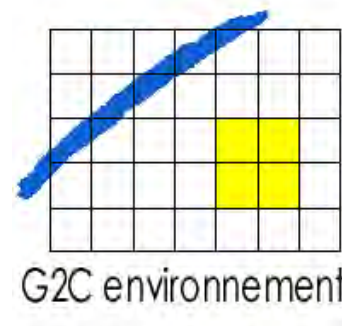




Réalisé par

G2C environnement

75 avenue de Paris

19100 BRIVE-LA-GAILLARDE

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE COMMUNE DE EYJEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

3/7

Arrêté le :

Approuvé le :

Juin 2007



Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine

AIX EN PROVENCE • ARGENTAN • ARRAS • BRIVE • CHARLEVILLE • MACON • MONT DE MARSAN • NANCY • PARIS • ROUEN • TOULOUSE

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre – 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES – France

Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0)4 42 54 06 78

e-mail : siege@g2c.fr - www.g2c.fr - www.cartajour.com



Sommaire

AVANT-PROPOS.....	3
1.DIAGNOSTIC TERRITORIAL	4
1.1. Les atouts	4
1.2. Les dysfonctionnements.....	5
2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	6
2.1. VALORISER LE PAYSAGE	6
2.2. Maîtriser l'urbanisation.....	7
2.3. Maintenir et développer les activités.....	8





AVANT-PROPOS

Le Code de l'urbanisme précise que « *le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement* ».

Ces orientations d'urbanisme et d'aménagement concernent l'organisation générale du territoire communal. Elles doivent définir une politique d'ensemble apportant des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic et mis en évidence par l'état initial de l'environnement. Le PADD, comme l'ensemble du PLU, doit être compatible avec les principes de développement durable précisés par les articles L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme et les orientations prédéfinies par les documents de planification supra-communaux. Au-delà des prescriptions de sauvegarde des anciens documents, le PADD poursuit donc plusieurs principes :

- Celui de l'équilibre d'un territoire, la mixité sociale et à la préservation des espaces naturels ;
- Celui de la stimulation de l'interaction économique et sociale, en organisant les relations entre espaces publics et espaces privés.

Ainsi la commune sera amenée, dans la définition des orientations générales pour son aménagement et son développement, à examiner, en fonction de la spécificité du territoire communal, les différents champs dont pourra traiter son projet. Cette réflexion permettra de mettre en perspective :

- Les composantes et les particularités tant géographiques que sociales et économiques de la commune, ainsi que ses potentialités culturelles ou patrimoniales ;
- Les projets ou politiques sectoriels et territoriaux établis à l'échelle supra communale ;
- Le choix stratégique des élus.
-

Le PADD permet alors de définir des objectifs relevant notamment :

- du développement économique et démographique,
- de l'aménagement de l'espace,
- de la protection de l'environnement,
- de l'équilibre social de l'habitat,
- des transports,
- de la politique en matière d'équipements et de services.





1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1.1. Les atouts

1.1.1. La proximité de Limoges

Eyjeaux est à côté de la ville de Limoges, et fait partie de la Communauté d'Agglomération.

1.1.2. Le paysage naturel

- Lecture aisée du paysage par la partition de la commune : au Nord, un paysage boisé, au Sud, un paysage très agricole
- Qualité paysagère de la commune, arbres et allées remarquables, richesse du patrimoine bâti (le petit patrimoine est largement disséminé sur tout le territoire)
- Le paysage agricole et sa structure bocagère
- Les vues et panoramas générés par le relief
- Le noyau ancien du bourg, de qualité, associe l'église, le château et les maisons leur faisant face
- Noyaux villageois et fermes constituant un patrimoine de qualité
- La présence de châteaux accompagnés de compositions paysagères spécifiques
- Le chemin de randonnée offre de nombreuses séquences paysagères et permet de découvrir Eyjeaux avec un autre regard

1.1.3. Le parc de logements

- Un parc de logements en forte croissance surtout depuis les 15 dernières années
- Les logements sont plutôt grands
- Très peu de logements vacants
- Forte pression foncière sur les terrains

1.1.4. Les activités

- Une agriculture dynamique et présente surtout au Sud du territoire
- Un artisanat présent à conforter
- Une forte activité associative





1.2. Les dysfonctionnements

1.2.1. Le mitage

Le mitage, qui correspond à des constructions neuves en rupture avec l'urbanisation existante ou mal situées par rapport à la topographie du site.

Ce mitage entraîne une surconsommation du territoire rural, naturel. Il dénature les architectures traditionnelles des hameaux. On constate un manque de cohérence du paysage urbain. Il est surtout situé à l'Est de la commune. Ces constructions dénaturent le paysage, surtout lorsqu'elles sont situées en crête.

