

SOMMAIRE

Maîtriser le développement de l'urbanisation autour du bourg de Billiers 2

- Adapter le rythme de construction et maîtriser l'extension urbaine
- Favoriser la mixité sociale dans les nouveaux quartiers
- Assurer la continuité urbaine et l'intégration des nouveaux quartiers
- Organiser de façon cohérente les déplacements et favoriser les liaisons piétonnes au sein de l'espace urbain
- Favoriser la qualité urbaine des nouveaux quartiers selon les références locales

Donner un nouveau souffle à l'attractivité du centre-bourg..... 5

- Renforcer l'offre commerciale du bourg
- Adapter la capacité des équipements publics et l'offre de services aux évolutions démographiques
- Favoriser l'accueil d'entreprises sur la commune
- Qualité des espaces publics, continuité piétonne et accessibilité

Préserver et valoriser l'identité littorale et rurale de la commune 6

- Préserver et mettre en valeur la qualité et la diversité des paysages
- Valoriser le patrimoine local
- Améliorer la qualité de l'offre touristique
- Soutenir l'activité agricole

Protéger la biodiversité et les richesses naturelles 9

- Protéger les zones littorales, les zones humides et l'habitat de la faune maritime
- Protéger les espaces boisés et les haies remarquables

Maîtriser le développement de l'urbanisation autour du bourg de Billiers

▪ Adapter le rythme de construction et maîtriser l'extension urbaine

La population de Billiers connaît une croissance accélérée depuis la fin des années 90. Cette croissance correspond aux dynamiques démographiques enregistrées sur l'ensemble du canton. Pour prendre part au développement du secteur, la commune doit proposer une offre de terrains constructibles adaptée aux dynamiques du développement local. Etant donnée l'attractivité des zones littorales et le dynamisme économique du secteur, avec notamment d'importants projets de développement économique sur Muzillac et Arzal, le rythme des migrations devrait se prolonger et le solde naturel se renforcer grâce à l'arrivée des jeunes actifs.

L'objectif de la municipalité est de maîtriser l'évolution de la population et du territoire de Billiers. La mise en place de la ZAC publique à l'Est du bourg est un outil tout à fait pertinent pour maîtriser le développement urbain de la commune, tant au niveau des prix que du rythme de construction.

En choisissant une projection de population de l'ordre de 1100 habitants à l'horizon 2020, la municipalité choisit d'accueillir une population suffisante pour limiter la pression de la demande. Les surfaces constructibles nécessaires pour atteindre cet objectif en 2020 représentent une vingtaine d'hectares, selon un rythme d'environ vingt constructions neuves par an.

Pour assurer une offre de services et d'équipements adaptée à l'évolution démographique, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones devra s'effectuer de manière maîtrisée et progressive en évitant les à-coups. La commune devra privilégier le comblement des quelques disponibilités foncières en zones urbaines et dans les lotissements existants. Concernant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux sites, la municipalité énonce plusieurs souhaits :

- diversifier l'offre afin d'accueillir un large éventail de types de population,
- maîtriser le rythme d'urbanisation, afin d'éviter le cas échéant une croissance trop brutale...

Le document présentant les orientations d'aménagement du PLU pourra au cas par cas préciser les modalités de mise en oeuvre de ces dispositions, notamment en dimensionnant les tranches opérationnelles d'urbanisation, et en précisant les modalités de mise en oeuvre d'une nouvelle tranche.

