et *Combeau/les Vergnes*) **et développant le covoiturage** ;
- veillant à la qualité paysagère des entrées de noyaux bâtis.

*La politique nationale de la maison individuelle s'est accompagnée d'une disqualification d'autres formes de logements plus denses, collectifs ou semi-collectifs. Le parc de Masléon n'échappe pas à cette évolution :*

- 95 % des logements sont de type maison individuelle,
- 95% des logements disposent de plus de trois pièces,
- 65 % des logements sont occupés par des personnes vivant seules ou à deux.

*Masléon présente la particularité de détenir un parc locatif notable pour une commune rurale : 21% des occupants de résidences principales sont locataires.*

## 2. La politique de l'habitat, outil de mixité sociale et générationnelle

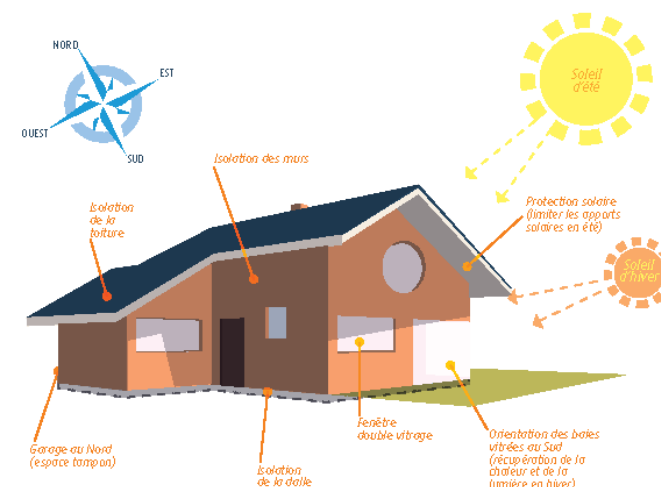
Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de **favoriser l'accueil d'une population plus diversifiée et l'intégration des populations modestes** par la mise en œuvre d'une politique de développement maîtrisé de l'habitat orientée vers les objectifs suivants :

- **favoriser la création de logements adaptés aux jeunes ménages** et/ou aux personnes âgées seules ; combler une offre de logements qui apparaît comme déficitaire dans la catégorie des petits et moyens logements, y compris locatifs ;
- encourager **l'adaptation des logements existants** aux personnes à mobilité réduite (en particulier personnes âgées) ;
- **promouvoir un habitat à faible poids écologique** et donc aux charges (de chauffage en particulier) moindres. La RT 2012, applicable sur toute construction neuve à partir de janvier 2013 a ainsi pour objectif de diviser par trois la consommation énergétique des bâtiments : la facture annuelle du chauffage représente actuellement 900 € en moyenne par ménage, certes avec de grandes disparités. Elle pèse lourdement sur le pouvoir d'achat, en particulier sur les ménages les plus modestes. Avec la hausse du prix des énergies, ces dépenses tendent à augmenter, pénalisant de plus en plus la commune.

*La population de Masléon est marquée par deux grandes évolutions :*

- *une attractivité très forte pour les retraités et pour les ouvriers aux dépens des cadres et chefs d'entreprises ;*
- *un net accroissement de la mobilité domicile-travail (+56,8% de migrants quotidiens sortants entre 1999 et 2008).*

Source : DGALN, « Réduire vos consommations énergétiques en respectant la RT 2012 ».





✱ **ACTIONS DANS LE PADD :**

- **Préempter et réinvestir dans le bâti ancien dans le bourg** pour le réhabiliter afin d'en conserver son identité.
- **Prévoir les outils d'une maîtrise foncière** : Droit de Préemption Urbain ou Zone d'Aménagement Différé dans le bourg et à *Combeau/les Vergnes*.
- Tenir compte de la **charte architecturales et paysagère** du Pays Monts et Barrages (couleur des toits, des façades, usage de certains matériaux, nature des clôtures) qui seront intégrées au règlement des parcelles.
- Dessiner un **maillage de voies douces** au sein de l'agglomération en s'appuyant sur les chemins déjà existants.
- Fixer des **objectifs en matière d'efficacité énergétique des bâtiments** privés et publics dans le règlement (règles de recul, hauteurs...) en complément de la RT 2012 afin de faciliter son application.
- Engager des Projets d'Intérêt Général (PIG) ;
- Réinvestir le bâti vacant dans le bourg pour le réhabiliter, éventuellement en petit collectif, et le mettre à la location.



