



PLU D'EYREIN

**PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

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. ORIENTATIONS GENERALES.....	5
A. ASSURER UNE MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE	5
B. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT SPATIAL	9
C. ANTICIPER LA CRISE ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE.....	11
D. CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES	14
E. CONSIDERER LA SENSIBILITE ET LE POTENTIEL DES MILIEUX NATURELS ET DU CADRE DE VIE.....	17
II. CONSOMMATION D'ESPACE ET ETALEMENT URBAIN	21
A. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE	
L'ETALEMENT URBAIN	21
B. INDICATEURS DE SUIVI	24

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Dans le but de promouvoir un modèle de développement qui soit viable à long terme d'un point de vue économique et social et qui permette d'assurer une indispensable protection des espaces naturels, les pouvoirs publics ont intégré dans le cadre de la procédure de PLU un **PADD**, *Projet d'Aménagement et de Développement durable* devant traduire le **projet politique choisi par l'équipe municipale**, en concertation avec les habitants.

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement exposées ci-après visent à préciser comment seront appliqués les principes du développement durable au projet de développement retenu par la municipalité.

Le PADD :

- *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;*
- *fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Ainsi, les **orientations générales** s'articulent autour de cinq objectifs majeurs :

- assurer une mixité sociale et générationnelle,
- maîtriser le développement spatial,
- anticiper la crise énergétique et climatique,
- conforter les activités économiques,
- considérer la sensibilité des milieux naturels et du cadre de vie.

Les **orientations d'aménagement et de programmation** précisent les actions et opérations ayant pour objet la mise en valeur du cadre de vie, la lutte contre l'insalubrité, le renouvellement urbain et le développement de la commune.

Enfin, les objectifs de **modération de la consommation de l'espace** et de **lutte contre l'étalement urbain** sont fixés.

Le règlement et les documents graphiques du PLU doivent être en cohérence avec le PADD.

I. ORIENTATIONS GENERALES

A. ASSURER UNE MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE

1. Politique de l'habitat

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de **favoriser la qualité d'accueil d'une population plus diversifiée et l'intégration des populations modestes** par la mise en œuvre d'une politique de développement maîtrisé de l'habitat orientée vers les objectifs suivants :

- **promouvoir un habitat à faible poids écologique** (cf. objectif : Anticiper la crise énergétique et climatique) ;
- **réinvestir les logements vacants** en encourageant notamment les efforts de réhabilitation ;
- **favoriser le développement du logement social** en proposant une mixité sociale en particulier dans le bourg et les noyaux bâtis dotés d'une bonne accessibilité aux biens et services du quotidien : proximité, déplacements doux ou desserte par les transports en commun ;
- **combler une offre de logements** qui apparaît comme déficitaire dans la catégorie des petits logements locatifs adaptés en particulier à de jeunes actifs ou des personnes âgées seules ;
- **renforcer les liens sociaux** en repensant la place des espaces publics.



La population d'Eyrein et son évolution sont marquées par trois grandes caractéristiques :

- une structure par âges déséquilibrée, malgré un rajeunissement en cours, avec une surreprésentation des plus de 60 ans,
- une attractivité marquée pour les retraités et pour des actifs situés en haut de l'échelle sociale (cadres supérieurs et professions intermédiaires) aux dépens surtout des ouvriers et des employés,
- une prévision d'accueil de population active tout-à-fait significative.



2. Diversité des formes d'habitat

La concrétisation des objectifs de la politique municipale de l'habitat implique en particulier :

La politique nationale de la maison individuelle s'est accompagnée d'une disqualification d'autres formes de logements plus denses, collectifs ou semi-collectifs. Le parc eyreinois n'échappe pas à cette évolution :

- 96 % des logements sont de type maison individuelle,
- 94 % des logements disposent de plus de trois pièces,
- 67 % des logements sont occupés par des personnes vivant seules ou à deux,
- 17 % de logements occupés par des locataires, dont moins de 2 % de logements sociaux publics.

- de **rompre avec l'exclusivité du modèle pavillonnaire** tel qu'il s'exprime majoritairement aujourd'hui et dont les attributs caractéristiques sont : une forte consommation d'espace associée à un coût souvent dissuasif pour de nombreux ménages, une stricte délimitation avec le pavillon voisin généralement matérialisée par une clôture au tracé géométrique, une tendance au positionnement à distance des autres constructions existantes, une prédilection pour l'implantation des constructions au milieu de la parcelle ;
- de **corriger l'image négative généralement associée à l'habitat de type intermédiaire**, qu'il s'agisse d'habitat individuel groupé (maisons individuelles accolées, jumelées ou en bande) ou de petits collectifs. La réussite d'une telle entreprise passe par une bonne conception pour cette forme d'habitat. Il s'agit de répondre aux attentes des ménages, notamment en termes d'intimité à travers l'agencement des parcelles et les qualités des matériaux pour l'insonorisation phonique, en termes d'efficacité énergétique et, plus généralement, en matière de conception urbanistique, paysagère et architecturale.



