

PLU DE MASLEON



RESUME NON TECHNIQUE



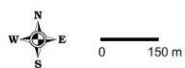
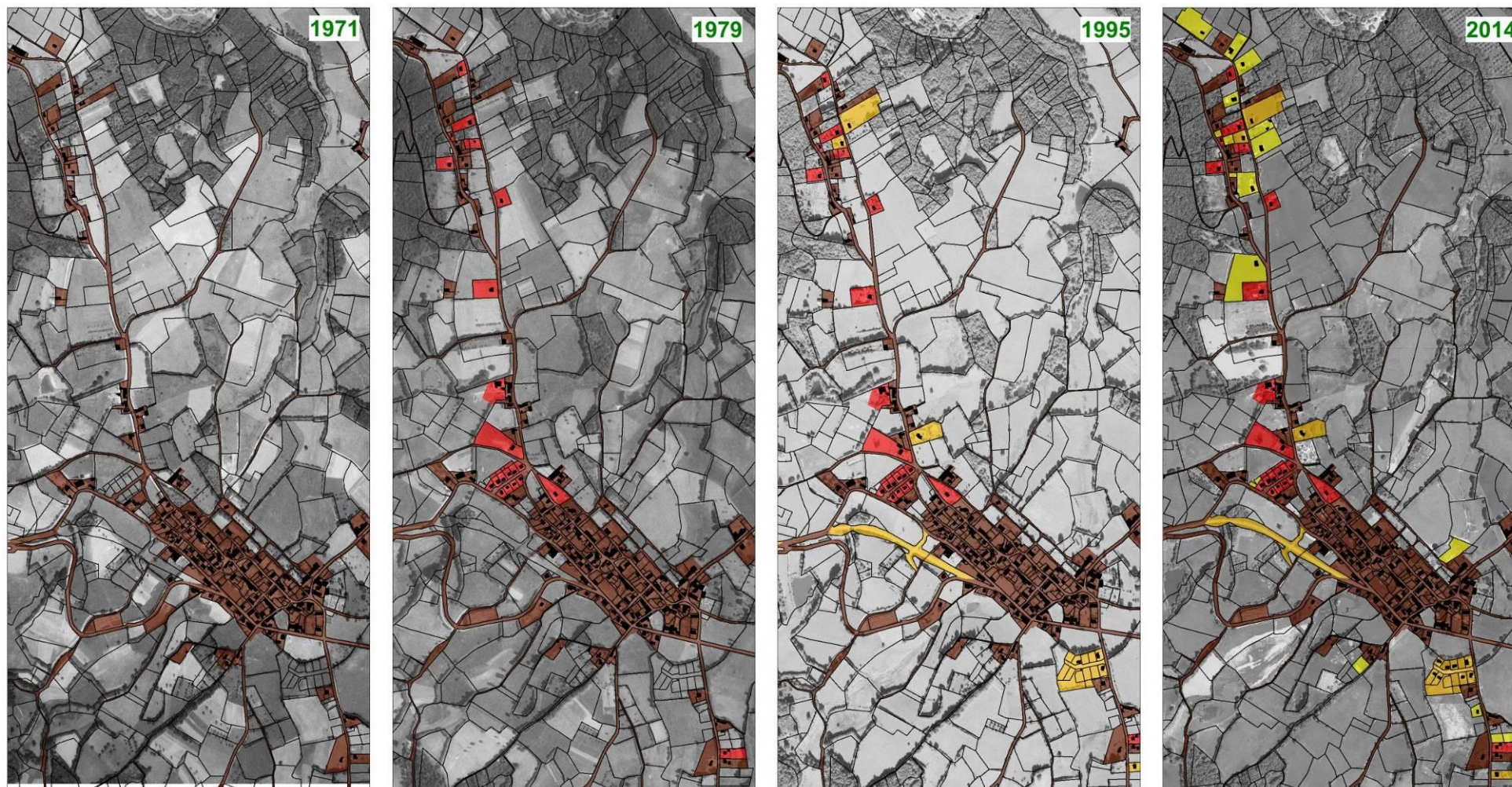
Conformément au *Code de la propriété intellectuelle* qui n'autorise, aux termes du paragraphe 3 de l'article L. 122-5 et « sous réserve que soient indiqués clairement le nom de l'auteur et la source », que « les analyses et courtes citations justifiées par le caractère critique, polémique, pédagogique, 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.



SOMMAIRE

I. L'URBANISME A L'HEURE DU DEVELOPPEMENT DURABLE	5
II. ÉTAT DES LIEUX - DIAGNOSTIC	7
A. UNE COMMUNE DE LA COURONNE PERIURBAINE DE LIMOGES	7
B. L'ŒUVRE DU TEMPS LONG AU SEIN DU GEOSYSTEME : DES COMPOSANTES PHYSIQUES A INTEGRER.....	9
C. L'ÉPAISSEUR HISTORIQUE : LE PAYSAGE, MARQUEUR DE L'INSCRIPTION SPATIALE DE LA SOCIETE	11
D. SENSIBILITES ACTUELLES : ENTRE ENJEUX LOCAUX ET PERSPECTIVES DE DURABILITE	13
E. RESSOURCES ET RESEAUX : SUPPORTS D'UNE RURALITE ATTRACTIVE ET ACTIVE	15
F. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES : LE PORTRAIT STATISTIQUE DE LA SOCIETE LOCALE	17
III. ORIENTATIONS ET OBJECTIFS ASSIGNES AU PROJET DE DOCUMENT D'URBANISME.....	19
IV. DES PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES AUX BESOINS EN CONSTRUCTIONS.....	23
A. PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES.....	23
B. BESOINS EN CONSTRUCTION.....	23
C. PROJET DE DEVELOPPEMENT	24
V. JUSTIFICATION DES CHOIX ET INCIDENCES AU REGARD DES POLITIQUES PUBLIQUES DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	25
VI. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	27

Evolution de l'urbanisation entre 1971 et 2014

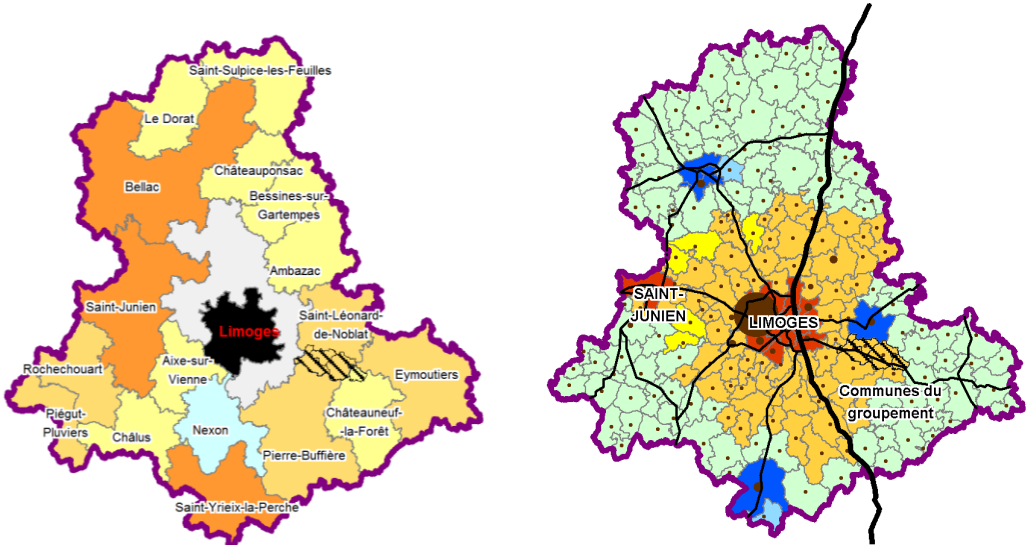
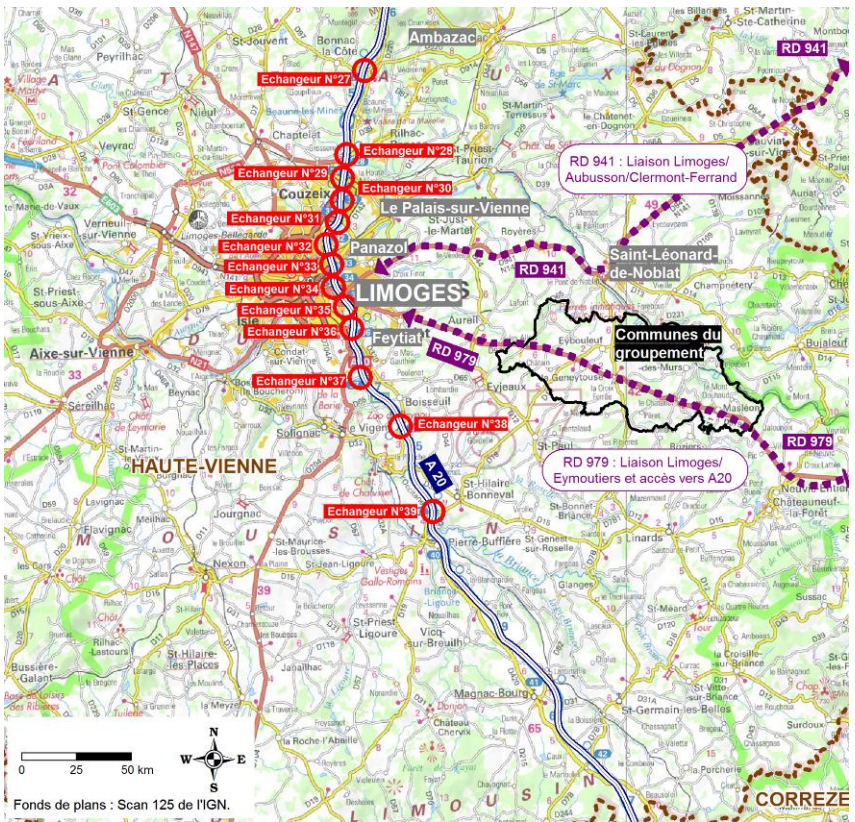


Fonds de plans : BD Parcellaire 2013, photographies aériennes et orthophotographie de l'IGN

- Parcelle bâtie avant 1971
- Parcelle bâtie entre 1971 et 1979
- Parcelle bâtie entre 1979 et 1995
- Parcelle bâtie entre 1995 et 2014

I. L'URBANISME A L'HEURE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Les communes de Masléon, La Geneytouse, Saint-Denis des Murs et Eybouleuf, par délibération du 24 juillet 2009, ont prescrit l'élaboration d'un diagnostic territorial partagé pour mener une réflexion commune et cohérente en matière d'urbanisme. Une fois connues les conclusions de cette phase, chaque commune a élaboré son propre document d'urbanisme. Masléon a opté pour un Plan Local d'Urbanisme.