*Broyage de phacélie et passage d'Actisol en maraichage Biologique*



*Vache Gasconne et son veau. Domaine du Mons (19),  
élevage exclusivement à l'herbe, plein air intégral*

## C. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA SPHERE PRESENTIELLE ET PROTEGER CELUI DE L'AGRICULTURE

### 1. Conforter les activités liées à la sphère présenteielle

La vocation affirmée de la commune pour l'accueil de jeunes ménages résidents et de retraités (éventuellement de touristes) pourrait **stimuler le développement d'activités issues de la sphère présenteielle** liées à la satisfaction de leurs besoins. Contrairement aux entreprises industrielles susceptibles de délocaliser leurs établissements à tout moment, les entreprises locales qui développent une activité de service, artisanale ou touristique participent de manière plus fiable à la richesse économique du territoire. C'est pourquoi le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de **conforter ces activités** en :

- privilégiant l'accueil de ces activités, lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage, dans le tissu urbain existant, par des opérations de renouvellement urbain et/ou par la densification de l'existant ;
- proposant des possibilités de développer l'offre d'hébergement touristique de la commune, notamment en réhabilitant le bâti ancien vacant ou insalubre ;
- réinvestissant le bâti vacant dans les noyaux bâtis ;
- protégeant les anciens commerces.

### 2. Soutien à l'agriculture

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de **protéger l'agriculture** en :

- **considérant avec prudence l'affectation de terres agricoles à l'urbanisation**, car même de faible taille, ces prélèvements peuvent, par leur localisation, créer des contraintes agricoles ;
- limitant la constructibilité aux secteurs **déjà bâtis et sans vocation agricole** ;
- stoppant le **développement linéaire de l'urbanisation des Vergnes** ;
- interdisant toute construction (y compris de **bâtiments agricoles**) sur les terres agricoles potentiellement les plus fertiles ;
- **réservant des espaces à de nouvelles productions agricoles respectueuses de l'environnement** et inscrites dans des circuits courts.