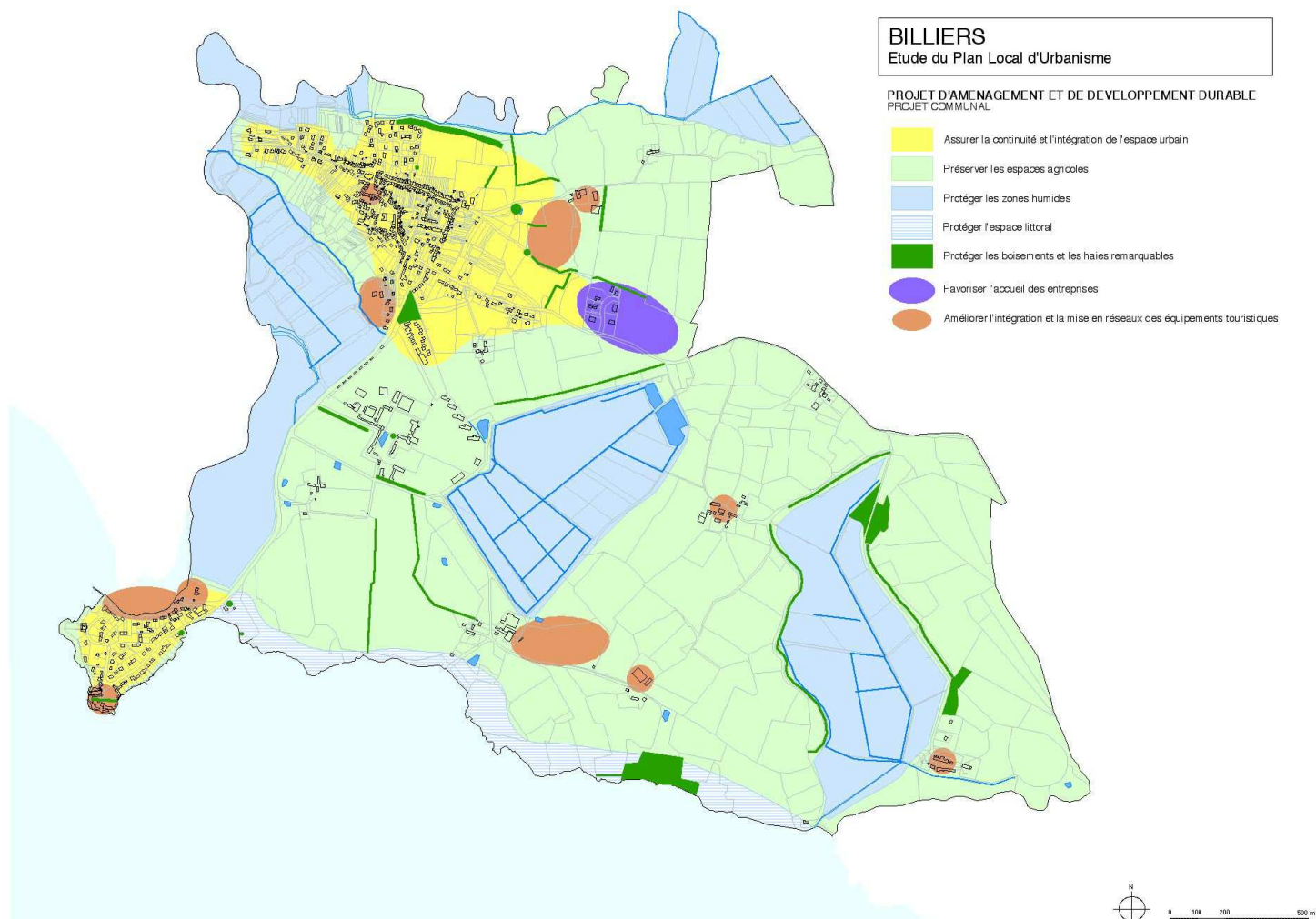
Le développement urbain autour des hameaux n'est pas encouragé ; pourtant les changements d'affectation des anciens bâtiments agricoles remarquables en habitation seront autorisés, dans le respect du patrimoine bâti, et par ailleurs en fonction de leur localisation par rapport aux exploitations agricoles.

▪ Favoriser la mixité sociale dans les nouveaux quartiers

La flambée foncière que subit la commune constitue un blocage à l'installation de jeunes actifs ou de personnes aux revenus modestes. Le projet de développement de Billiers doit prendre en compte les demandes de toutes les populations, afin de préserver une réelle mixité sociale au sein de sa population. Ainsi le développement urbain de la commune doit être composé d'une offre de logements suffisamment diversifiée. C'est pourquoi il s'accompagnera d'une augmentation de l'offre sociale. Cette nouvelle offre sociale est d'ores et déjà programmée dans le cadre de la ZAC notamment.

