

PREALABLE

Élaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme (PADD) **présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune.**

Il est le reflet de la politique de la commune en matière d'urbanisme.

Il est l'une des pièces obligatoires du PLU ; son contenu est défini à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme.

Le PADD exprime les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal.

Le PADD, comme l'ensemble du PLU, doit respecter les principes de développement durable énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme et être compatible avec les documents de planification supra-communaux (schéma de cohérence territoriale...), les plans de déplacements urbains ou les chartes des parcs naturels régionaux.

Le PADD n'est pas opposable aux demandes d'utilisation ou d'occupation du sol (permis de construire, lotissement,...) : en revanche, le règlement du PLU ainsi que les orientations facultatives d'aménagement (voir ci-après) doivent être établis en cohérence avec le PADD.

HR



CONTEXTE

Sainte-Eulalie est une commune rurale à vocation agricole et résidentielle. Cependant, en marge de son territoire, elle possède un site stratégique au sein de la communauté de communes. Ce site, à proximité de la RD922 porte le projet de zone d'activités intercommunale.

Ainsi, la démarche de création de PLU sur la commune provient essentiellement de ce contexte particulier, la commune ne revêt par ailleurs, qu'un territoire simple.

Sur le reste du territoire, le document d'urbanisme permet toutefois de potentialiser, en terme d'habitat, la future zone d'activités. Certains hameaux accessibles et peu contraints par les activités agricoles se prêtent à un développement important, gérable uniquement dans une démarche de PLU.

L'autre aspect essentiel du PLU de Sainte-Eulalie sera de protéger et de pérenniser une agriculture fortement implantée en veillant notamment à éviter les conflits d'usage.

Cette activité agricole reste cependant trop dépendante d'exploitations extérieures à la commune, et une diversification des activités est souhaitable.

Enfin, Sainte-Eulalie abrite un territoire contrasté et riche du point de vue paysager, avec quelques enjeux environnementaux forts sur le plateau (haies, système bocager) qui demandent une protection particulière que le PLU devra prendre en compte, notamment lors de l'établissement du zonage.

HR



OBJECTIFS GENERAUX

Mettre à profit la création de la zone d'activités :

La création de la zone d'activités permet d'envisager un développement de l'accueil au delà du rythme constaté ces dernières années.

Compte-tenu de l'accessibilité depuis la RD922, les hameaux du plateau semblent se prêter à un développement privilégié, la taille et la disponibilité des parcelles se prête à une urbanisation destinée à l'habitat permanent sous une forme classique, au coup par coup, ou pour les parcelles les plus vastes par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble dans la plupart des cas.

Développer l'activité touristique :

Une analyse à l'échelle de la communauté de communes montre que l'activité touristique de la commune est très en deçà de ce que l'on peut constater dans les communes situées au cœur du massif.

En favorisant les projets agro-touristique et en créant des zones destinées à l'hébergement touristique, Sainte-Eulalie peut participer, plus qu'elle ne le fait aujourd'hui à cette activité complémentaire.

Protéger le patrimoine naturel et l'environnement :

Si la commune de Sainte-Eulalie ne recèle pas d'éléments majeurs du milieu naturel, elle recèle notamment, sur le plateau, un patrimoine bocager précieux dans un contexte agricole qui laisse peu de place aux arbres et arbustes.

Les haies, outre leur intérêt écologique (abris pour animaux, corridors) ont aussi un rôle paysager majeur aux abords des hameaux ; elles participent également à la protection des habitations vis à vis des intempéries. Le PLU devra donc protéger les haies et bosquets d'intérêt.

AR



OBJECTIFS DE SECTEURS

Protection :

- **Vallée** : boisements et pâtures agricoles : respecter et affirmer l'occupation des sols
- **Plateau** : protéger les boisements et haies relictuelles