*Maraichage en Haute Vienne*



*Apiculture  
en Haute Vienne*



*Plants de légumes, poulets et œufs  
en Haute Vienne*

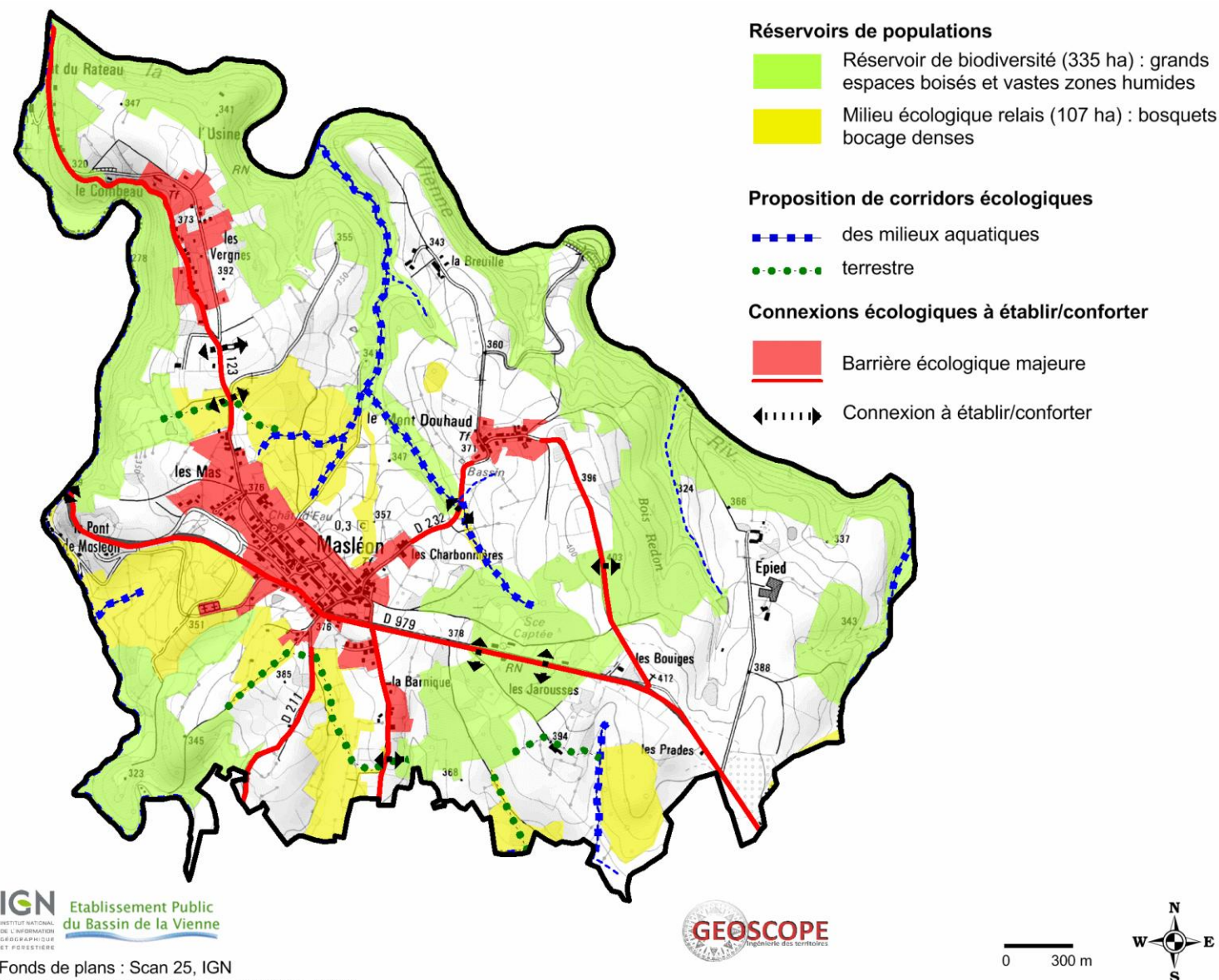


✱ ACTIONS DANS LE PADD :

- Utiliser le droit de préemption sur les fonds de commerce.
- **Préempter pour acquérir une réserve foncière de terres agricoles communales** pour installer une ou plusieurs petites structures agricoles : maraichage ou apiculture bio par exemple.
- **Engager une procédure d'Aménagement foncier agricole et forestier** afin d'unifier le parcellaire de chaque exploitation tout en protégeant spécifiquement les haies des parcelles concernées afin de ne pas risquer de voir celles-ci disparaître, comme lors des remembrements passés ;
- Enrayer la spéculation foncière sur les espaces agricoles, dans l'objectif de contribuer à préserver l'outil de travail des exploitants agricoles et de faciliter les éventuelles reprises par de jeunes agriculteurs, en **limitant le morcellement des îlots agricoles** par la définition de zones agricoles homogènes.
- Définir au sein des zones destinées à l'agriculture, des **secteurs strictement protégés** où les activités agricoles (exploitation des terres agricoles et extension de bâtiment agricole) sont autorisées à la double condition de ne pas créer une habitation et sous réserve d'une intégration au site réussie des bâtiments d'exploitation.
- Autoriser les activités économiques compatibles avec le voisinage à s'implanter au sein du tissu urbain.
- Identifier dans les zones agricoles du plan de zonage les **bâtiments agricoles anciens susceptibles de bénéficier d'une réhabilitation** à usage de logement ou d'hébergement touristique et qui représentent un patrimoine bâti rural d'intérêt architectural et patrimonial. Cette démarche présente l'intérêt, pour la commune, d'accueillir une population dans de bonnes conditions d'intégration environnementale et paysagère (n'implique pas la consommation de nouveaux espaces) et, pour le propriétaire, de vendre un bâtiment susceptible de bénéficier d'un permis de construire.



