

Habitat et équipements publics

Contexte du département de la Haute-Vienne :

- une forte proportion de propriétaires occupants,
- des contrastes en matière de structure des habitats entre l'agglomération de Limoges et le secteur rural,
- une augmentation des constructions neuves sans diminution de la vacance,
- une offre locative très développée sur Limoges et sa proche périphérie.

Enjeux majeurs

- accueillir de nouveaux habitants,
- maîtriser l'extension urbaine et limiter le mitage urbanistique,
- favoriser la mixité urbaine, intergénérationnelle et sociale,
- lutter contre la vacance en centre-bourg et encourager le renouvellement urbain.

Chiffres clé

- 18 des 201 communes du département concentrent les 2/3 de la population,
- 27% de la population a 60 ans et plus (soit 5% de plus que la France métropolitaine),
- un taux de vacance pouvant aller jusqu'à 15% en zone rurale.

Sources : I.N.S.E.E. Limousin, A.D.I.L. 87

La politique du Département

En matière d'habitat, le Département a orienté son intervention selon trois axes majeurs :

- une approche sociale d'accès au logement pour tous en accord avec les orientations du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (P.D.A.L.P.D.) dans la mesure où, en Haute-Vienne, environ 60% de la population est éligible aux logements aidés,
- un rééquilibrage de l'offre de logements entre milieu urbain et rural (notamment pour ce qui concerne le locatif) dans le but de compenser la polarisation naturelle de Limoges, la faiblesse de l'offre de logement en milieu rural étant un frein pour le développement économique et le maintien des populations,
- la conservation du patrimoine bâti et la revitalisation des centres-bourgs.

Le Département s'est également engagé, dans le cadre de son Agenda 21, à favoriser le maintien des plus démunis dans leur logement, à améliorer la qualité des logements sociaux et du cadre de vie (objectif n°2) et à veiller à l'harmonie des habitats, du patrimoine architectural et à la qualité des paysages (objectif n°15).

C'est justement la vocation des P.L.U. qui, de manière générale, ont pour objectif d'assurer la cohérence entre les politiques urbaines, dans le respect du développement durable : équilibre entre renouvellement urbain et extension, utilisation économe de l'espace, diversité des fonctions, maîtrise des besoins en déplacements, etc. Dans ce cadre, l'urbanisation doit être réfléchie de manière globale afin de préserver une harmonie d'ensemble et de créer de véritables espaces à vivre.

Par ailleurs, le Département souhaite assister les communes et les communautés de communes dans leur offre d'équipements publics.

Enfin, dans le cadre de ses compétences sociales, il a identifié la prise en compte du vieillissement de la population haut-viennoise comme un enjeu primordial à intégrer dans les politiques d'aménagement du territoire.

Les recommandations du Département

Le diagnostic préalable à l'élaboration d'un P.L.U. devra intégrer une prospective démographique de la commune afin de définir le nombre et la nature des logements et des équipements nécessaires pour un développement durable. Cette réflexion pourra se faire à l'échelle intercommunale afin de mutualiser les équipements et de proposer un habitat diversifié.

Dans ce cadre, le Département souhaite inciter la commune à :

- mener une politique de mixité sociale et générationnelle en modulant la taille des parcelles et en les affectant à un type de logements (accession ou locatif, individuel ou collectif) ou d'équipements,
- évaluer sa capacité à accueillir et à offrir un cadre de vie satisfaisant aux personnes vieillissantes,
- réaliser un recensement des espaces favorables à la création de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (plain-pied, résidence services, foyer logement) afin de guider les opérateurs,
- s'assurer que le classement des terrains susceptible d'accueillir un établissement d'hébergement pour personnes âgées dans le cadre du plan gérontologique départemental réponde aux caractéristiques suivantes :
 - disponibilité foncière permettant une réalisation architecturale adaptée et offrant un environnement de qualité,
 - accessibilité de l'établissement et desserte aisée,
 - proximité des activités commerciales et/ou des services (notamment le centre-bourg).

Par ailleurs, afin de limiter la consommation d'espaces et les déplacements, la commune devrait privilégier une politique de densification et de revitalisation du centre-bourg puis envisager une urbanisation en comblement des « dents creuses » et en extension de village. D'une manière générale, le Département invite la commune à limiter l'urbanisation linéaire à fort impact paysager et environnemental, particulièrement le long des routes départementales.