Score des bassins

- Fortement autonome
- Autonome
- Faiblement autonome
- Dépendant

- Unité urbaine 1999 de 30 000 habitants ou plus
- Hors référentiel rural
 - Référentiel rural complémentaire

Limoges Pôle d'unité urbaine de plus de 30 000 habitants

Typologie urbain/rural en 1999

- Autre commune de l'espace rural
- Commune multipolarisée
- Couronne périurbaine
- Couronne pôle d'emploi de l'espace rural
- Pôle d'emploi de l'espace rural
- Pôle urbain

Population municipale en 1999

- 140 000
- 70 000
- 14 000

II. ÉTAT DES LIEUX - DIAGNOSTIC

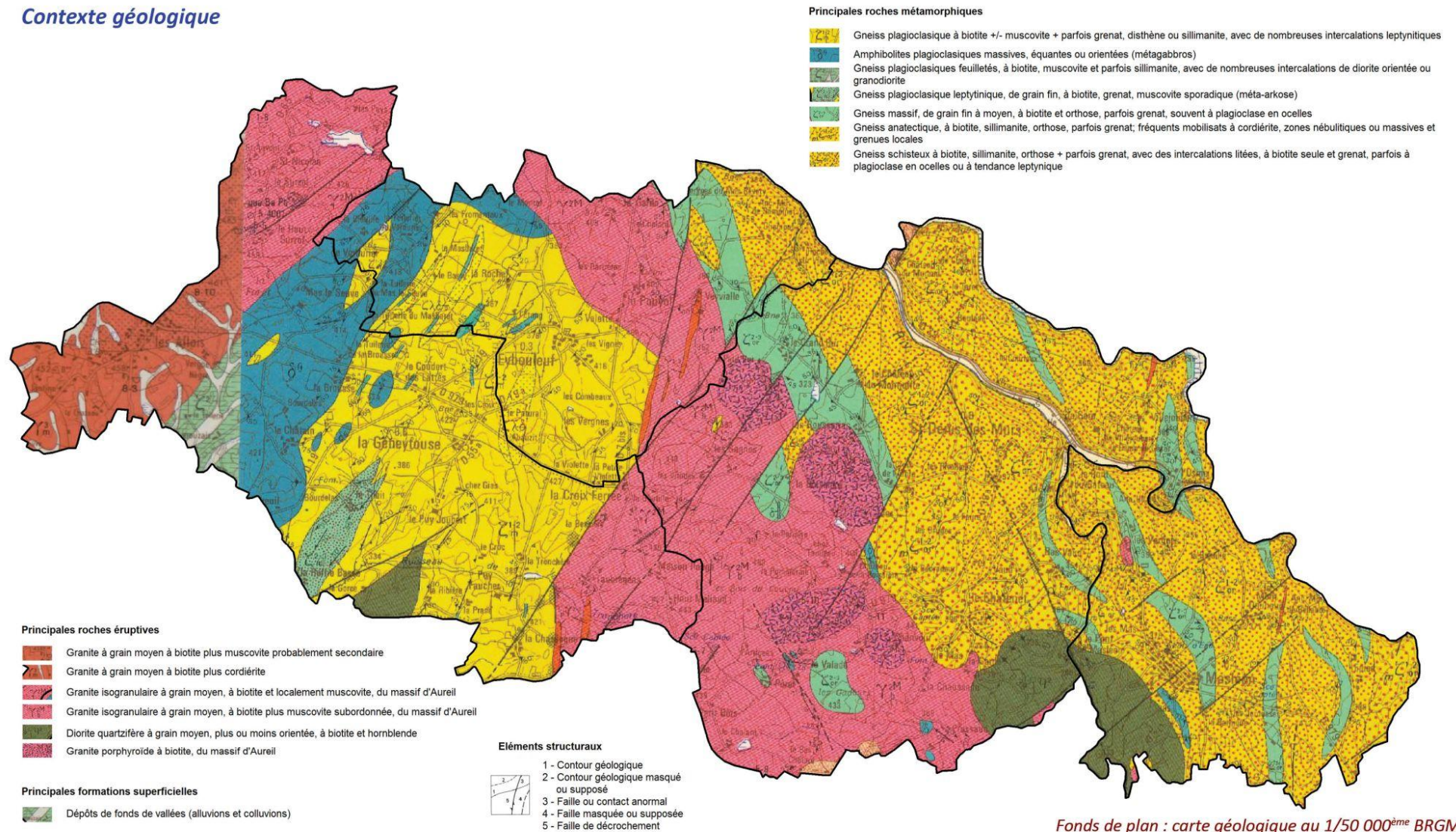
A. UNE COMMUNE DE LA COURONNE PERIURBAINE DE LIMOGES

La commune de Masléon se situe en limite extérieure de la couronne périurbaine de Limoges. Cette proximité avec la préfecture régionale a favorisé un phénomène de péri-urbanisation, marqué par le lot, bien connu désormais, de mobilités accrues et d'une très forte consommation d'espace. Ces excès semblent peu compatibles avec les exigences d'un développement urbain durable, largement inscrites aujourd'hui dans la réglementation.

La commune, localisée sur le territoire de projet du Pays Mont et Barrages, appartient à la Communauté de communes Briance Combade ; elle est également membre de plusieurs syndicats intercommunaux (le Syndicat Énergies Haute-Vienne, le Syndicat mixte Départemental pour l'Élimination des Déchets ménagers et assimilés (SYDED), le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable des Allois).