## Prise en compte de la biodiversité ordinaire et des continuités écologiques



La méthode d'identification des **réservoirs de biodiversité** et des **corridors écologiques** s'inspire du « Guide méthodologique identifiant les enjeux nationaux et transfrontaliers relatifs à la préservation et à la restauration des continuités écologiques et comportant un volet relatif à l'élaboration des schémas régionaux de cohérence écologique » (Comité opérationnel TVB du Grenelle de l'environnement, 2009).

Pour les réservoirs de biodiversité, deux types d'information sont pris en compte : les **zonages existants** (d'inventaires ou réglementaires) et la **qualité des milieux**, avec une évaluation basée sur un ensemble de critères autour de trois facteurs : « Qualité des milieux », « Capacité des milieux », et « Fonctionnalité des milieux ».

La définition des corridors écologiques repose sur une **interprétation visuelle** par photo-interprétation et une **analyse des distances** entre les réservoirs de biodiversité, couplée avec une analyse des **éléments de fragmentation**.

## D. PROTÉGER LES PATRIMOINES NATUREL ET CULTUREL

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de protéger et valoriser les patrimoines naturel et culturel, pour leur qualités intrinsèques autant qu'en termes d'opportunité majeure pour l'**attractivité résidentielle et touristique de la commune**.

*Depuis les années 1950, la dégradation des milieux naturels est principalement induite par le développement de la maison individuelle de type pavillon et l'agriculture productiviste :*

- amoindrissement de la biodiversité,
- pollution plus ou moins importante des sols et des eaux,
- artificialisation de l'espace,
- morcellement des habitats naturels...

*La commune dispose d'un patrimoine naturel caractéristique du bocage de Haute Vienne :*

- une multiplicité de milieux donc d'habitats, en particuliers humides (zones humides, ripisylves, étangs, ruisseaux),
- un ensemble de haies bocagères, relique d'une organisation agraire des régions de l'Ouest de la France,
- un petit patrimoine rural,
- une flore et une faune variées.

*Une grande part de ce patrimoine remarquable bénéficie déjà de la protection des pouvoirs publics : site Natura 2000, Znieff.*

### 1. Prise en compte des écosystèmes et de la biodiversité

La reconnaissance sociale et scientifique des milieux naturels, à la fois en termes d'**aménités essentielles du cadre de vie et de fondements de l'équilibre du territoire communal**, plaide pour une planification attentive au maintien de leur variété et de leur qualité.

Le PADD propose de mobiliser l'apport de la **méthode dite AEU®**, outil d'aide à la décision développé par l'ADEME, et celui du cadre de référence national sur les projets territoriaux de développement durable (*Ministère de l'Ecologie et du Développement durable*, 2006) dont l'utilisation est plus que jamais recommandée pour favoriser et faciliter la prise en compte des aspects écologiques dans le PLU.





## 2. Prise en compte du patrimoine culturel

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose pour protéger le patrimoine culturel de :

- **protéger les milieux naturels ordinaires autant que remarquables**, en considérant les espaces sensibles non protégés ;
- **maîtriser le développement de l'urbanisation pour qu'elle respecte la qualité du bâti et les paysages** (proscrire le mitage et le développement linéaire des noyaux bâtis...) ;
- encourager une **intégration harmonieuse** des nouvelles constructions.



✱ ACTIONS DANS LE PADD :

- **Contenir l'urbanisation autour des noyaux bâtis existants** en favorisant des formes compactes compatibles avec une gestion économe de l'espace et en stoppant le développement linéaire dans ses limites actuelles, en particulier à *Combeau/les Vergnes*.
- En dehors des zones déjà protégées, **préserver les réservoirs de biodiversité ordinaire**, en particulier les ensembles forestiers, les zones humides et le bocage identifiés sur la carte « *Prise en compte de la biodiversité ordinaire et des continuités écologiques* ».
- **Renforcer la continuité des corridors écologiques identifiés sur le territoire** (entraves aux déplacements des espèces) en améliorant la perméabilité des « zones de conflit », barrières entre le réseau qui fragmentent le territoire (routier, urbain...) et les principaux corridors écologiques : identifiés sur la carte « *Prise en compte de la biodiversité ordinaire et des continuités écologiques* ».
- **Définir des secteurs strictement protégés pour des raisons écologiques et/ou de régulation hydraulique**, qui permettent de prendre en compte la sensibilité des milieux naturels reconnus comme d'intérêt majeur, particulièrement autour de la vallée de la Vienne.
- Tenir compte de la **typologie architecturale du bâti**, en particulier celle qui fonde l'identité de la commune, à travers la définition de **règles architecturales précisées dans le règlement** qui permettent de s'assurer que les nouvelles constructions intègrent quelques uns des éléments de l'identité du territoire.
- **Protéger les principaux points de vue sur les paysages de qualité de la commune** et les édifices remarquables dans leur paysage d'emprunt.