Pour la décennie à venir la ZAC prévoit une cinquantaine de logements individuels groupés dont une part sera destinée à l'accueil de personnes âgées et une autre part sera constituée de logements locatifs sociaux (type PLS ou PLUS). Quelques logements pourront également être réalisés dans le cadre d'un programme de location-accession (accession sociale). Globalement, la part de logements sociaux sur l'opération devrait atteindre 20 %.

Ces futurs logements sociaux bénéficieront d'une architecture et de formes urbaines capables de répondre à des demandes actuelles et diversifiées. Ainsi ils seront bien intégrés à l'extension urbaine du bourg, ce qui permettra de faciliter l'intégration sociale des nouveaux arrivants et de favoriser une véritable mixité.



Assurer la continuité urbaine et l'intégration des nouveaux quartiers.

Le développement urbain de la commune de Billiers est bien cantonné autour du bourg et sur la pointe de Pen Lan. On ne trouve aucun espace de mitage sur la commune. Ceci confère au territoire de bonnes qualités paysagères et une forte authenticité. Afin de préserver ces qualités, les futurs espaces de développement urbain se localisent dans la continuité de l'agglomération du bourg de Billiers, et aucune extension de hameau n'est envisagée.

Les futurs quartiers du bourg se situeront dans la continuité des extensions récentes, autour de la voie structurant les quartiers et permettant l'évitement du centre-bourg, afin de créer un espace urbain cohérent entre les nouveaux quartiers et le centre ancien. Les contraintes liées aux zones humides, à la proximité du littoral et à la protection du paysage, ne permettent pas d'envisager un développement urbain vers l'Ouest, les extensions se localiseront donc dans la continuité du bourg en direction de l'Est. Ainsi l'impact paysager des nouvelles constructions sera limité grâce à la déclivité naturelle du site, tout en préservant les richesses naturelles qui encadrent le bourg.

Organiser de façon cohérente les déplacements et favoriser les liaisons piétonnes au sein de l'espace urbain.

L'organisation et la fluidité des déplacements (autos et piétons) entre la périphérie et le centre du bourg devront faire l'objet d'un soin particulier pour relier au mieux les nouvelles zones d'habitation aux commerces et aux équipements situés dans le centre ancien.

Afin d'assurer une certaine variété des déplacements entre les différents quartiers du bourg, les dessertes des futures zones d'extension urbaine devront se rattacher autant que possible à la voie structurante des quartiers Est.

La surface relativement réduite du bourg de Billiers et la densité urbaine du centre ancien sont très favorables aux déplacements à pied. Ce type de déplacement devra être favorisé à l'intérieur de l'espace urbain du bourg. Il permet de créer des liens à échelle humaine entre les quartiers anciens et nouveaux, et donc, de favoriser l'intégration des nouveaux habitants. Des liaisons seront créées entre les nouveaux quartiers et les commerces et services du centre ancien en passant par des rues actuellement peu aménagées telles que la Grande Rue, la rue des Gens et le Clos Beler.

Favoriser la qualité urbaine des nouveaux quartiers selon les références locales.

L'espace urbain de Billiers possède un environnement paysager de grande qualité, grâce aux paysages naturels qui l'entourent et grâce au bâti et aux formes urbaines typiques de son centre ancien. L'intégration des futures zones urbaines au bourg doit se traduire par une cohérence visuelle entre les différents quartiers.

Ainsi les constructions des futures zones urbaines doivent, autant que possible, faire référence au bâti ancien du centre bourg, tout en permettant une certaine innovation architecturale.

Les liaisons et les espaces publics de ces quartiers doivent également prolonger de manière progressive l'ambiance du centre-bourg très minéral vers les zones d'extension urbaine plus végétalisées et plus aérées.

L'implantation de nouvelles zones d'habitation risque d'altérer la qualité du paysage rural sur la frange Est du bourg. Afin d'atténuer leur impact, ces nouvelles zones devront comporter des éléments végétaux susceptibles de préserver la qualité d'ensemble du paysage rural.