✧ ORIENTATIONS DANS LE PADD :

- Poursuivre la diversification des formes d'habitat par le biais de petits collectifs (logements accolés, regroupés dans une même grosse construction...). Ce type de bâtiments constitue une solution très avantageuse en milieu rural : ils peuvent, soit être issus d'une **requalification** ou de la **restructuration d'anciens bâtiments agricoles**, soit correspondre à des **constructions neuves** avec des formes se rapprochant de volumes conformes à ceux des granges traditionnelles, deux cas de figure largement rencontrés dans le bourg et les noyaux bâtis à vocation résidentielle, soit encore apparaître sous des **formes contemporaines**.

Quelles que soient ses déclinaisons, cet **habitat intermédiaire** a l'avantage d'**économiser l'espace naturel**, en incitant à l'**utilisation de parcelles réduites** avec des formes urbaines adaptées. Bien conçu, il est par ailleurs en mesure d'apporter une réponse aux demandes de plus en plus fortes des ménages en répondant à leurs attentes en termes :

- d'**intimité** : l'espace doit être appropriable par les habitants, que ce soit par la présence de jardins, de terrasses ou de larges balcons, ou encore d'une entrée individuelle ;
- de **coût** : le coût d'un tel logement est moindre que pour l'individuel pur et permet aux personnes devenant propriétaires pour la première fois ou aux ménages aux revenus les plus modestes d'acquérir ou de louer un bien ayant les caractéristiques de l'individuel ;



- de **proximité** : les jeunes ménages et les personnes âgées peuvent être particulièrement intéressés par ce type de biens, car ils permettent l'installation en centre-bourg, à proximité des services, sans toutefois être une charge financière aussi lourde que celle des logements individuels. Ce type de biens réduit aussi la dépendance aux moyens de locomotion et limite l'entretien lié aux espaces extérieurs ;
 - de **nature** : la relative densité permise par l'augmentation du nombre de logements par unité construite permet de combiner les exigences grandissantes des habitants en matière d'accès à un milieu naturel préservé, et celles des collectivités soucieuses d'optimiser les services et infrastructures existantes.
- Promouvoir une densification des noyaux bâtis structurants en fixant, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, des objectifs de densité minimum, de diversité (types de logements, formes d'habitat, types de populations à accueillir), d'équipement et d'espaces publics aux fonctions déterminées (parcs, squares, aires de jeux...).
 - Faire croître, progressivement, la part de l'habitat intermédiaire qui, par la diversité des tailles de logements, offre l'avantage de mieux convenir aux besoins spécifiques des personnes âgées ou handicapées et des ménages en début de parcours résidentiel.
 - Créer les conditions favorables pour une densification réussie en définissant plusieurs secteurs de développement maîtrisé de l'urbanisation dans et autour du bourg et de *la Gare d'Eyrein* (zone AU et/ou usage d'outils comme *le Droit de Préhension Urbain*) afin d'anticiper à long terme un développement cohérent de ces deux agglomérations et de faire face à la rétention foncière.



B. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT SPATIAL

1. Limiter l'emprise spatiale des nouvelles résidences

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose pour limiter la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain :

- d'encourager le changement d'affectation des granges inutilisées et la réhabilitation du bâti ancien,
- de favoriser l'implantation des constructions sur des parties de parcelles à la frange des zones d'habitat.

Le développement urbain récent à Eyrein s'est opéré suivant trois principales modalités :

- *par des opérations d'aménagement d'ensemble qui ont essentiellement concerné le bourg en matière résidentielle et la ZAC de la Montane en matière économique,*
- *par des implantations individuelles qui ont contribué au renforcement du bourg et de quelques noyaux bâtis historiques,*
- *par des implantations pavillonnaires plus diffuses sur le territoire communal. Quatre secteurs ont été plus particulièrement investis : le long de la RD 1089 à hauteur de la Gare d'Eyrein, des Champs de Brach et de la Rebeyrotte, et dans le secteur de Chabannes-La Ganotte.*

2. Poursuivre la logique de densification prioritaire des principaux espaces urbanisés

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose également de limiter les possibilités de construction résidentielle, au-delà du bourg et de son faubourg de *la Gare d'Eyrein*, aux principaux hameaux historiques à vocation résidentielle organisés en fonction d'un lieu central, ou situés à proximité du « corridor de développement » que forme la RD 1089, dans la mesure où ce dernier axe offre les potentialités pour une desserte favorisant les modes de transports collectifs, facteurs importants du développement durable. La densification privilégiée du bourg et de *la Gare d'Eyrein* permet par ailleurs de tirer parti au mieux des équipements et des infrastructures existants, contribuant ainsi à la maîtrise des dépenses publiques communales.