## II. CONSOMMATION D'ESPACE ET ETALEMENT URBAIN

### A. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La municipalité souhaite augmenter de façon modérée la population communale afin de maintenir le caractère villageois de la commune tout en pérennisant les équipements de proximité dont la présence participe à la qualité du cadre de vie des habitants (sociabilité villageoise, limitation des déplacements motorisés chronophages et de plus en plus coûteux...). Elle souhaite également diversifier sa population en accueillant davantage de ménages plutôt jeunes et en début de parcours résidentiel et permettre aux ménages les plus âgés qui le souhaitent de se rapprocher du bourg.

#### Article 1407 bis du Code Général des Impôts

(version consolidée au 15 septembre 2014)

« Les communes [...] peuvent, par une délibération [...], décider d'assujettir à la taxe d'habitation pour la part communale [...], les logements vacants depuis plus de deux années au 1er janvier de l'année d'imposition ».

La taxe d'habitation due au titre de ces logements est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote qui dispose du local depuis le début de la période de vacance.

Le produit de la taxe est perçu par les communes et, le cas échéant, par les établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre dont ces communes sont membres.

Pour tenir un projet de développement conforme avec les politiques publiques de développement durable, la municipalité a fixé des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en agissant sur les leviers présentés ci-après.

#### 1. Reconquérir le patrimoine bâti existant

Le PLU offre les conditions pour favoriser :

- la création des nouveaux logements par **réhabilitation des logements vacants, réutilisation des bâtiments vacants** (agricoles, d'activités...), renouvellement urbain (reconstruction sur ruines...) ;
- la densification de l'existant (morcellement des grosses maisons en plusieurs logements, constructions supplémentaires sur des parcelles déjà occupées).

Par ce levier, quel que soit le mode de réalisation choisi, la création de logements s'effectue sans recourir au foncier vierge.

Pour inciter les propriétaires de ces types de biens à les vendre ou engager des travaux de rénovation ou de réhabilitation, la municipalité va instituer une **taxe d'habitation sur tout bâtiment vacant depuis plus de 5 ans** comme l'autorise l'article 47 de la loi n°2006-872 (Loi dite ENL).



## 2. Principes pour limiter la consommation d'espace

Le PLU de Masléon a mis en œuvre plusieurs outils pour protéger les terres agricoles et maîtriser l'extension de l'urbanisation.

Tout d'abord à travers le règlement en identifiant, **au-delà des zones « A »** - secteur à **vocation agricole** où seules sont autorisées les installations nécessaires à l'exploitation agricole et le logement des exploitants - **un secteur « Ai »** destiné aux cultures et pâturages où toutes constructions, même à vocation agricole, sont interdites en raison :

- de la valeur intrinsèque de ces espaces liée à leur capacité de production (terres à fort potentiel agronomique, vergers), à leur place essentielle dans un système de production (prairies de fauche ou de pâtures), ou encore à leur accessibilité et facilité d'exploitation ;
- ou en raison d'enjeux de voisinage actuels et/ou futurs.

