

P.L.U.

COMMUNE DE PEYRILHAC



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
P.A.D.D.

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 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.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune consiste à définir de nouvelles potentialités de développement de l'urbanisation adaptées aux besoins humains et économiques de la commune, tout en préservant les espaces naturels et agricoles.

Les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement sur la commune de Peyrilhac sont les suivantes :

- protéger les milieux naturels remarquables et le patrimoine bâti ;
- permettre une évolution de l'urbanisation dans le bourg et dans certains villages en tenant compte des réseaux existants ;
- maintenir et développer les activités.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Peyrilhac suit les lignes directrices mises en avant par la loi SRU en présentant un développement communal soucieux de répondre à des préoccupations :

- d'équilibre entre développement urbain et rural;
- de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale;
- d'utilisation économe et équilibré de l'espace.

PROTECTION DES MILIEUX NATURELS REMARQUABLES ET DU PATRIMOINE BATI

Objectifs : Protection des sites et des paysages, préservation des entités caractéristiques du territoire communal : patrimoine naturel et patrimoine bâti.

La commune de Peyrilhac possède un patrimoine naturel et bâti qu'il convient de protéger et de valoriser. Il façonne le paysage, et contribue à créer l'identité de la commune. Peyrilhac bénéficie d'une présence importante d'éléments naturels et paysagers :

- des espaces boisés remarquables et structurants composés de haies bocagères, de forêts et d'allées d'arbres : Forêt de la Vécau, Bois Brûlé, Fond Lièvre, forêts à l'Est de Conore ;
- des milieux humides importants du point de vue écologique : les étangs (Chavaignac, la Boisserie, Conore,...) ; les vallées (ruisseau de l'Etang, vallée de la Glayeule, de la Mothe) ; les zones humides (ZNIEFF Marais et Zone Humide des Valades, zones humides du Boucaret) ;
- des points de vue caractéristiques, ouverts sur la commune ou sur le paysage extra-communal

Ces espaces naturels seront à valoriser et à préserver dans le PLU : interdiction ou limitation des constructions.

La protection et la valorisation du paysage passent également par la préservation d'éléments ponctuels. Certains villages possèdent une qualité architecturale remarquable : les constructions ne devront donc être accordées qu'avec parcimonie, afin de conserver la cohérence de l'ensemble ; ces villages forment parfois des silhouettes pittoresques dans le paysage, qu'il conviendra de préserver : village de Fourcelas, de Montcocu, de

l'Age ; silhouette Est de la Roche, silhouette Est de Conore, silhouette Sud de Boissournet, silhouette Sud du Montezour, silhouette Est de Puy Dieu.

Des éléments du patrimoine bâti méritent également une attention particulière dans le PLU. Si des constructions nouvelles devaient s'implanter à proximité de ces éléments, elles devraient être parfaitement intégrées à l'environnement bâti : château du Queyroix, du Breuil, de Chavaignac, maison et moulin à l'étang de Conore ; édifices architecturaux intéressants à Picou, Boissournet, Chavaignac, Trachaussade, Le Pic, Vaugoulour, bâtiments agricoles intéressants et qui méritent d'être protégés en vue d'un futur changement de destination. Enfin, certains éléments caractéristiques du petit patrimoine ont été repérés, et feront l'objet d'une protection dans le PLU, au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

SYNTHESE

- Préserver des espaces boisés remarquables (forêts, haies bocagères et allées d'arbres) ;
- Préserver des milieux humides (étangs, cours d'eau et zones humides) ;
- Préserver des points de vue remarquables ;
- Valoriser des éléments de petit patrimoine ;
- Valoriser des éléments du patrimoine architectural remarquables ;
- Préserver des silhouettes pittoresques.

ÉVOLUTION DE L'URBANISATION DANS LE BOURG ET DANS CERTAINS VILLAGES

Objectifs : Développer les zones à urbaniser en tenant compte des réseaux existants ; prendre soin d'éviter le mitage et l'urbanisation linéaire.

La volonté municipale est de conforter l'urbanisation autour du bourg de Peyrilhac, à proximité des services, commerces et équipements présents sur la commune.

À l'heure où les coûts en matière de déplacements automobiles ne cessent de croître, la tendance à moyen terme s'oriente vers un rapprochement entre les zones d'habitat et les secteurs d'équipement, comme les bourgs ou les gros villages. C'est d'autant plus vrai à Peyrilhac, commune rurale, que les villages sont assez éloignés du bourg centre.

Dans ce but, la commune a décidé de réaliser un lotissement résidentiel au Nord du bourg, entre les CD 206 et 126. Une coulée verte entre les deux ensembles sera néanmoins conservée, matérialisée par la vallée de la Mothe. Ce lotissement sera réalisé en priorité, et sera étendu à plus long terme de l'autre côté de la RD 39. L'urbanisation du bourg de Peyrilhac sera également confortée par une extension vers Maison Rouge, en tenant compte des réseaux, de la topographie, et des exploitations agricoles présentes.