Contexte géologique

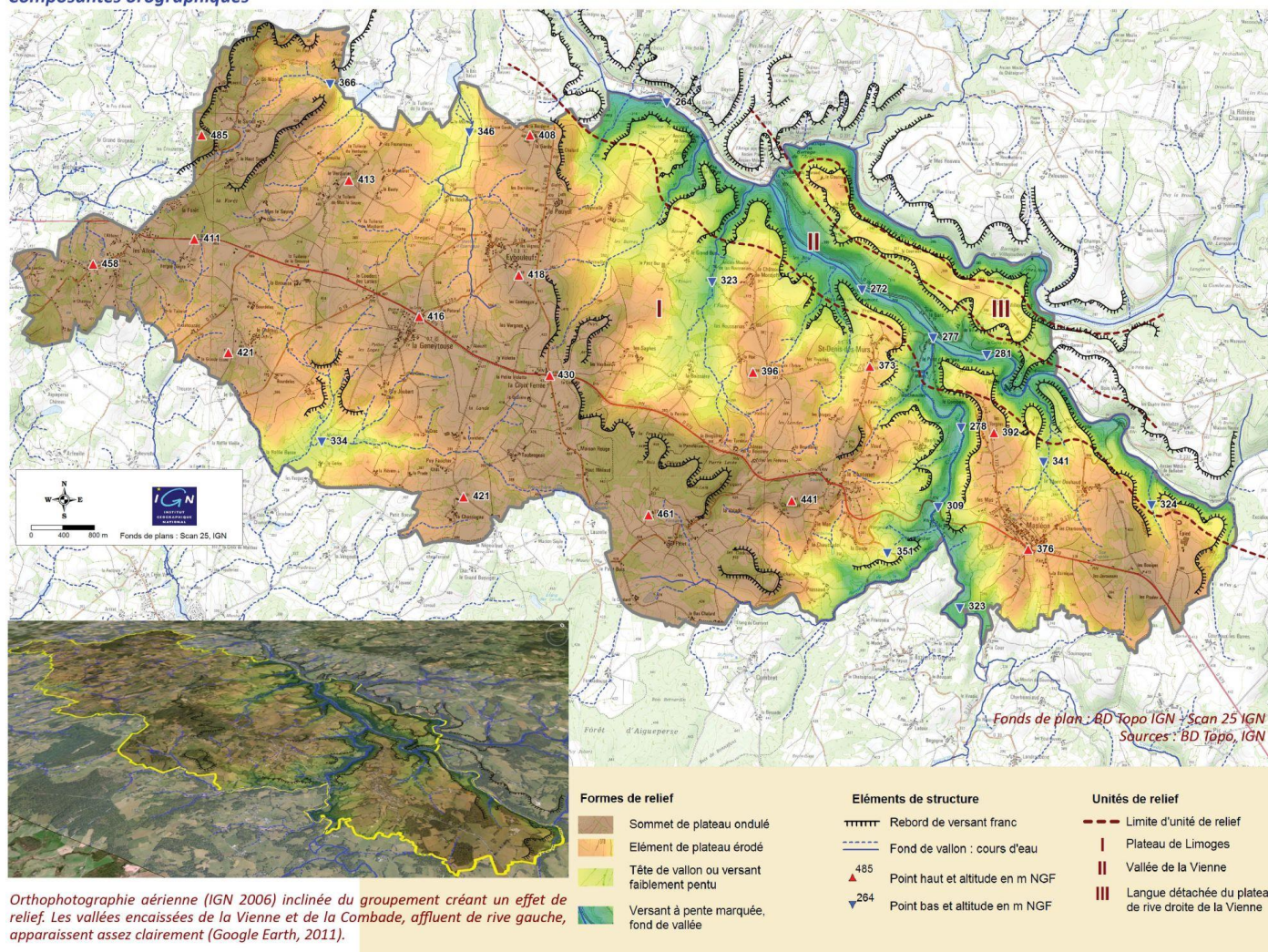


Fonds de plan : carte géologique au 1/50 000^{ème} BRGM
Sources : BRGM

B. L'ŒUVRE DU TEMPS LONG AU SEIN DU GEOSYSTEME : DES COMPOSANTES PHYSIQUES A INTEGRER

La commune se situe sur le rebord du plateau de Limoges, au relief largement ondulé et à peine érodé, entaillé au nord-est par la vallée profonde de la Vienne et ses affluents de rive gauche. Le sous-sol est constitué en large part de gneiss et dans une moindre mesure de granit à biotites intrusifs. Ces roches impliquent l'évolution du relief, l'organisation du réseau hydrographique (présence de la Combade, affluent de la Vienne et frontière naturelle à l'ouest de la commune), la stabilité des versants, la qualité agronomique des sols... Elles offrent également une variété de matériaux (texture, résistance, grain, couleur...) utilisés pour le bâti rural traditionnel dont il faut savoir préserver les éléments caractéristiques et s'inspirer pour les constructions neuves.

Composantes orographiques



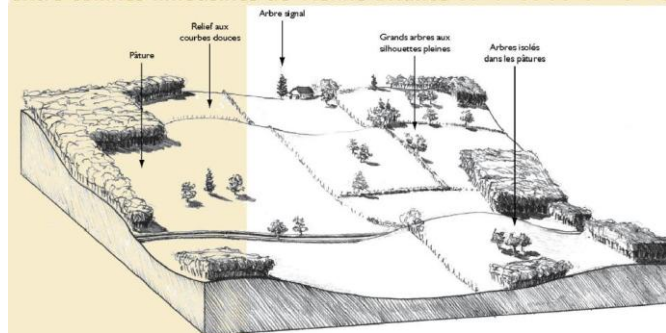


C. L'ÉPAISSEUR HISTORIQUE : LE PAYSAGE, MARQUEUR DE L'INSCRIPTION SPATIALE DE LA SOCIÉTÉ

Le bocage y a reculé au cours de la période récente, le réseau des haies vives étant devenu plus fragmentaire. L'habitat, qui de manière écrasante, et ce quelles que soient les époques de construction, reste individuel, est constitué d'un bourg relativement distendu, dû à des extensions pavillonnaires diffuses, qui constituent un handicap à la mise en œuvre d'une sociabilité villageoise ; et d'un développement linéaire aux *Vergnes - le Combeau* qui génère des densités dont les effets potentiels en termes de coûts et de qualité d'aménagement sont à peser.



Unités et ambiances paysagères : entre collines limousines de Vienne-Briance et vallée de la Vienne






Bloc-diagramme schématisant les valeurs clés de la campagne-parc, en dessous de 500 m d'altitude environ : à la différence des ambiances paysagères sous influence montagnarde au dessus de ce seuil, « des formes de relief (...) plus douces, des espaces ouverts plus nombreux, un manteau forestier plus réduit, des matériaux dans les constructions plus diversifiés et surtout des espaces plus habités » (Source : Paysages en Limousin).







Le groupement de communes au sein des ambiances paysagères du Limousin (Source : Paysages en Limousin)

Sensibilités
des milieux naturels




Principales continuités écologiques

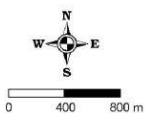
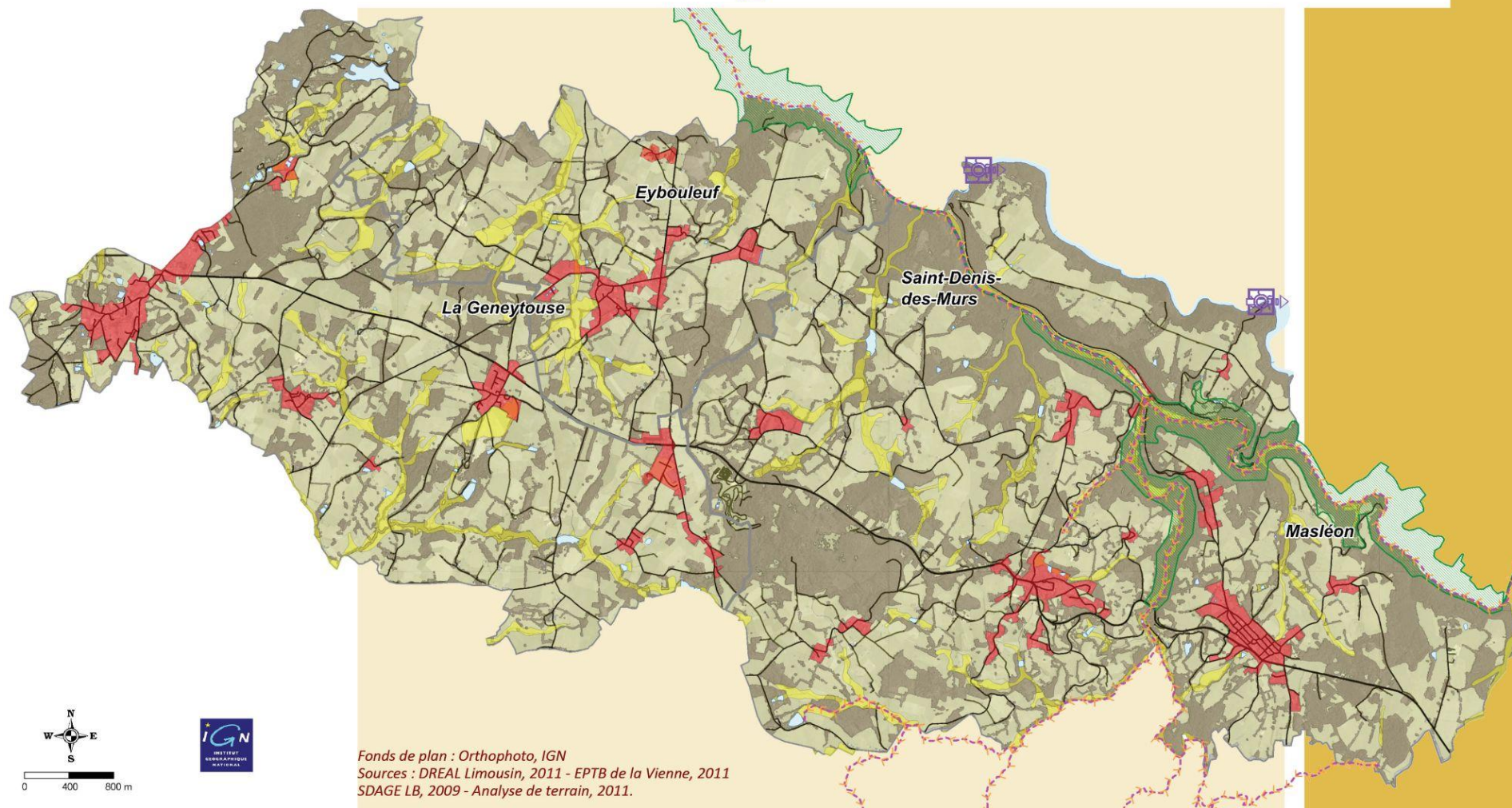
-  Grands ensembles boisés
-  Cours d'eau identifié par le SDAGE
-  Autre cours d'eau pérenne

Principales sources de fragmentation

-  Principales zones bâties
-  Effacement tendanciel des haies
-  Principaux axes de circulation automobile
-  Ouvrage hydraulique infranchissable

Zones particulièrement sensibles

-  Réserve biologique identifiée par le SDAGE
-  Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
-  Zone à Dominante Humide (EPB de la Vienne)