1.2.2. Les RD 65 et 98 et le secteur de Poulenat

Multiplicité sur ces voies des usages, ce qui pose un problème au niveau de la sécurité. Elles représentent, néanmoins sur la commune, une véritable colonne vertébrale.

Traversée dangereuse du bourg d'Eyjeaux en raison de la traversée de la Lombardie et Poulenat.

1.2.3. Le manque de centralité, proposant des commodités et des services de proximité

Il n'y a aucun commerce sur la commune, ceci s'explique par la présence de gros villages sur Eyjeaux, comme Poulenat qui se situe plus près de Boisseuil (et de Carrefour), la Laubaudie, à proximité de Feytiat et de Super U.

La proximité de St Paul et de ses commerces en fait un désavantage pour la commune d'Eyjeaux.

1.2.4. Le manque de logements locatifs et sociaux

1.2.5. La faiblesse des transports en commun

1.2.6. Les télécommunications

Seul 15% de la commune est desservi par l'ADSL et à petit débit. Il est aussi à noter des problèmes de réception au niveau de la télévision et du téléphone portable.





2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

2.1. VALORISER LE PAYSAGE

2.1.1. Valoriser le patrimoine naturel

- ♦ Préserver les espaces boisés,
- ♦ Protéger et valoriser les espaces naturels reconnus (la ZNIEFF),
- ♦ Préserver la structure bocagère,
- ♦ Préserver les points de vues et les panoramas sur la campagne, ainsi que les routes panoramiques au Sud de la commune,
- ♦ Maintenir une activité agricole dynamique,
- ♦ Conserver et préserver les sentiers et chemins ruraux.

2.1.2. Valoriser le patrimoine bâti

- ♦ Valoriser les sites autour des monuments historiques c'est à dire le château et l'église,
- ♦ Protéger le patrimoine bâti remarquable réparti sur la commune comme les fontaines, les croix, les puits ...
- ♦ Protéger les qualités des réalisations traditionnelles dans les écarts afin de garantir une identité « hameau » et par là même leurs silhouettes pittoresques,
- ♦ Favoriser les réhabilitations du bâti ancien.





2.2. Maîtriser l'urbanisation

2.2.1. Insérer l'urbanisation dans son environnement

- ♦ Stopper le mitage, c'est à dire le développement urbain discontinu, consommateur d'espaces et coûteux, situé surtout au Nord de la commune,
- ♦ Limiter les extensions autour des petits hameaux et des hameaux de caractère,
- ♦ Utiliser la structure paysagère et le relief pour délimiter la tâche urbaine,
- ♦ Rechercher une continuité du tissu urbain : éviter les parcelles non construites en centre-bourg,
- ♦ Favoriser le développement des gros villages,
- ♦ Essayer de desservir derrière le développement linéaire.

2.2.2. Proposer une offre d'habitat diversifiée

- ♦ Cette offre d'habitat est déclinée suivant une variation de la densité,
- ♦ Densifier l'urbanisation autour du bourg et des équipements pour concentrer la population et limiter le développement linéaire, mais aussi limiter l'usage de la voiture,
- ♦ Proposer des logements locatifs à proximité des équipements c'est à dire en centre bourg et poursuivre la politique du logement social,
- ♦ Prévoir l'ensemble des équipements de superstructure et d'infrastructure nécessaires à l'installation de nouveaux résidents (voirie, assainissement, eau potable, gestion des déchets et services publics, télécommunications).