De plus, chaque dent creuse, chaque parcelle libre située dans le bourg sera une opportunité pour conforter l'urbanisation de ce secteur.

Les principaux villages verront également leur urbanisation confortée, soit par comblement des dents creuses, soit par extension modérée de l'habitat : en fonction des réseaux existants, des contraintes liées à l'agriculture, en évitant le développement linéaire et le mitage. Ce sont essentiellement les villages de : Banèche, le Queyroix,

Baraugout, Bocssournet, La Roche et La Petite Roche, Les Cadofies, Chauvour, le Dejai, le Picou, Fourcelas, Montcocu, Trachaussade, la Vergne Jourde et le Mas du Bost.

Le village de Conore, quant à lui, verra son urbanisation renforcée : dans sa partie dense, à proximité de la RN 147, et dans ses secteurs d'habitat diffus, notamment sur l'axe du CD 206. Deuxième village le plus important de la commune après le bourg, sa situation justifie le confortement de son urbanisation.

SYNTHESE

- Conforter l'urbanisation du bourg ;
- Créer un lotissement résidentiel au Nord du bourg ;
- Maintenir une coulée verte au nord du bourg (vallée de la Mothe) ;
- Conforter l'urbanisation des principaux villages ;
- Conforter l'urbanisation autour du village de Conore.

MAINTIEN ET DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES

Objectifs : Maintenir et développer les activités, les emplois, l'activité commerciale en centre-bourg, développer l'activité économique ; préserver l'activité agricole.

Le bourg centre de Peyrilhac possède un certain nombre de commerces, services et équipements, activités qui sont vitales en milieu rural. Un confortement du bourg en commerces et équipements permettra d'affirmer encore plus la centralité de celui-ci.

La création et le maintien d'emplois sur la commune passe aussi par le développement de l'activité économique sur le territoire. C'est pour cette raison qu'un projet de création de zone d'activités au Sud de la commune (Montcocu), est porté par la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole. Ce projet a pour but de favoriser l'implantation de nouvelles entreprises dans l'agglomération.

Le long de la RN 147, Peyrilhac possède une zone de développement d'environ 24 hectares, destinée à accueillir des entreprises. Cette zone de développement est une zone d'études qui est également portée par la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole. L'activité économique est importante pour la commune, puisqu'elle favorise l'implantation de travailleurs et de résidents sur le territoire.

L'agriculture occupe une place importante sur le territoire de Peyrilhac. L'activité agricole est l'articulation entre :

- activité économique faisant travailler et vivre une partie de la population ;
- entretien des sols et des paysages.