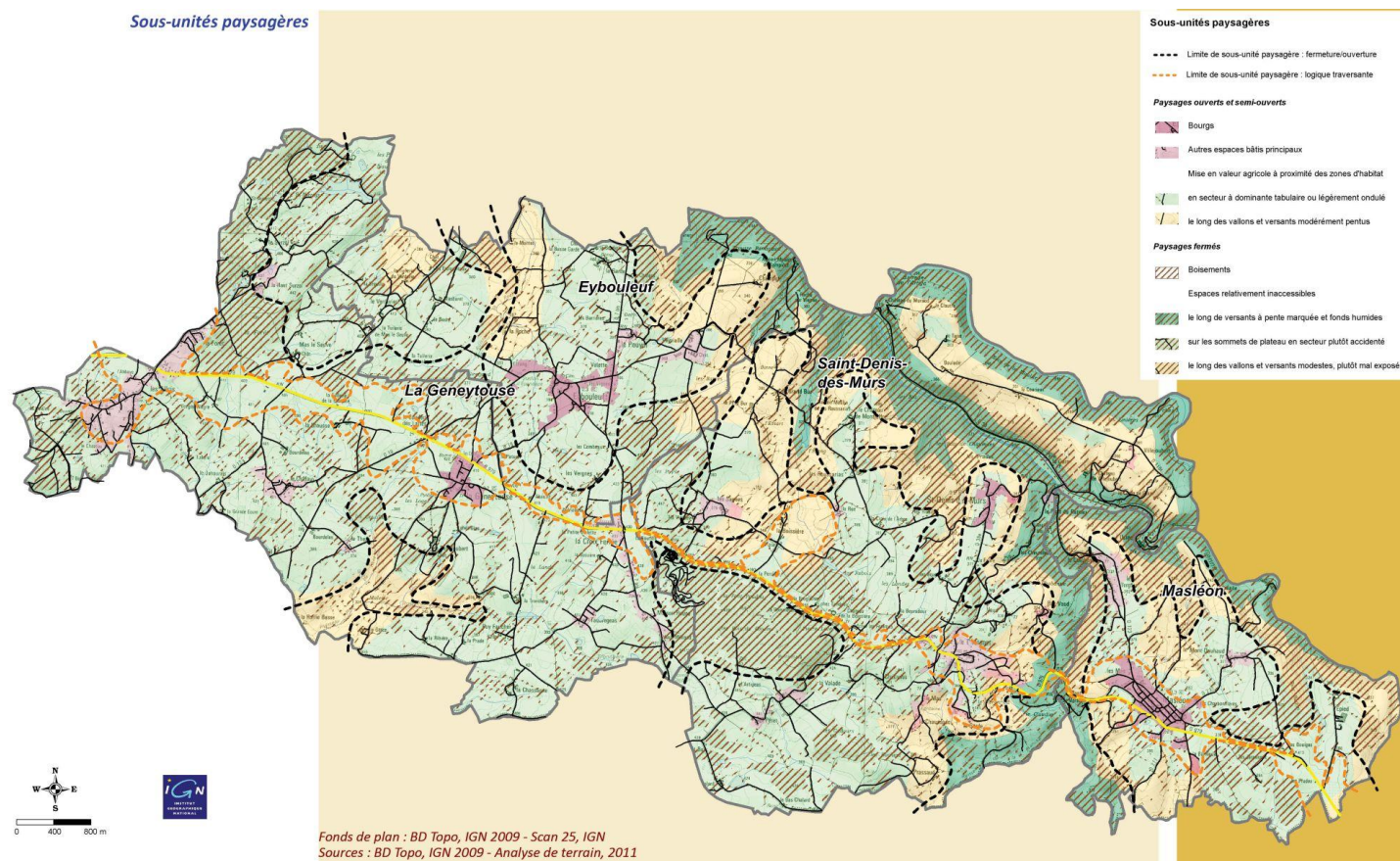


Fonds de plan : Orthophoto, IGN
Sources : DREAL Limousin, 2011 - EPTB de la Vienne, 2011
SDAGE LB, 2009 - Analyse de terrain, 2011.

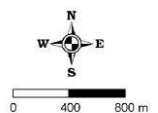
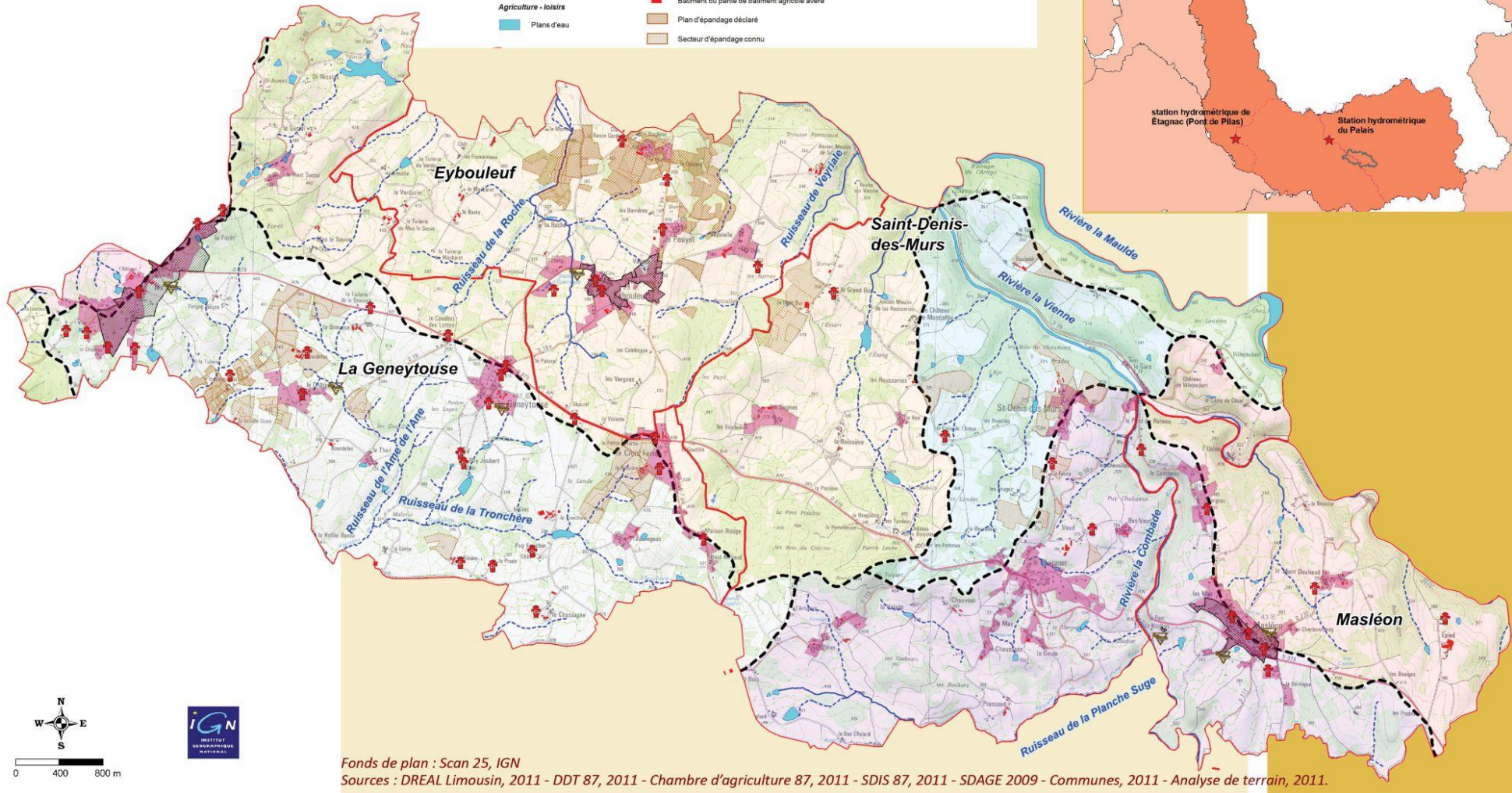
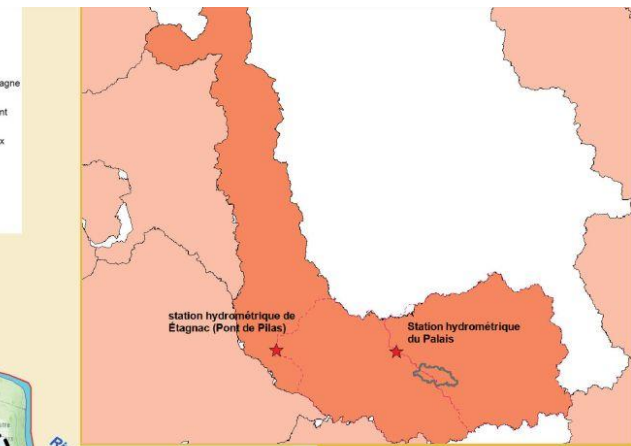
D. SENSIBILITES ACTUELLES : ENTRE ENJEUX LOCAUX ET PERSPECTIVES DE DURABILITE

Trois écosystèmes dominant le territoire, les écosystèmes aquatiques, ceux des prairies, ceux des forêts (sans oublier les écotones associés), qui pour certains relèvent de strictes protections : c'est le cas en particulier des abords de la Vienne au nord-est de la commune, qui intègre le réseau Natura 2000 avec le site « Haute Vallée de la Vienne », et dont le projet d'extension concerne tout particulièrement le territoire communal. De nombreuses zones humides ont été inventoriées par l'Établissement Public du Bassin de la Vienne.

De ce paysage rural, se détache quelques vues notables, en particulier sur la silhouette du bourg grâce aux haies vives, bosquets et arbres isolés qui participent à la composition de l'espace et conduisent le regard vers les fronts bâtis anciens dominés par l'église.



Hydrographie :
ressources, usages et pressions



Fonds de plan : Scan 25, IGN
Sources : DREAL Limousin, 2011 - DDT 87, 2011 - Chambre d'agriculture 87, 2011 - SDIS 87, 2011 - SDAGE 2009 - Communes, 2011 - Analyse de terrain, 2011.