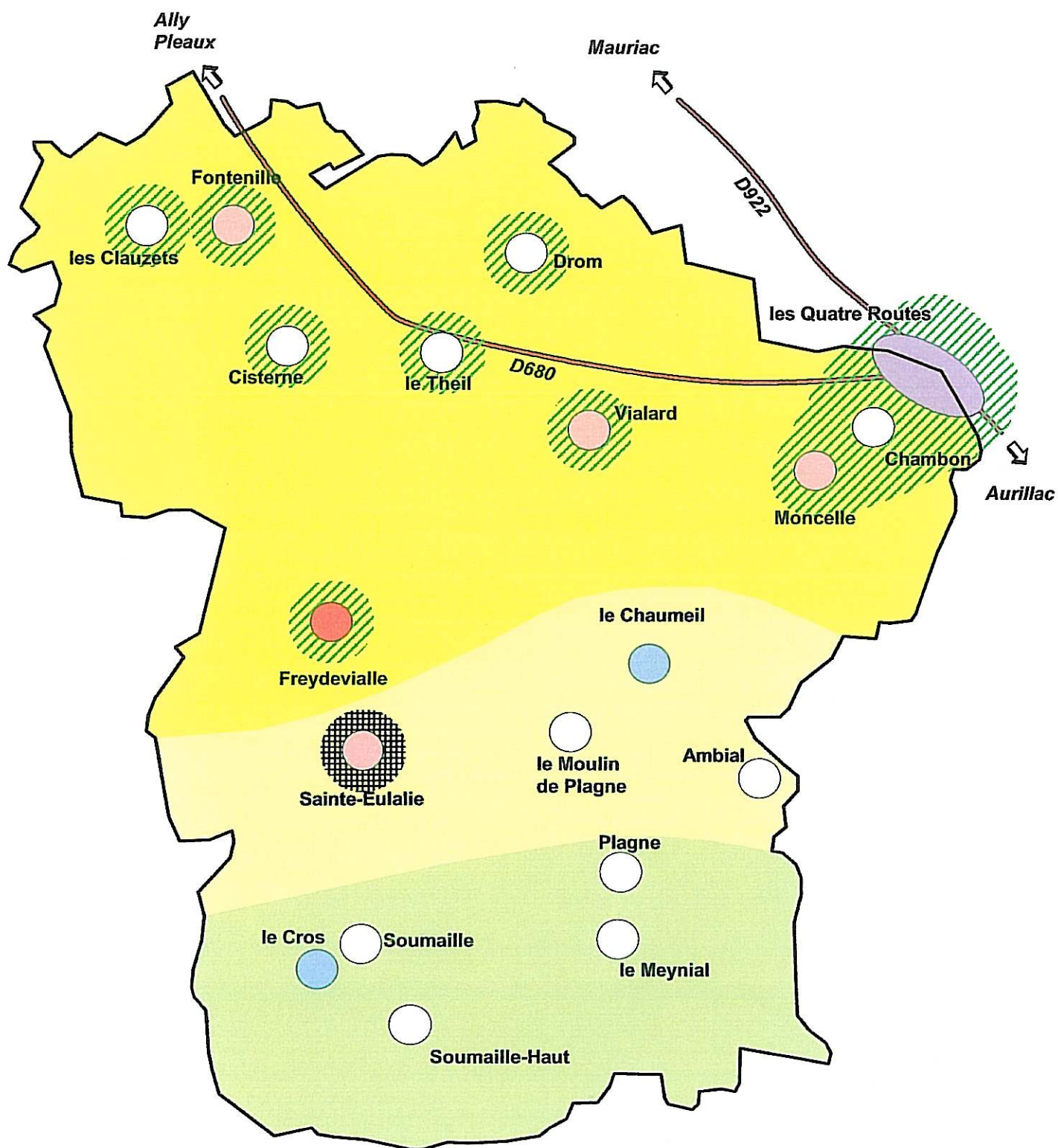
Développement :

- **Dans la vallée**, les capacités de développement sont plus limitées, mais l'emprise et la concurrence avec l'agriculture y est également moins prégnante.
- **Le chef lieu** semble se prêter à un développement limité, le centre du village en propriété communale semble se prêter à une opération de type logement social, ce qui satisfait les exigences d'urbanisme (densification) et permet d'équilibrer les opportunités de développement en apportant de la mixité.
- **Le Chaumeil** est un site travaillé par le relief, il se prête plutôt à un développement touristique compte-tenu de la qualité du site, au sein de la vallée de la Maronne.
- **Les hameaux du sud de la commune**, plus isolés, sont très contraints par le relief, et se prêtent à un développement limité.

AR



Priorités et objectifs du PLU : Commune de Sainte-Eulalie



Développement

- Prioritaire pour l'habitat permanent
- Ponctuel de l'habitat, accueil touristique
- Contraint, priorité à l'existant, à l'agriculture, à l'accueil touristique

- Hameau à fort potentiel de développement
- Hameau à potentiel secondaire
- Pôles touristiques principaux
- Développement économique d'intérêt communautaire
- Protection ou replantation des systèmes bocagers, murets
- Logement social

APR