Donner un nouveau souffle à l'attractivité du centre-bourg

▪Renforcer l'offre commerciale du bourg.

L'offre commerciale du bourg de Billiers semble insuffisante au regard de l'évolution de la population. Elle se limite à peine à une offre de proximité, beaucoup trop réduite pour satisfaire les besoins des populations futures. De plus, la centralité commerciale du bourg n'est pas suffisamment lisible. Les commerces et les équipements du bourg sont dispersés de façon linéaire le long de la rue de Penher.

En soutenant l'implantation de commerces sur l'espace central de l'agglomération, la commune favoriserait le redémarrage économique du centre-bourg. En effet, la proximité des commerces entre eux est un facteur de succès pour le développement commercial.

Le projet d'espace dédié aux activités commerciales est un élément tout à fait positif pour la centralité de Billiers et pour la vitalité commerciale du centre bourg ; il se localisera de manière privilégiée au milieu de la rue de Penher.

▪Adapter la capacité des équipements publics et l'offre de services aux évolutions démographiques.

L'offre en équipements et en services de la commune est étroitement liée à la dynamique de construction des résidences principales. L'accroissement récent de la population a déjà nécessité d'agrandir l'école communale. Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune doit prendre en compte les besoins futurs en matière d'équipement. En effet, on peut envisager que l'ensemble des équipements de la commune devra à plus ou moins long terme être étendu (restaurant scolaire, bibliothèque, cimetière, station d'épuration,...).

Par ailleurs certains équipements semblent devenus inadaptés à la lumière des besoins futurs. C'est le cas de la mairie qui semble trop réduite et peu adaptée, et de la salle communale qui présente un manque de confort des installations et une taille limitée. Ces deux équipements feront l'objet d'une relocalisation dans l'espace urbain du bourg.

La nouvelle mairie se localisera sur le site de l'ancienne poste, le long de la rue de Penher afin de conforter la centralité du bourg ; et la salle communale, qui demande davantage d'espace et notamment de stationnement, sera implantée dans le futur quartier de la ZAC ; cette localisation aura par ailleurs l'avantage d'amener à ce quartier une certaine diversification des fonctions.

▪Favoriser l'accueil d'entreprises sur la commune.

L'unique zone d'activité de la commune, la zone artisanale du Guéna, est dans un état de quasi abandon. Elle n'est pas suffisamment attractive pour que des entreprises souhaitent s'y installer et son accessibilité est actuellement peu évidente puisqu'il faut traverser le centre-bourg par la rue de Penher pour rejoindre Muzillac ou la RN 165.

La ZAC de l'Est du bourg vient très proche de la zone du Guéna. Son aménagement est une opportunité pour retraiter l'environnement de la zone artisanale et lui donner un caractère plus attractif, en lien avec son environnement paysager.

La présence de la voie d'évitement du centre-bourg par l'Est est un autre point positif pour la revitalisation de la zone. En effet, la possibilité de ne pas traverser le tissu ancien pour rejoindre la zone artisanale depuis la route de Muzillac favorise grandement son accessibilité et réduit son enclavement.

Toutes les zones d'activité de la communauté de communes du Pays de Muzillac seront gérées à terme au niveau intercommunal. Ainsi le réaménagement et la commercialisation de la zone devront se décider avec la communauté de communes.