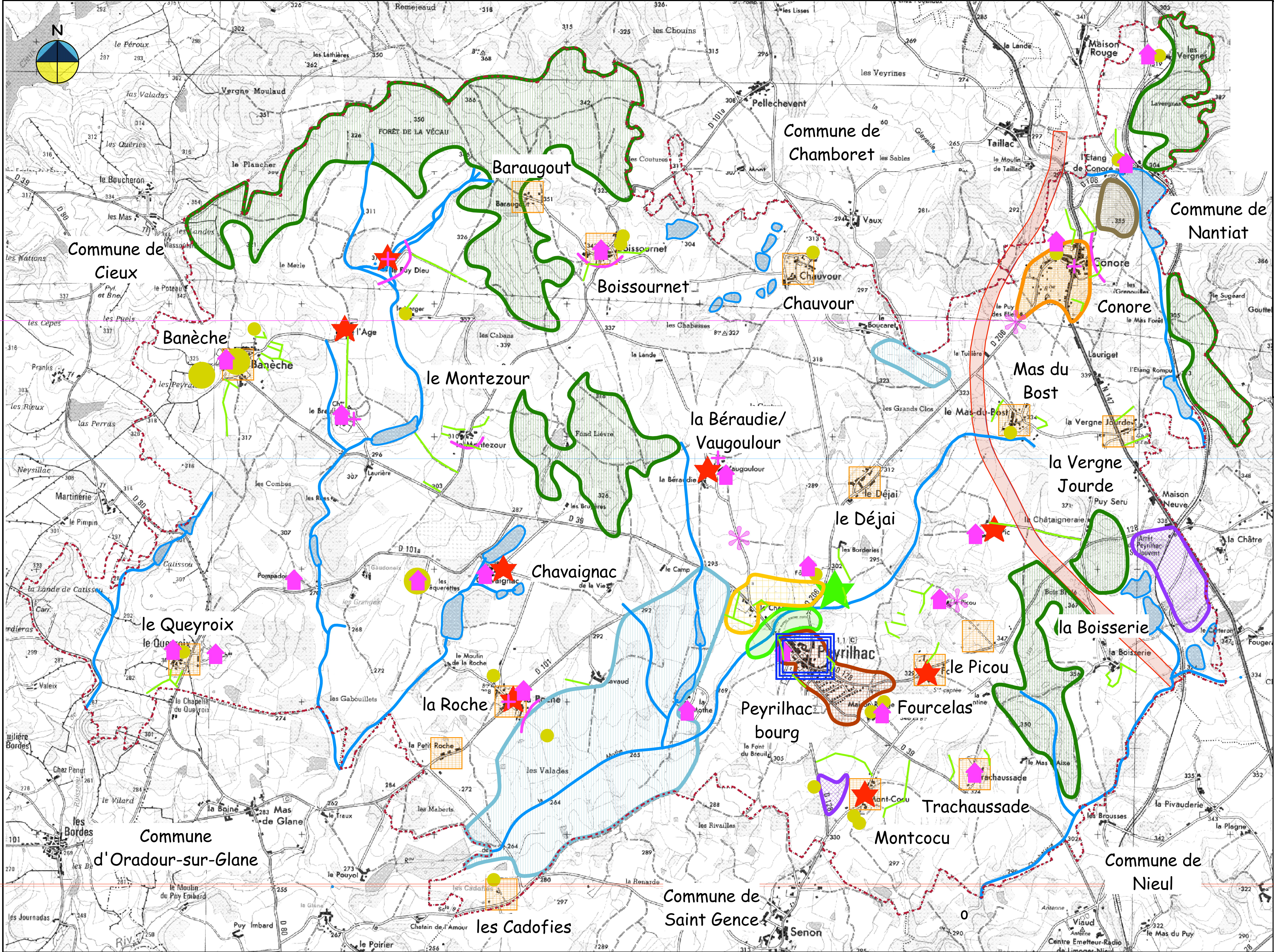
Cet enjeu, en plus de maintenir l'activité agricole, permet d'entretenir les paysages ruraux du Limousin.

Peyrilhac est une commune rurale, marquée par la présence de nombreuses exploitations agricoles dont la pérennité est assurée. Le PADD de Peyrilhac se donne comme priorité de préserver les espaces agricoles et de limiter les possibilités d'extension de l'urbanisation diffuse et isolée en dehors des zones déjà urbanisées. En ce qui concerne les activités agricoles non pérennes, il faudra veiller à la reconversion de leurs bâtiments.

Enfin, la municipalité souhaite créer à proximité du bourg centre de Peyrilhac une zone de loisirs intégrée au milieu naturel de qualité. Ce projet est localisé au Nord du bourg, le long de la RD 206, en face du projet de lotissement communal. Ce secteur est situé dans la vallée de la Mothe, et la future zone de loisirs s'intégrera à la coulée verte matérialisée par cette vallée. La municipalité souhaite également créer une activité pérenne ayant rapport avec les loisirs au lieu-dit l'Etang de Conore (objet de la zone à urbaniser à long terme).

SYNTHESE

- Conforter les commerces et les équipements dans le bourg centre ;
- Développer l'activité économique sur le territoire ; créer une zone d'activité à Montcocu ;
- Préserver l'activité agricole pérenne ;
- Créer une zone de loisirs au Nord du bourg.



COMMUNE DE
PEYRILHAC

Plan Local
d'Urbanisme

Projet
d'Aménagement
et de
Développement
Durable

Concertation Publique - JUIN 2007



ECHELLE : 1/10 000

DATE : JANVIER 2008

Protection des milieux naturels remarquables et du patrimoine bâti

- Préserver des espaces boisés remarquables : forêts
 haies bocagères et allées d'arbres
- Préserver des milieux humides : étangs
 cours d'eau
 zones humides
- Préserver des points de vue remarquables
 Valoriser des éléments de petit patrimoine
- Valoriser des éléments du patrimoine architectural remarquables : village
 édifice
- Préserver des silhouettes pittoresques

Evolution de l'urbanisation dans le bourg et dans certains villages

- Conforter l'urbanisation du bourg
 Créer un lotissement résidentiel au nord ouest du bourg
 Conforter l'urbanisation des principaux villages
 Conforter l'urbanisation et les activités autour du village de Conore
 Maintenir une coulée verte au nord du bourg (vallée de la Mothe)
 Créer un secteur d'urbanisation nouvelle à proximité de Conore

Maintien et développement des activités

- Conforter les commerces et les équipements dans le bourg centre
 Développer l'activité économique sur le territoire
 Créer une zone de loisirs au Nord du bourg
 Préserver l'activité agricole pérenne
 Emprise de la future déviation Limoges/Bellac