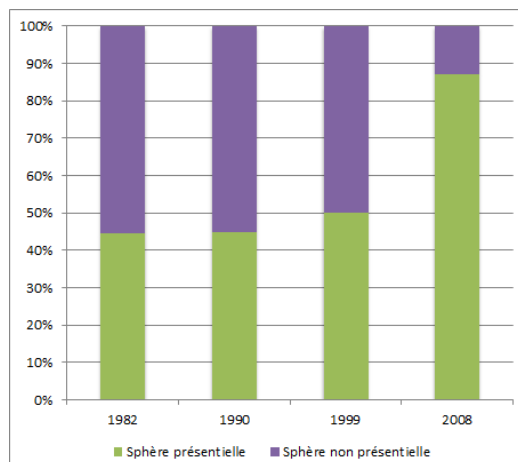
E. RESSOURCES ET RESEAUX : SUPPORTS D'UNE RURALITE ATTRACTIVE ET ACTIVE

Situées au passage d'un important axe Est/Ouest de la Haute-Vienne hors autoroute, Masléon bénéficie d'une bonne accessibilité vers la métropole régionale, à travers deux modes de transport principaux que sont le rail (voie ferrée Limoges/Ussel/Clermont-Ferrand) et surtout la route (RD 979), qui la traverse au niveau du bourg. La même RD 979 est une voie de circulation privilégiée également par les habitants dans le cadre de leurs mobilités habituelles (domicile-travail, de loisirs, d'achats...) en direction de Châteauneuf-la-Forêt.

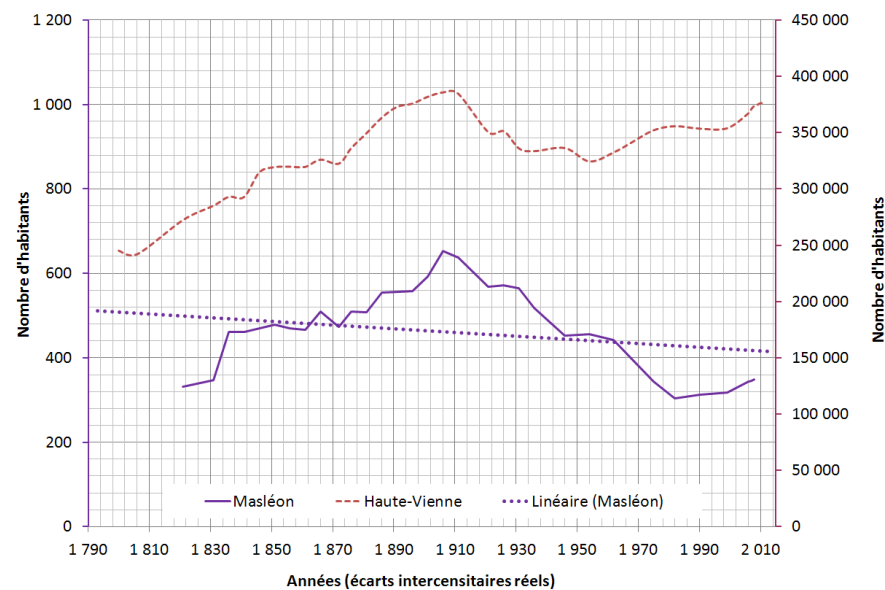
Dans l'ensemble, le réseau d'alimentation en eau potable (régie) est bien pourvu, et apte à recevoir des populations supplémentaires. Masléon relève du SDAGE du bassin Loire-Bretagne, qui fixe entre autres l'objectif de « Maîtriser les prélèvements d'eau ». Toutefois, la commune n'est pas concernée par les dispositions fondamentales qui en découlent, disposant de suffisamment de ressources.

L'ensemble des secteurs construits est desservi par le réseau électrique. La gestion est assurée par le syndicat intercommunal Énergies Haute-Vienne. Les élus n'ont signalé aucun problème particulier et aucun projet d'extension n'est pour l'heure envisagé. Enfin en termes de TIC, la commune est couverte par les NRA de Saint Denis des Murs et plus de 95 % des lignes sont éligibles à au moins une offre ADSL de France Télécom.

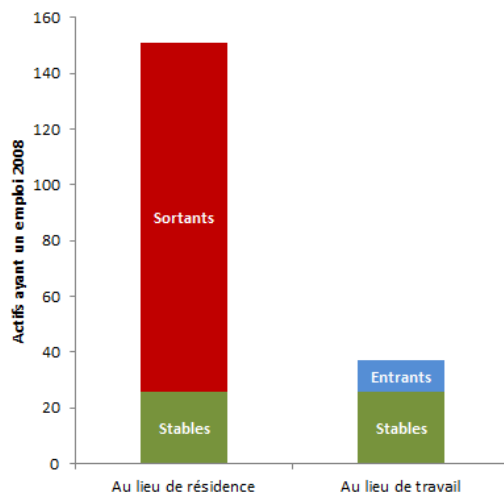
La collecte et le transfert des déchets sont assurés en régie directe par la Communauté de communes de Briance Combade : les ordures ménagères sont incinérées à l'usine de la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole. Le tri sélectif fonctionne par le biais de points d'apport volontaire gérés par le SYDED Haute-Vienne. Les habitants peuvent également se rendre à déchèterie de Châteauneuf la Forêt.



Evolution des parts de l'économie présenteielle et non présenteielle à Masléon



Evolution globale de la population



Part des travailleurs entrant, sortants et stables à Masléon

B4. Évolution des soldes naturel et migratoire - Masléon						
	62/68	68/75	75/82	82/90	90/99	99/2008
Nombre de naissances	22	16	9	15	20	26
Nombre de décès	42	48	54	48	46	46
Solde naturel	-20	-32	-45	-33	-26	-20
Taux de variation annuel dû au mouvement naturel (en %)	-0,79	-1,23	-1,96	-1,25	-0,92	-0,67
Solde migratoire	-26	-20	5	41	32	51
Taux de variation annuel dû au solde migratoire (en %)	-1,03	-0,77	0,22	1,25	1,13	1,71
Variation absolue de population	-46	-52	-40	8	6	31
Taux d'évolution annuel global	-1,82	-2,00	-1,74	0,33	0,21	1,04

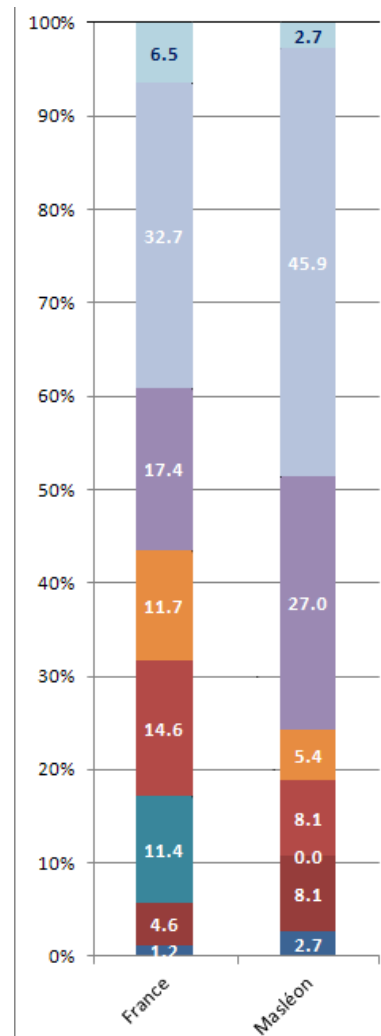
F. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES : LE PORTRAIT STATISTIQUE DE LA SOCIETE LOCALE