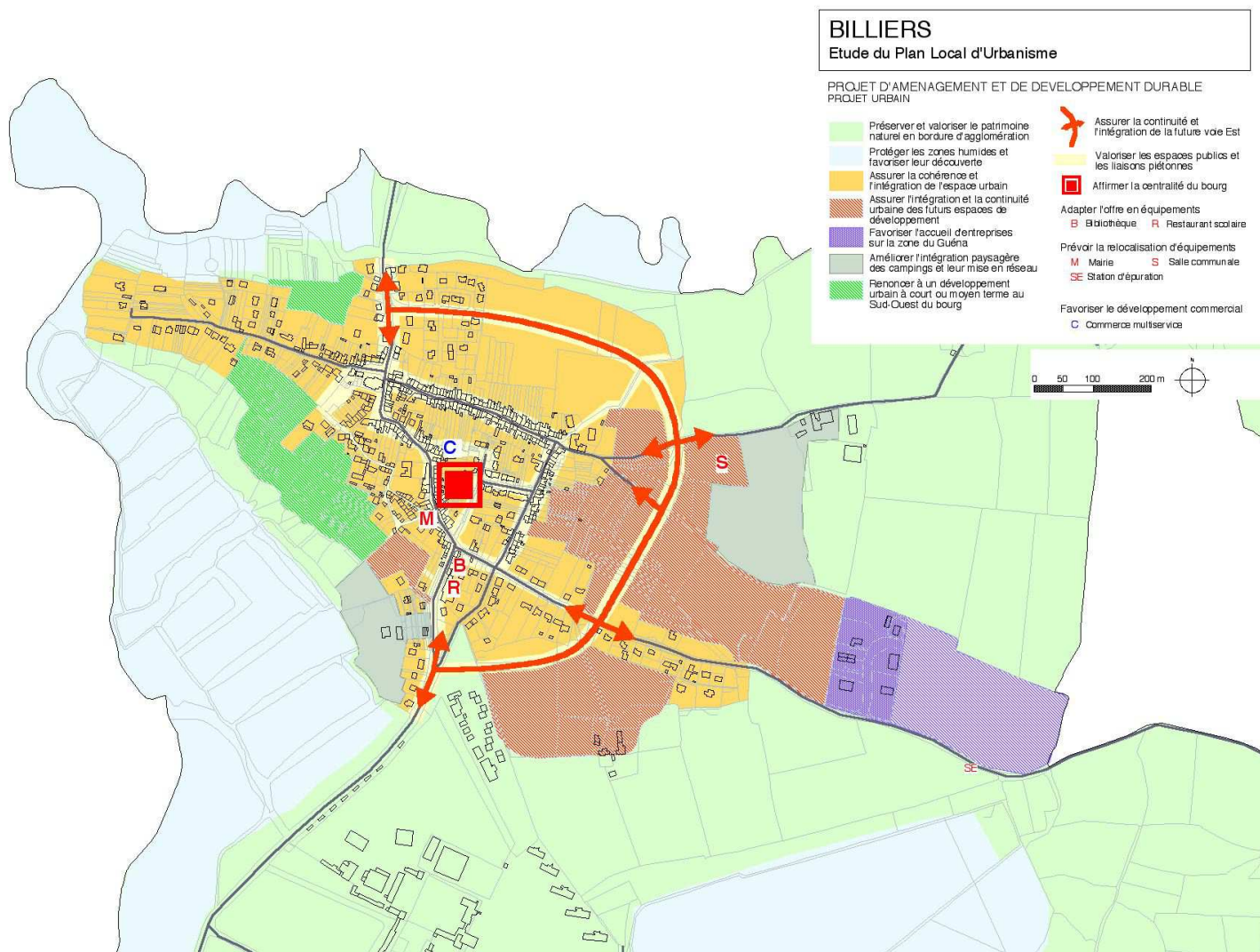
La requalification de la zone devra englober un retraitement de l'espace public, un accompagnement paysager de qualité et une mise en valeur de sa nouvelle accessibilité. Enfin, la commune n'exclut pas la possibilité d'y implanter une nouvelle station d'épuration.

▪ Qualité des espaces publics, continuité piétonnière et accessibilité.

Pour accompagner la revitalisation des agglomérations de Billiers, un nouveau traitement des espaces publics semble nécessaire. Il permettrait de redonner une certaine qualité à des espaces où le confort des piétons et l'esthétique des traitements paysagers font défaut (rue des Gens, Grande Rue) tout en permettant de relier le centre-bourg aux futurs quartiers d'habitation grâce à de véritables continuités piétonnières. Le traitement des espaces publics devra se faire dans le respect de l'ambiance urbaine du centre ancien.