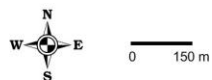
Ensuite, le plan de zonage est établi avec les principes suivants :

- la **compacité des zones constructibles** a été recherchée ;
- **coup d'arrêt au développement linéaire** des constructions en actant la situation actuelle pour tenter d'urbaniser les espaces interstitiels et d'encourager la division parcellaire (nombreuses parcelles résidentielles de très grande taille)
- les grandes parcelles des terrains périphériques n'ont pas été entièrement classées en zone constructible (c'est le cas au *Combeau – les Vergnes*) ;
- les secteurs ayant un **fort potentiel d'urbanisation** sont dotés d'**orientations d'aménagement et de programmation** ou sont définis comme **secteurs à plans de masse** dont l'objectif est d'imposer des densités minimales ;
- les **noyaux bâtis à vocation agricole** dominante ont été **classés en zone A** ;
- des **granges et étables anciennes** ont été repérées dans le document graphique pour **être éventuellement réhabilitées en habitation**, afin de contribuer à la création de nouveaux logements sans nouvelles consommations d'espace. Ces granges et étables ont également fait l'objet d'arbitrages pour tenir compte des risques potentiels de conflits d'usages (certaines d'entre-elles, trop proches de grandes stabulations, n'ont, par exemple, pas été retenues pour intégrer la liste des bâtiments réhabilitables en logement).

## Localisation des parcelles constructibles non bâties

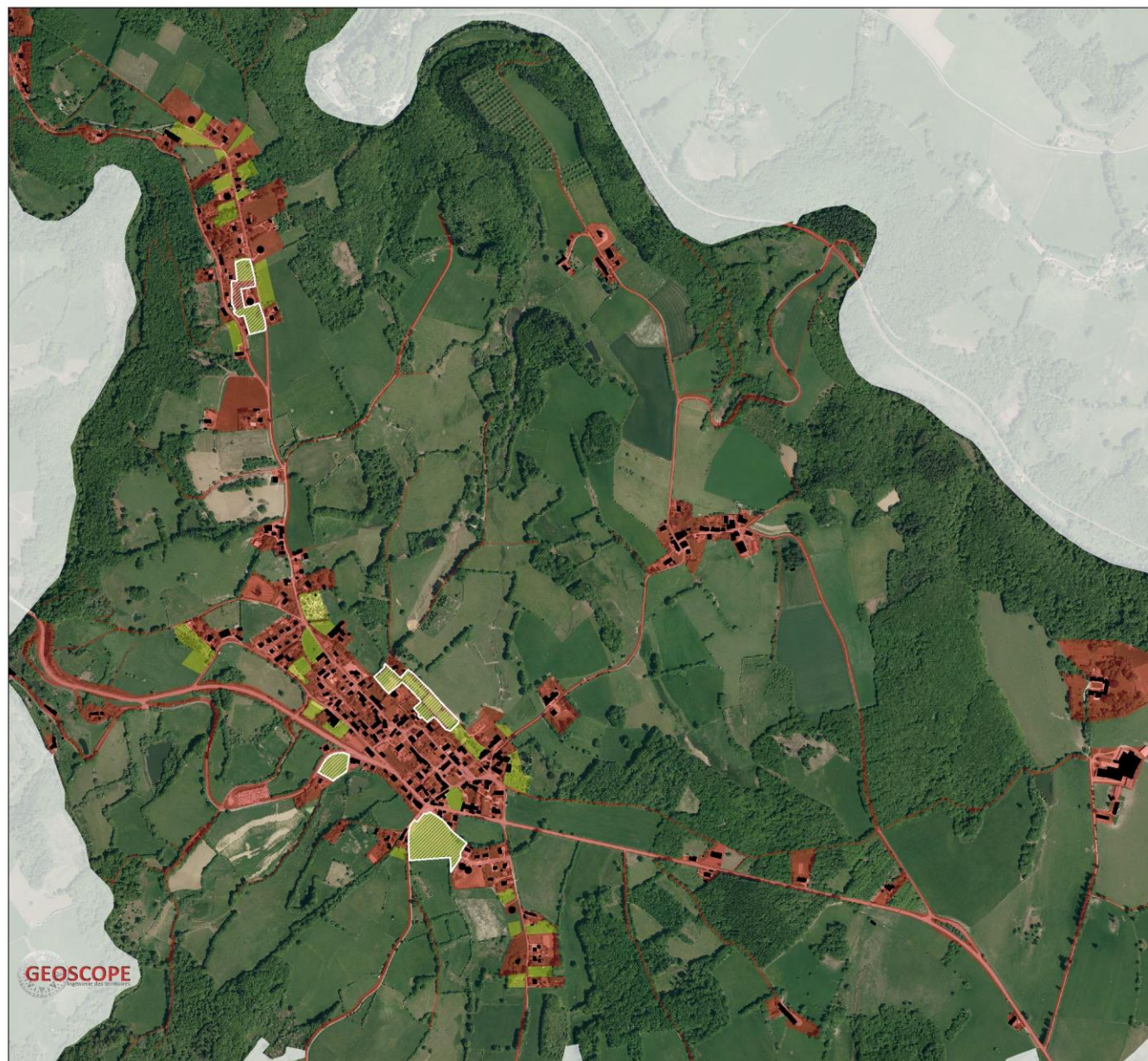
-  Espace urbanisé en 2014\*
-  Nouvel espace urbanisable au PLU
-  Parcelle avec aménagement d'ensemble
-  Construction existante
-  Construction récente non cadastrée