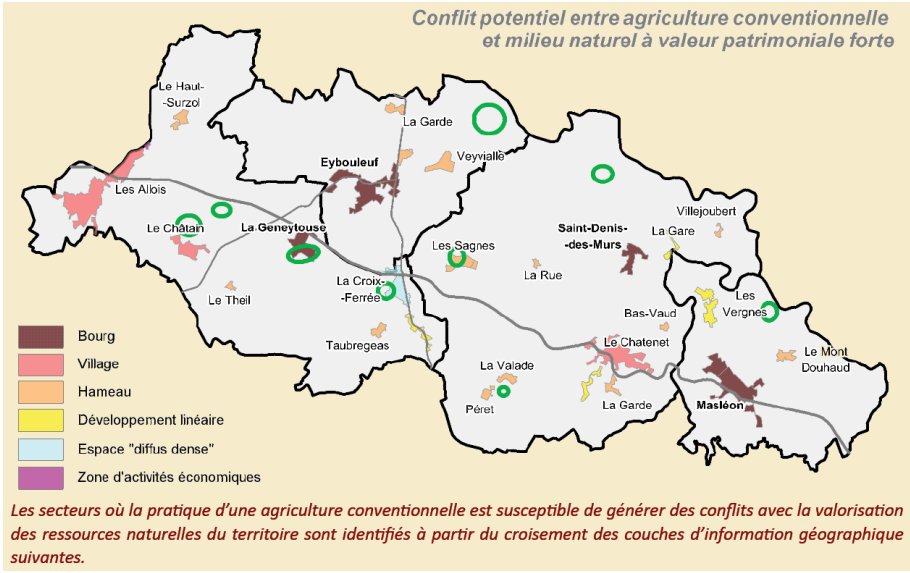
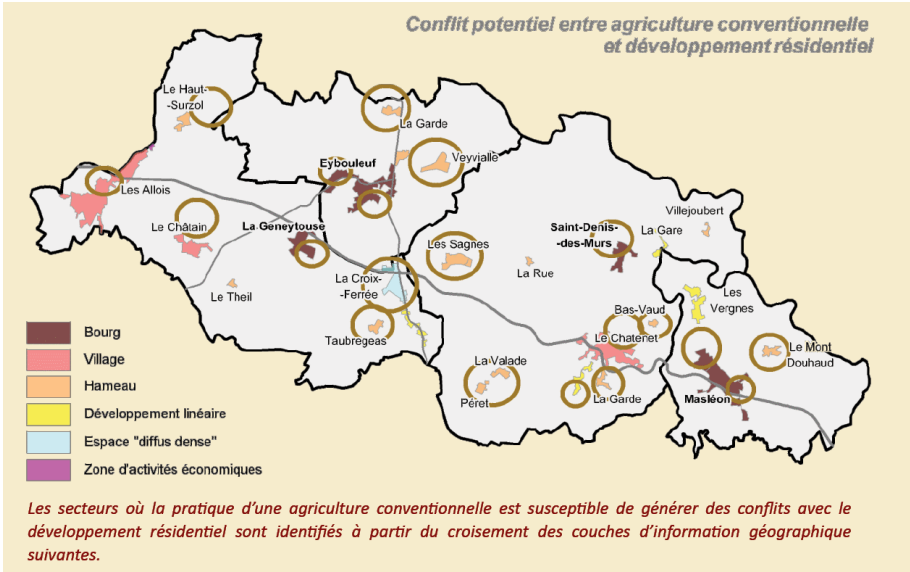
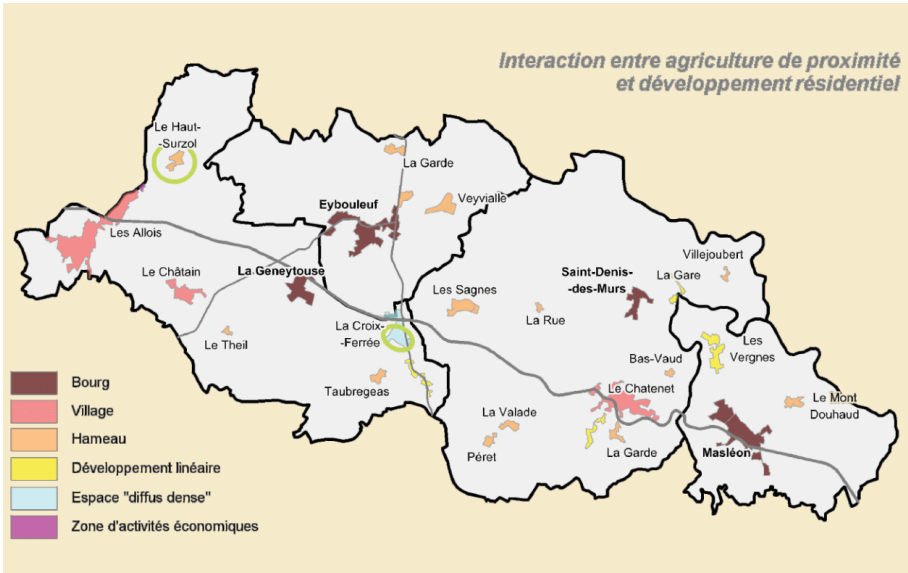
Au recensement 2010, la population légale s'élève à 349 habitants, confirmant le mouvement de croissance démographique que connaît la commune depuis 1982 (+0,8% par an depuis 1999), dû à un taux du solde migratoire annuel de 1,15% sur la même période qui vient contre le solde naturel déficitaire (-0,7% par an). Elle s'est également relativement rajeunie : la part des plus de 60 ans représente 28% de la population totale en 2010, contre 36% il y a dix ans (33% en Limousin en 2010 ; 25% en France métropolitaine la même année). Et si le nombre d'enfants de moins de quatorze ans a légèrement baissé (de 15% en 1999, à 12% en 2010), c'est au profit des jeunes de 15 à 30 ans qui représentent désormais 15,5% de la population globale, contre moins de douze en 1999.

Suivant cette tendance et en cohérence avec la pyramide des âges, la part dominante des actifs s'accroît. La mobilité est devenue une composante essentielle de la société du travail : si la proportion d'actifs augmente, c'est l'évolution de la part d'actifs sortants (au rythme des mouvements pendulaires) qui caractérise la dernière décennie (l'indicateur de concentration d'emploi passant de 31% à 23%), alors que l'attractivité de la commune pour les catégories socio-professionnelles situées en haut de l'échelle sociale reste faible. La base économique locale est largement assurée par les emplois liés à l'artisanat et aux professions intermédiaires administratives et commerciales des entreprises. De façon plus marquée que sur les communes limitrophes, l'activité agricole résiste mal aux mutations économiques : l'élevage domine, sur des exploitations agricoles moins nombreuses, mais plus grandes.

Le parc de logements semble progresser significativement depuis une décennie, 4 logements supplémentaires en 2011 mais les données manquent pour établir une moyenne décennale. Il est constitué à plus de 80% de maisons individuelles, grandes (4 pièces ou +), essentiellement résidences principales, et d'une vacance en baisse mais toujours marquée (11% en 2010). Sa structure est donc très déséquilibrée au détriment des petits logements.

Au recensement 2011, la population de Masléon s'élève à 335 habitants soit en baisse de 4%. Ce nouvel élément confirme ainsi les tendances régionales récentes : après une embellie temporaire, la démographie des espaces ruraux du Limousin décroît à nouveau. Notre hypothèse demeure ici que cette décroissance représente la réelle tendance de fond que ces territoires ont connu depuis l'après guerre, et qu'ils risquent encore de subir pour les années à venir. Le zonage proposé prend en compte cette évolution récente, n'ouvrant à l'urbanisation qu'un nombre raisonnable de parcelles.





III. ORIENTATIONS ET OBJECTIFS ASSIGNES AU PROJET DE DOCUMENT D'URBANISME

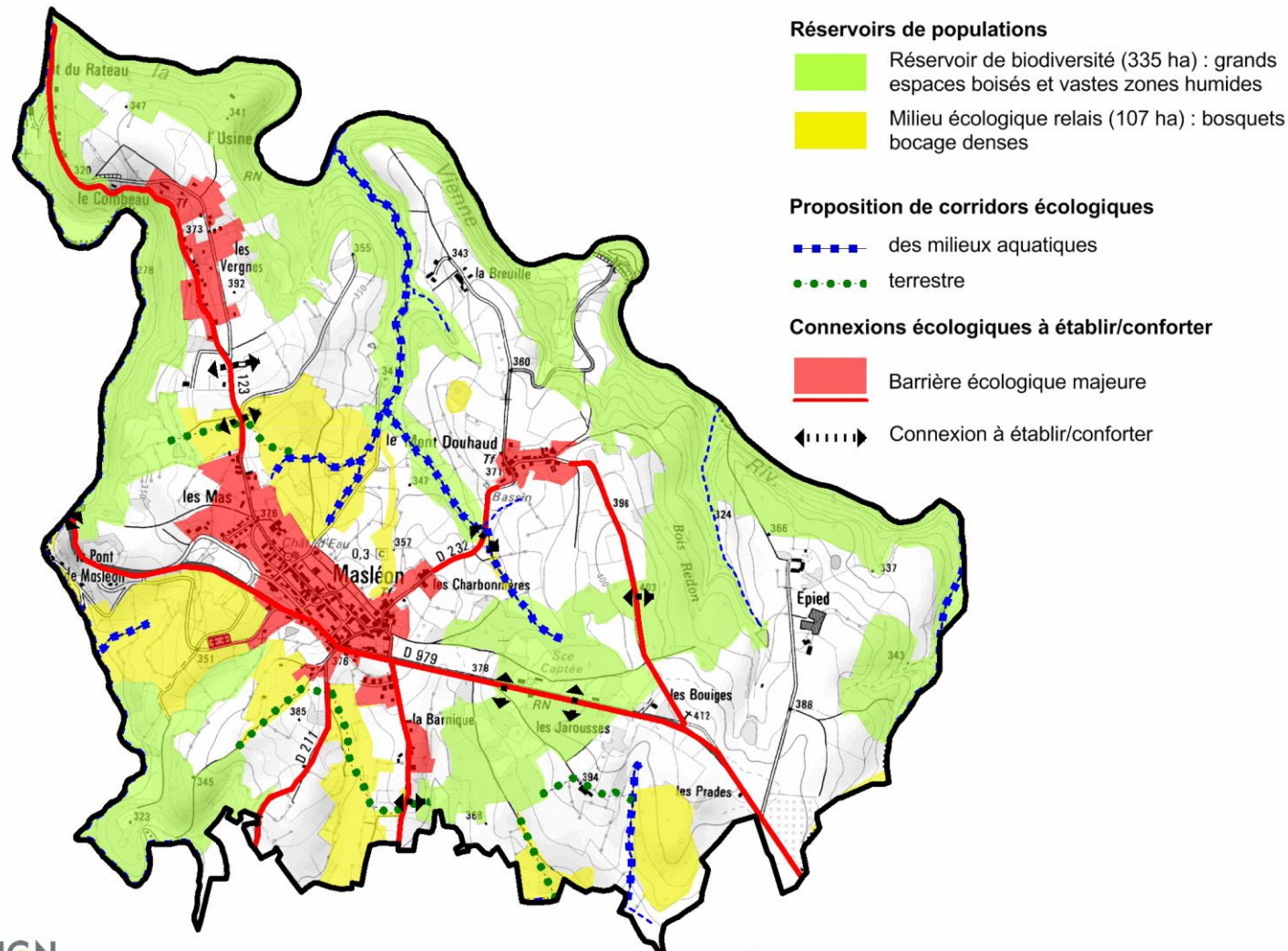
Des orientations communes de développement avec les communes de la Geneytoise, Saint-Denis-des-Murs et Eybouleuf ont été tirées de l'ensemble des données issues du diagnostic territorial partagé. Quatre grands axes de planification déclinent successivement huit grandes orientations territorialisées :

- encadrer le développement de la dynamique résidentielle :
 - recentrer l'urbanisation au niveau des principaux noyaux bâtis,
 - créer une cohérence urbaine autour de quelques espaces résidentiels diffus plébiscités par les ménages ;
- préserver la qualité du cadre de vie :
 - rechercher le bon compromis entre développement résidentiel et patrimoine naturel et culturel,
 - Rechercher le bon compromis entre risques, nuisances et pollutions, et développement résidentiel ;
- faciliter les adaptations de l'activité agricole :
 - à petite échelle : définir des zones agricoles homogènes,
 - à grande échelle : respecter le fonctionnement et le devenir des exploitations agricoles ;
- développer la résilience du territoire :
 - prendre en compte l'accessibilité et les déplacements,
 - cultiver un développement endogène.