Les voiries situées à l'intérieur de l'espace urbain, et notamment dans les zones d'extension à l'Est de l'agglomération, devront être aménagées de manière à limiter la vitesse des véhicules pour assurer la sécurité des piétons et des riverains.

Le traitement de l'espace public du bourg de Billiers doit également ménager des possibilités de stationnement. Elles se révéleront essentielles pour le développement des commerces et pour l'accessibilité des équipements publics.



Préserver et valoriser l'identité littorale et rurale de la commune

Préserver et mettre en valeur la qualité et la diversité des paysages.

Le paysage de la commune est constitué de cinq entités paysagères : l'espace urbain du bourg, la presqu'île de Pen Lan, la plaine bocagère, le paysage de prés-salés aux abords de l'Etier et la côte sauvage au Sud du territoire. Cette diversité de paysages produit une qualité d'ensemble remarquable, qui constitue une part importante de l'attractivité de la commune.

Il semble indispensable pour l'avenir de préserver cette richesse paysagère, en protégeant des perspectives nombreuses sur les différentes entités, et en procédant à une intégration paysagère plus affirmée des zones urbaines.

De manière générale, le PLU cherche à reconduire les espaces et les paysages remarquables du territoire, en gommant autant que faire se peut les impacts négatifs des futures opérations.

Afin de préserver et de mettre en valeur ces paysages, un traitement spécifique approprié à leur caractère peut être apporté. Des actions ou des principes peuvent être proposés sur certains sites où la qualité paysagère constitue un véritable enjeu pour la commune :

- . Centre ancien :
 - Conserver un caractère villageois cohérent avec l'ambiance urbaine du bourg, grâce à l'utilisation de matériaux nobles, de traitements simples, et de végétaux appropriés.
- . Extension urbaine :
 - Mettre en valeur le caractère bocager en utilisant une palette de végétaux plutôt rustique et en conservant les haies voire les arbres isolés.
 - Assurer le lien avec le centre ancien dans le traitement minéral de l'espace public.
- . Zone du Guéna :
 - Mettre en valeur le caractère bocager grâce aux haies existantes et à l'intégration des clôtures.
- . Pointe de Pen Lan :
 - Favoriser l'attractivité touristique du site en apportant un soin particulier à la qualité des espaces publics.
 - Faire référence au littoral dans le choix des végétaux, du mobilier urbain et dans le traitement des sols, afin de créer un espace plus convivial.
- . Port de Pen Lan :
 - Préserver l'aspect dépouillé du port en évitant l'implantation d'éléments ponctuels ; favoriser un traitement d'ensemble.
 - Conserver l'authenticité du port.
- . Parking de la plage :
 - Conserver un traitement de sol en référence à la plage ; assurer une certaine transparence et des vues sur la mer dans le choix des végétaux (grands arbres plutôt que des haies).
- . Plage des Granges :
 - Conserver un traitement de sol en référence à la plage ; préférer un mobilier urbain composé de matériaux adaptés au littoral (bois non traité).
- . Zones humides littorales (étier, prés-salés) et intérieures (marais) :
 - Développer l'accessibilité grâce aux cheminements et y planter des éléments pédagogiques ; assurer la cohérence de la signalétique.
 - Respecter le caractère plan de ces zones en évitant l'implantation de grands arbres.

▪ **Valoriser le patrimoine local.**

La commune de Billiers possède un patrimoine naturel très riche mais également un patrimoine bâti notable. Afin de renforcer la qualité du cadre de vie dans l'espace urbain du bourg notamment, les éléments de patrimoine doivent être facilement accessibles depuis les cellules d'habitation. De plus, une bonne accessibilité des éléments patrimoniaux serait également favorable au développement du tourisme.

Ainsi le réseau de cheminements piétonniers devra être étendu du bourg et des sites d'hébergement touristique vers les espaces naturels (prés-salés, secteur de bocage, côte rocheuse) et les éléments de patrimoine (église, domaine de Prières, phare de Pen Lan...). Afin d'améliorer la cohérence du réseau de cheminements, une signalisation homogène pourra être proposée sur l'ensemble du territoire.