\* Parcelle occupée par une construction, ou son jardin, parcelle viabilisée, voirie



IGN  
Institut National  
de l'Information  
Géographique  
et Cadastre

Fonds de plans : BD Ortho 2010, IGN



### 3. Limiter l'urbanisation à deux secteurs : autour du bourg et au Combeau – les Vergnes

L'agencement des différentes zones du PLU sur le territoire communal répond à une logique de limitation de l'étalement des constructions. Pour satisfaire les besoins en logements estimés au maximum à une vingtaine pour les 10 ans à venir, la municipalité s'est attachée à rechercher des surfaces constructibles en priorité au sein du bourg en descendant jusqu'à la Barnique, et au sein du secteur Combeau – les Vergnes où la pression foncière est la plus forte. Les zones à urbaniser (1AU et 2AU) s'inscrivent également dans ces deux secteurs avec, pour les trois zones 1AU, des obligations minimales de densité (15 log/ha en moyenne).

| Superficies potentiellement constructibles en ha |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| Zone UA                                          | 3,9 |
| Zone UB                                          | 4,2 |
| Zone 1AU                                         | 1,8 |
| Zone 2AU                                         | 0,9 |

### 4. Objectifs chiffrés

La consommation moyenne d'espace pour l'urbanisation entre 2006 et 2014 est de l'ordre de 3,2 ha pour 10 logements, soit une consommation de 3 200 m<sup>2</sup> par logement.

Pour les 10 ans à venir, la municipalité envisage de réduire la consommation d'espace en se fixant pour objectif une consommation d'un hectare pour 11 à 13 logements dans les zones 1AU du règlement graphique, et de passer à une taille moyenne de parcelle par logement inférieure à 1200 m<sup>2</sup> en zone UA et UB en encourageant par ailleurs les opérations de division parcellaires.

## B. INDICATEURS DE SUIVI

*L'article L. 123-12-1 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 30/09/2014) dispose que : « (...) le conseil municipal procède, **neuf ans au plus tard** après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une **analyse des résultats de l'application de ce plan** au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code (...) ».*

Cette article implique en somme de disposer d'indicateurs permettant d'assurer cette évaluation. Par ailleurs, compte tenu de la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire communal, la municipalité propose en outre de renseigner de façon périodique les indicateurs de suivi présentés dans le volume intitulé « *Evaluation Environnementale, éléments complémentaires* » qui compose le rapport de présentation du PLU.