Les orientations majeures susceptibles de participer à la lutte contre la consommation des terres agricoles consistent à :

- stopper la progression en mode lâche du modèle de la résidence pavillonnaire, qu'il s'agisse de créations ex-nihilo ou de greffons sur la base d'écartés qu'ils tendent alors à qualifier dans la course à l'urbanisation ;
- stopper le développement linéaire de l'habitat le long des voies de circulation, notamment aux abords de la RD979 ;
- éliminer au titre des zones constructibles à vocation résidentielle les secteurs s'appuyant sur des constructions ou des petits groupes de maisons relativement isolés, hameaux élémentaires ou écartés effectivement associés à des exploitations agricoles anciennes en activité ou non, en localisation plus ou moins diffuse. La prolifération de petits secteurs constructibles démultiplie en effet d'autant la ponction sur les prairies exploitées et susceptibles de recevoir de l'épandage de fumiers et/ou lisiers tout en limitant l'accès des parcelles agricoles situées à l'arrière des nouvelles constructions. Elle implique aussi la mise en place de périmètres de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles qui feront reculer chaque fois d'autant l'activité agricole.

Prise en compte de la biodiversité ordinaire et des continuités écologiques



IGN Etablissement Public
du Bassin de la Vienne
INSTITUT NATIONAL
DE L'INFORMATION
GÉOGRAPHIQUE
ET FORÊSTIÈRE

Fonds de plans : Scan 25, IGN
Sources : EPTB de la Vienne - BD Ortho, 2009

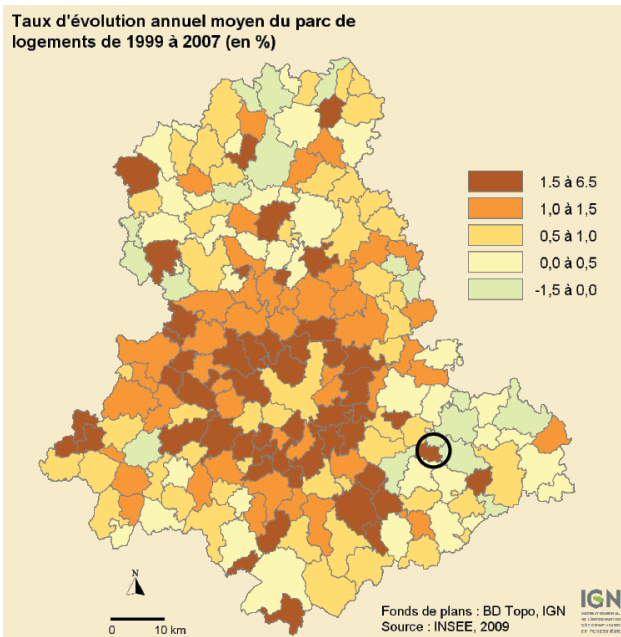
GEOSCOPE
Ingénierie des territoires

0 300 m

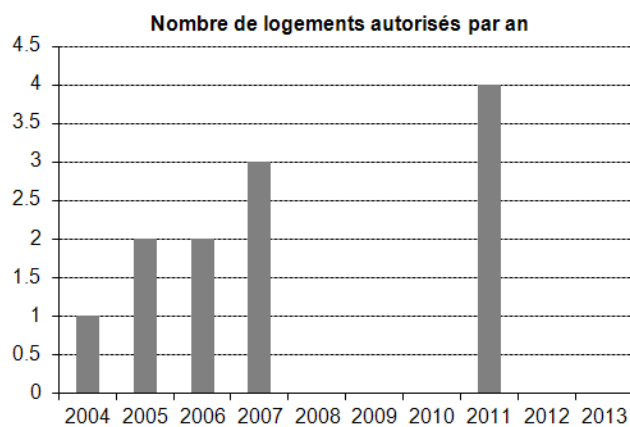


Dans cette logique, le **Projet d'Aménagement de Développement Durables** a défini quatre orientations générales :

- maîtriser strictement la consommation d'espace, en limitant l'emprise spatiale à l'échelle des zones bâties comme à l'échelle des nouvelles constructions ;
- mener une politique de l'habitat tournée vers l'accroissement des sociabilités, en préservant et créant des espaces de vie collective et en favorisant la mixité sociale et générationnelles ;
- accompagner le développement économique de la sphère présenteielle et protéger celui de l'agriculture, en confortant les activités liées à la première et en soutenant la seconde ;
- Protéger les patrimoines naturel et culturel, par la prise en compte des écosystèmes, de la biodiversité et du patrimoine culturel.



Source : INSEE, 2009.



Source : Sitadel, 2014.

	2005 (scénario central)					2030 (scénario central)				
	Age moyen	Structure par âge en %				Age moyen	Structure par âge en %			
		- 20	20-59	+ 60	dont + 80		- 20	20-59	+ 60	dont + 80
Masléon*		18,6	53,9	27,5		-	-	-	-	-
Haute Vienne		21,3	53,5	22,5	6,3		20,3	51,1	32,1	9,2
Limousin	43,5	20,5	52,0	27,6	7,0	46,5	19,0	45,0	36,0	9,5
Aire urbaine de Limoges	-	22,3	56	21,9	5,2	-	21,5	57,2	28,2	8,5
Espace rural limousin	-	18,5	47,6	33,9		-	15,3	40,2	44,5	
France	39,0	24,9	54,3	20,8	4,5	42,6	22,6	48,1	29,3	7,2

Sources : Modèle OMPHALE base 2005, INSEE, in INSEE Première n°1111 – in Focal INSEE Limousin n°42. * Données 2007 officielles (base de calcul de la structure par âge modifiée : 20-64 et 65 ans ou +)

	Taux global	Taux annuel moyen		Solde annuel moyen 2005-2030	
	2005-2030	2005-2015	2015-2030	Naturel	Migratoire
Haute Vienne	+7,6	+0,4	+0,2	-0,16%	+0,47%
Limousin	+2,0	+0,1	+0,0	-0,35%	+0,43%
Aire urbaine de Limoges	+13,8	+0,6	+0,5	+0,11%	+0,44%
Espace rural limousin	-7,9	-0,3	-0,4	-0,95%	+0,63%
France	+10,7	+0,5	+0,4	+0,24%	+0,15%

Source : Modèle OMPHALE base 2005, INSEE, in Focal INSEE Limousin n°42.

Evolution démographique récente (1999-2009)	Taux annuel moyen	Solde annuel moyen en %	
		Naturel	Migratoire
Masléon	1,04	-0,67	1,71
Haute Vienne	0,6	-0,1	0,7
Limousin	0,4	-0,3	0,7

Sources : INSEE, recensement de la population 2007 – Focal INSEE Limousin n°51, 2009.

IV. DES PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES AUX BESOINS EN CONSTRUCTIONS

A. PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES

Pour établir les **projections démographiques** pour les 10 prochaines années, 4 principales sources de données permettent de guider l'analyse :

- l'âge moyen et la **structure par âge** des populations (tableau du haut),
- les projections démographiques établies suivant le **modèle OMPHALE**, à l'échelle régionale, de l'espace rural limousin sur la base des soldes naturel et migratoire (tableau central),
- l'évolution récente des **soldes naturel et migratoire** (tableau du bas),
- l'évolution du phénomène de **décohabitation**.

En gardant à l'esprit les incertitudes qui pèsent sur un exercice de **projections démographiques** relatives à un petit territoire, **hypothèses** sont proposées pour les 10 ans à venir.

	Taux d'évolution globale (pop.)	Population 10 prochaines années	Ménages 10 prochaines années	Ménages supplémentaires
Hypothèse 1	0	353	150	2
Hypothèse 2	-4	339	144	-4
Hypothèse 3	+10,4	390	165	+17

B. BESOINS EN CONSTRUCTION

La carte ci-contre représente l'évolution du parc de logements des communes de Haute-Vienne entre 1999 et 2007, Masléon se situe dans l'espace où la croissance est la plus faible. Le graphique permet, lui, d'apprécier l'évolution du nombre de nouveaux logements individuels (nouvelles constructions et réhabilitations) entre 2004 et 2013 sur la commune.