Par ailleurs, afin d'encourager la conservation du bâti agricole traditionnel, les bâtiments remarquables par leurs qualités architecturales et n'étant plus utilisés, pourront bénéficier de changement d'affectation et être transformés en habitation.

▪ **Améliorer la qualité de l'offre touristique.**

Plusieurs campings, hôtels, maisons d'hôtes et gîtes à la ferme sont installés sur la commune. Pourtant l'activité touristique de la commune semble dispersée et sous exploitée. Plusieurs actions sont envisageables pour améliorer la qualité de l'offre touristique et sa mise en réseau. Tout d'abord, la mise en valeur de quelques points attractifs de la commune tels le port, le centre nautique ou les accès aux plages.

L'intégration paysagère des campings devra également faire l'objet d'un soin particulier pour préserver la qualité paysagère de la commune.

L'extension des cheminements signalisés est aussi une action favorable à la découverte du territoire, notamment entre les sites d'hébergement et les sites touristiques. Les cheminements devront également dans la mesure du possible rejoindre les sentiers pédestres des communes voisines.

Par ailleurs, la piste cyclable Muzillac-Billiers devra être prolongée le long de la RD 5 en direction de la pointe de Pen Lan.

▪ **Soutenir l'activité agricole.**

La commune de Billiers compte cinq exploitations sur une surface agricole d'environ 500 hectares. C'est une activité économique non négligeable pour la commune et un élément marquant du paysage. L'activité agricole permet en effet d'entretenir la qualité des paysages bocagers et côtiers. Or, progressivement le développement urbain rogne inévitablement l'espace agricole.

Les extensions urbaines doivent donc respecter l'unité et la viabilité des exploitations. Ainsi toute forme de mitage sera empêchée, et les extensions urbaines se feront dans la continuité de l'espace urbain du bourg.

La présence d'espaces naturels protégés sur une grande partie du territoire constitue aussi une difficulté pour le développement -voire simplement une gestion harmonieuse- de certaines exploitations ; aussi la municipalité souhaite-t-elle faciliter l'exploitation agricole dans quelques sites sensibles.

Protéger la biodiversité et les richesses naturelles

Protéger les zones littorales, les zones humides et l'habitat de la faune locale.

Grâce à la présence très marquée de l'eau sur son territoire, la faune et la flore sont extrêmement riches sur la commune. L'espace littoral au Sud et à l'Ouest ainsi que les zones humides au cœur du territoire abritent une flore caractéristique et une faune importante, notamment d'oiseaux marins, dont l'habitat doit être préservé. La présence de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2 démontre un intérêt particulier sur ces espaces au niveau français. On retrouve également l'application de différentes directives européennes sur la protection de l'environnement ; les Zones d'intérêt pour la Conservation des Oiseaux et les Zones de Protection Spéciale qui sont intégrées dans la zone Natura 2000 de l'estuaire de la Vilaine.

Le PLU cherche à reconduire ces espaces remarquables du territoire en les protégeant de façon systématique. Ainsi, les zones sensibles délimitées dans l'ancien POS sont reconduites dans le présent PLU et feront l'objet d'une protection stricte.

Tout type de développement urbain sera impossible sur ces espaces qui seront uniquement dédiés à la protection des richesses naturelles, tout en permettant l'usage agricole, et leur découverte par les sentiers de randonnée.

Protéger les espaces boisés et les haies remarquables.

Les espaces boisés sont relativement peu présents sur la commune. On ne compte aucun bois de grande étendue. Pourtant, sur le relief peu prononcé de la commune, les haies et les bosquets jouent un rôle essentiel dans la définition du paysage. Leur protection est nécessaire pour préserver la qualité paysagère de la commune, en particulier à proximité des espaces susceptibles de s'urbaniser.

Ainsi les boisements ou les haies considérés comme remarquables pour la cohérence du paysage seront protégés.

A certains endroits sensibles le document peut ponctuellement prévoir la mise en place de nouveaux écrans végétaux.