| Enjeux                                                                                                                                           | Indicateurs                                                                                                                                                                          | Type     | Sources                                  | Périodicité      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------|------------------|
| Assurer des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et des ressources des habitants | Nombre de nouveaux logements (construction neuve, rénovation, réhabilitation)                                                                                                        | Etat     | Autorisations et déclarations préalables | Annuelle         |
|                                                                                                                                                  | Superficie moyenne par logement des unités foncières accueillant de nouveaux logements                                                                                               | Réponse  |                                          |                  |
|                                                                                                                                                  | Nombre et part des logements sociaux                                                                                                                                                 | Réponse  | Recensement INSEE                        | Annuelle         |
|                                                                                                                                                  | Evolution de la taille des logements                                                                                                                                                 | Réponse  |                                          |                  |
|                                                                                                                                                  | Evolution de la population par grandes tranches d'âges                                                                                                                               | Réponse  |                                          |                  |
|                                                                                                                                                  | Nombre et part des emplois sur la commune                                                                                                                                            | Réponse  |                                          |                  |
|                                                                                                                                                  | Nombre de personnes en recherche d'emploi sur la commune                                                                                                                             | Pression | Pole emploi                              | Annuelle         |
| Réduire les émissions de gaz à effet de serre                                                                                                    | Nombre d'entreprises et d'administration de la sphère présentielle sur la commune                                                                                                    | Réponse  | Mairie                                   | Annuelle         |
|                                                                                                                                                  | Nombre et part des ménages non soumis à l'impôt sur le revenu                                                                                                                        | Pression |                                          |                  |
|                                                                                                                                                  | Actions municipales ou communautaire en faveur des populations les plus modestes                                                                                                     | Réponse  | Mairie, EPCI                             | Annuelle         |
|                                                                                                                                                  | Actions municipales ou communautaire en faveur du développement économique                                                                                                           |          |                                          |                  |
|                                                                                                                                                  | Part des différents modes de chauffage des résidences principales                                                                                                                    | Pression | Recensement INSEE                        | Annuelle         |
|                                                                                                                                                  | Nombre moyen de véhicules par ménage                                                                                                                                                 | Pression |                                          |                  |
|                                                                                                                                                  | Actions municipales ou communautaire en faveur de la réduction des gaz à effet de serre                                                                                              | Réponse  | Mairie, EPCI                             | Annuelle         |
| Réduire les consommations d'énergie                                                                                                              | Part d'habitat collectif, groupé, individuel pur dans les nouvelles constructions                                                                                                    | Réponse  | Sitadel                                  | Annuelle         |
|                                                                                                                                                  | Part des différents modes de chauffage des résidences principales                                                                                                                    | Pression | Recensement INSEE                        | Annuelle         |
|                                                                                                                                                  | Actions municipales ou communautaire en faveur des économies d'énergie                                                                                                               | Réponse  | Mairie, EPCI                             | Annuelle         |
| Economiser les ressources fossiles                                                                                                               | Part des différents modes de chauffage des résidences principales                                                                                                                    | Pression | Recensement INSEE                        | Annuelle         |
|                                                                                                                                                  | Nombre moyen de véhicules par ménage                                                                                                                                                 | Pression |                                          |                  |
|                                                                                                                                                  | Nouvelles superficies imperméabilisées                                                                                                                                               | Pression | BD Ortho et cadastre                     | Disponibilité BD |
| Assurer la sécurité et la salubrité publiques                                                                                                    | Actions municipales ou communautaire en faveur de l'économie des ressources fossiles                                                                                                 | Réponse  | Mairie, EPCI                             | Annuelle         |
|                                                                                                                                                  | Nombre de logements dépendant d'une couverture de défense extérieure contre les incendies non conforme à la réglementation par type de conformité (distance, accès, pression/volume) | Réponse  | SDIS                                     | Annuelle         |
|                                                                                                                                                  | Actions municipales ou communautaire en faveur de l'amélioration de la sécurité et de la salubrité                                                                                   | Réponse  | Mairie, EPCI                             | Annuelle         |
| Rationaliser la demande de déplacements                                                                                                          | Nombre et part des logements raccordés à une installation autonome de traitement d'eau usée non conforme                                                                             | Réponse  | SPANC                                    | Annuelle         |
|                                                                                                                                                  | Nombre d'abonnés au réseau de transport en commun départemental                                                                                                                      | Réponse  | Gestionnaire                             | Annuelle         |
|                                                                                                                                                  | Actions municipales ou communautaire en faveur du transport collectif                                                                                                                | Réponse  | Mairie, EPCI                             | Annuelle         |
|                                                                                                                                                  | Distance moyenne des nouveaux logements jusqu'à la mairie                                                                                                                            | Pression | Cadastre                                 | Annuelle         |
|                                                                                                                                                  | Nombre et part des résidences principales situées dans l'enveloppe urbaine du bourg                                                                                                  | Réponse  | Cadastre                                 | Annuelle         |