2.3. Maintenir et développer les activités

2.3.1. Les dynamiques paysagères

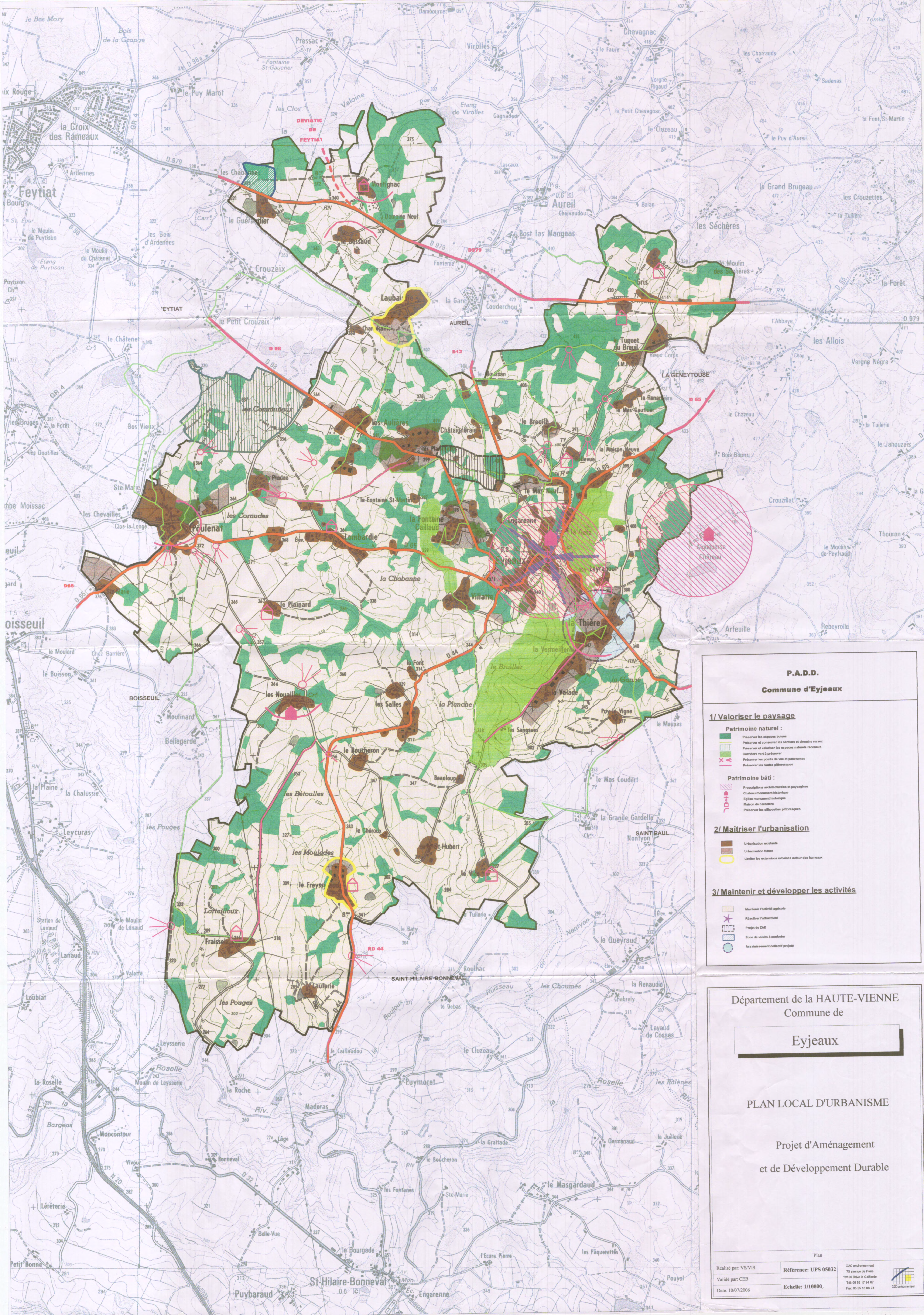
- ♦ Préserver l'activité agricole afin d'assurer sa pérennité et d'entretenir les prés, les haies bocagères, et les bois, qui contribuent à la qualité du paysage,
- ♦ Limiter la construction neuve auprès des bâtiments agricoles (règle de réciprocité du Code Rural),

Favoriser la réhabilitation du bâti existant en zone agricole.

2.3.2. Les dynamiques urbaines

- ♦ Créer une zone artisanale pour offrir à toutes les activités un site et des équipements de qualité,
- ♦ Encourager l'accueil de services et de commerces de proximité et principalement dans le centre bourg,
- ♦ Aménager les espaces publics à proximité des équipements,
- ♦ Proposer un aménagement de l'espace public afin d'assurer la sécurité des différents usagers.





P.A.D.D.
Commune d'Eyjeaux

1/ Valoriser le paysage

Patrimoine naturel :

- Préserver les espaces boisés
- Préserver et conserver les sentiers et chemins ruraux
- Préserver et valoriser les espaces naturels reconnus
- Corridors vent à préserver
- Préserver les points de vue et panoramas
- Préserver les routes pittoresques

Patrimoine bâti :

- Prescriptions architecturales et paysagères
- Château monument historique
- Eglise monument historique
- Maison de caractère
- Préserver les silhouettes pittoresques

2/ Maitriser l'urbanisation

- Urbanisation existante
- Urbanisation future
- Limiter les extensions urbaines autour des hameaux

3/ Maintenir et développer les activités

- Maintenir l'activité agricole
- Réactiver l'attractivité
- Projet de ZAE
- Zone de loisirs à conforter
- Assainissement collectif projeté

Département de la HAUTE-VIENNE
Commune de

Eyjeaux

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement
et de Développement Durable

Plan	Référence: UPS 05032	Q2C environnement 75 avenue de Paris 19100 Drive le Gallardo Tél: 05 55 17 94 67 Fax: 05 55 18 06 74
Réalisé par: VS/VIS	Echelle: 1/10000	
Validé par: CEB		
Date: 10/07/2006		