Il recommande également de :

- mener une politique de renouvellement urbain et maintenir la cohérence de la structure du bourg et de la forme du village,
- permettre la continuité urbaine et paysagère notamment par une intégration des nouveaux projets dans le bâti existant,
- recenser et sauvegarder son patrimoine architectural remarquable,
- organiser l'habitat autour d'espaces publics accessibles aux piétons et aux cyclistes.

S'agissant des équipements publics, qui participent à la revitalisation des centres-bourgs et contribuent à étoffer l'offre de services aux populations en matière culturelle et sportive notamment, le Département invite la commune à :

- favoriser la mixité des fonctions urbaines en centre-bourg en développant l'urbanisation en fonction de la proximité et de l'accessibilité des équipements, des commerces et des services,
- définir à l'échelle intercommunale les besoins de réalisation d'équipements publics afin d'assurer un maillage cohérent du territoire départemental,
- intégrer, dans les projets d'équipements à identifier dans le P.L.U., les préoccupations liées à l'accessibilité et au stationnement, à l'insertion paysagère, au raccordement aux réseaux de transports en commun et de cheminements actifs (piéton et cyclable) ainsi qu'à la sécurisation des usagers dans le cadre de l'organisation de manifestations culturelles ou sportives.

Enfin, l'implantation des constructions devrait permettre une optimisation et une économie de l'espace et intégrer des impératifs d'insertion paysagère dans le site environnant. Il s'agirait en outre de :

- prendre en compte les prescriptions des chartes architecturales et/ou paysagères réalisées à l'échelle de la commune, de la communauté de communes ou même du pays,
- permettre l'implantation des éléments d'accompagnement de la voirie (végétaux, signalisation, éclairage), favoriser les cheminements piétons et éviter les voiries surdimensionnées,
- harmoniser les éléments constituant les limites d'un même secteur (clôtures et mobilier urbain).

La traduction dans le P.L.U.

Le rapport de présentation

Il peut permettre à la commune :

- de mettre en évidence les caractéristiques locales de l'habitat en terme d'implantation, de forme, d'orientation, de matériaux et de couleur,
- d'identifier les structures paysagères à respecter et de recenser les lieux identitaires,
- de localiser les zones à forte exposition à la vue,
- de recenser les équipements et services publics existants,
- d'étudier l'utilisation des différentes essences locales dans la végétalisation de ses aménagements.

Le P.A.D.D.

Dans le cadre de ce document, la commune peut :

- définir le type de logements souhaités ainsi que le rythme de croissance à prévoir et le phasage correspondant,
- déterminer les équipements à créer ou à maintenir et réfléchir à leur positionnement,
- fixer des seuils de densité par secteur,
- évaluer les possibilités de renouvellement urbain,
- intégrer l'objectif de mixité urbaine, intergénérationnelle et sociale.

Le règlement

La traduction dans le règlement des préoccupations liées à l'habitat et aux équipements publics pourrait amener la commune à :

- introduire des préconisations en termes de forme du bâti, de matériaux ou de couleurs, en lien avec la charte locale d'architecture et/ou de paysage s'il y a lieu, afin de veiller à la bonne insertion des constructions neuves dans le bâti existant (article 11),
- permettre, dans certaines conditions, les architectures contemporaines réalisées par un homme de l'art (article 11),
- privilégier une séparation végétale d'essence locale entre les propriétés riveraines (article 13),
- définir une densité minimum en relation avec le bâti existant (article 14).

Le zonage

Le Département encourage la commune à localiser :

- les éléments de patrimoine naturel à protéger (fiche patrimoine naturel),
- les équipements publics existants ou à créer,
- les secteurs à urbaniser en tenant compte :
 - du rythme de croissance de la commune à traduire par un phasage approprié,
 - de la forme du village et des perceptions du paysage communal depuis des vues lointaines et rapprochées,
 - des dents creuses à combler,
 - des éléments patrimoniaux.

Les annexes

Les chartes architecturales et paysagères réalisées dans le cadre communal, intercommunal ou du pays peuvent être annexées au P.L.U.