Les **besoins estimés en logement**, pour les 10 ans à venir, découlent des hypothèses d'évolution démographique. Celles-ci sont traduites en termes de nombre de ménages, par conséquent en nombre de nouveaux logements, soit :

- hypothèse 1 : **2** logements, soit 1 logement neuf tous les cinq ans,
- hypothèse 2 : **aucun logement**, le nombre de ménages diminuant,
- hypothèse 3 : **17** logements, soit 1 à 2 logements neuf par an,

C. PROJET DE DEVELOPPEMENT

Désireuse d'aménager son territoire pour accueillir de nouvelles populations, mais également très consciente de la nécessité de raisonner ce besoin au regard du contexte communal afin de préserver la qualité de vie de tous les résidents, la municipalité souhaite une densification par comblement des dents creuses du bourg, ainsi qu'une densification des secteurs de la *Barnique* et du *Combeau-Les Vergnes*.

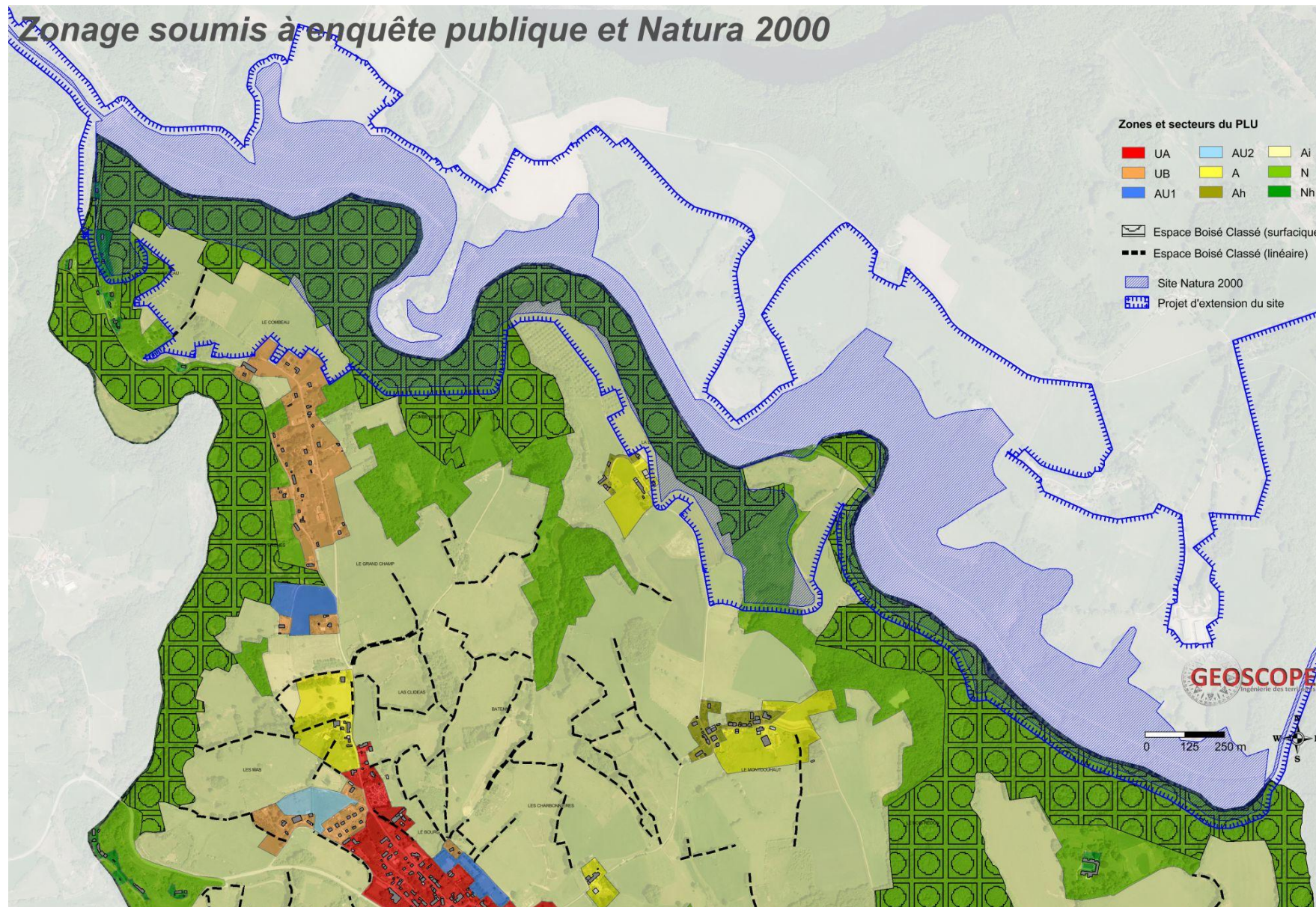
V. JUSTIFICATION DES CHOIX ET INCIDENCES AU REGARD DES POLITIQUES PUBLIQUES DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Si la commune est caractérisée par un paysage largement hérité de l'activité agricole, Masléon ne fonctionne pourtant plus comme un simple espace « rural ». L'agriculture d'abord, déterminante dans la formation du paysage, est devenue marginale en termes d'emplois et n'y forme plus le centre du fonctionnement et de la dynamique de la société locale. Ensuite, l'espace s'y est transformé sous l'effet d'un réinvestissement par des pratiques d'habitat d'origine souvent urbaine. La diminution du nombre des producteurs et la concentration des exploitations agricoles se sont traduites par un agrandissement des parcelles. La SAU communale évolue très peu à Masléon, l'impact des pratiques agricoles et de leurs évolutions depuis les années 1970 sur l'espace rural est peu significatif.

Dans ce contexte, le projet de zonage considère l'aspect stratégique de l'activité agricole pour la commune, en raison de sa contribution essentielle à l'entretien des paysages. Les pertes de surface agricoles potentielles sont assez faibles (9,6 ha de SAU et 15,5 ha de surface potentiellement épanachable pour les dix ans à venir).

La consommation d'espaces naturels hors agricoles est davantage encore limitée : 0,5 ha de forêts, sur un total de 394 ha (soit 34 % de la surface communale) par ailleurs préservés par le site Haute Vallée de la Vienne ou par le classement d'un ensemble cohérente en EBC surfacique et linéaire.

Pour préserver ces espaces naturels, forestiers et agricoles, plusieurs principes d'urbanisation sont suivis : recherche maximale de compacité des zones bâties ; classement en zone non constructible des noyaux à vocation agricole (*La Breuille, le Mont-Douhaud, Epied*) ; coup d'arrêt au développement linéaire - tel qu'il a existé au *Combeau-les Vergnes* par épaissement de la zone - et au développement diffus en général ; limitation du nombre de zones constructibles (*Le Bourg, la Barnique, le Combeau-les Vergnes*) ; densification des noyaux déjà bâtis par urbanisation en priorité des dents creuses ; les grandes parcelles des terrains périphériques du *Combeau-Les Vergnes* ne sont pas entièrement classées en zones constructibles ; repérage des granges anciennes dans le document graphique afin qu'elles soient réhabilitées en habitations ; volonté affichée dans le PADD de lutter contre le bâti vacant ; enfin définition d'OAP ou de plans de masse sur les secteurs à fort potentiel d'urbanisation. Ceux-ci imposent le respect de densité accrue : de 11 à 15 log/ha pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et une division en 5 lots et un espace public par le plan de masse d'un secteur de 0,4 ha dans le bourg.



VI. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La préservation de l'environnement a été considéré comme un facteur essentiel tout au long de l'élaboration du document : ainsi, très vite, cinq enjeux environnementaux sont apparus, qui ont permis d'encadrer les orientations du zonage : économiser l'espace, en recentrant et en créant une cohérence urbaine autour de quelques espaces résidentiels plébiscités par les ménages; préserver la biodiversité, en recherchant les bons compromis, à la fois entre développement résidentiel et patrimoine naturel et entre développement résidentiel et risques, nuisances et pollutions ; préserver le caractère identitaire du lieu, en recherchant là le bon compromis entre développement résidentiel et patrimoine culturel ; protéger l'agriculture, en définissant des zones agricoles homogènes et en protégeant les noyaux bâtis à forte vocation agricole ; préserver la ressource en eau, en privilégiant d'abord l'urbanisation du bourg, équipé d'un assainissement collectif bientôt redimensionné pour pouvoir accueillir davantage de branchements.

La présence de la zone Natura 2000, ainsi que son territoire d'extension, a été prise en compte avec une attention toute particulière : la totalité du territoire communal s'inscrit dans le bassin versant de la Vienne, soit directement, soit par l'intermédiaire d'affluents de la rive gauche tel que la Combade. Ainsi, en complément des mesures générales pour préserver les espaces naturels ordinaires, des mesures particulières appliquées à toutes les zones constructibles (U) ont été prises pour que PLU ne génère pas d'incidences notables prévisibles sur lui, en particulier la définition de secteurs constructibles distants de la ZSC (comme les zones du *Bourg* et de la *Barnique* ; la limite nord de la zone UB des *Vergnes-Le Combeau*, la plus proche du site s'appuie sur des constructions existantes) et séparés du lit de la rivière par des éléments tampons auto-épurateurs (Le classement en EBC des forêts de versant de la Vienne et de la Combade affirment le rôle de tampon que jouent ces espaces boisés dans l'épuration des eaux de ruissellement).

Mais afin de s'assurer de l'efficacité des moyens mis en œuvre par la carte communale pour protéger l'environnement, des indicateurs de suivis ont été proposés, aisés à contrôler sur des périodicités variant de 1 à 4 ans, grâce à l'observation des ortho-photos ou la consultation de documents accessibles au public, comme le Recensement Général Agricole.