3. Créer les conditions d'une mixité des fonctions réussie

Enfin, le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de créer des conditions favorables pour le développement d'une mixité des fonctions réussie, c'est à dire qui s'attache autant à préserver la qualité du cadre de vie des habitants qu'à encourager le recours par ces derniers aux biens et services proposés via des modes de déplacement doux. Cette mixité concerne au premier chef les activités artisanales, de commerce et de services, mais également les activités agricoles compatibles avec le voisinage. Ainsi, l'imbrication récurrente des espaces agricoles avec le tissu urbain sera entretenue afin de permettre l'émergence de cultures spéciales (production de petits fruits, cultures maraîchères...) et de contribuer à la sensibilisation des habitants, en particulier les nouveaux arrivants, aux fonctions de l'agriculture.

✧ ORIENTATIONS DANS LE PADD :

- Localiser les principales zones à urbaniser au sein du bourg et de *la Gare d'Eyrein*, et dans leur périphérie immédiate.
- Limiter le développement résidentiel secondaire aux principaux hameaux historiques : *Royères, La Jugie, Le Peuch, Le Buisson, La Rebeyrotte*. S'agissant de ce dernier qui tend à évoluer sous la forme d'un mitage en mode linéaire le long de la RD 1089, le développement devra s'effectuer à l'arrière de cette voie de circulation, en épaissement du noyau bâti historique.
- Définir des secteurs avec des densités minimales à respecter dans le bourg au sein des zones AU.
- Autoriser les activités économiques compatibles avec le voisinage à s'implanter au sein du tissu urbain.
- Préempter autant que possible des terrains autour du bourg et de *la Gare d'Eyrein* et des maisons de ville.
- Instituer en zone U une taxe d'habitation sur tout bâtiment vacant depuis plus de 5 ans pour favoriser l'accès au logement et renforcer la vitalité et l'animation du bourg et de la Gare d'Eyrein en incitant à la mise en location des logements vacants.



C. ANTICIPER LA CRISE ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE

1. Prise en compte des déplacements

Eyrein, commune de la périphérie éloignée de Tulle, s'inscrit dans une **dynamique de mobilité accrue qui repose essentiellement sur l'usage de l'automobile**. La dépendance des résidents actifs et retraités vis-à-vis de l'automobile est très marquée dans ce secteur où les déplacements en commun sont limités et où la qualité des axes routiers agit en faveur de la réduction des temps de transport vers les principaux pôles d'emplois (Tulle, Egletons). Dans ces conditions et conformément aux axes « 2.3.4. *Privilégier la cohérence entre l'urbanisation et la création de desserte en transports collectifs* » et « 2.5. *Promotion d'une mobilité durable* » du D.O.G. du SCoT du Pays de Tulle, la question des déplacements doit faire l'objet d'une attention toute particulière en raison de ses implications sociales, économiques et écologiques :

- dans le contexte d'une fiscalité promise à de profondes évolutions (notamment promotion de la fiscalité écologique à travers l'instauration inévitable d'une taxe carbone), il paraît hautement souhaitable d'**éviter une intensification des déplacements** dont le coût social pèserait lourd, notamment pour les ménages aux revenus modestes ;
- pour les mêmes raisons de **solidarité dans l'espace** et dans une perspective d'**efficacité économique**, le recentrage de l'urbanisation au niveau des principaux espaces urbanisés permet d'**anticiper les conditions d'une desserte optimale par les lignes de transports en commun** actuelles et futures,
- par ailleurs, la limitation souhaitable des déplacements dans le cadre de l'action en matière d'urbanisme répond plus que jamais à l'enjeu de la lutte contre le changement climatique à travers la **réduction des émissions de gaz à effet de serre** et au souci d'**économiser les énergies**, particulièrement celles issues des ressources fossiles.

L'étude déplacements réalisée dans le cadre du SCOT (2006) souligne l'écrasante supériorité du mode de déplacement en automobile au sein des communes du territoire, malgré une relative densité des services de transport collectif. Localement, l'abandon de l'ancienne gare ferroviaire de la Gare d'Eyrein comme point d'arrêt dans le cadre du réseau TER du Limousin apparaît comme une faiblesse. Parmi les principales évolutions en cours pour mieux adapter l'offre à une demande qui a évolué, sont à noter les initiatives du Conseil Général de la Corrèze (transformation de lignes régulières très peu fréquentées en lignes de transport à la demande...), et celle de Borg Warner afin d'obtenir une navette de bus aux horaires compatibles avec une organisation du travail en 3/8.

La forme urbaine d'Eyrein, développée sur la base d'un habitat dispersé, connaît un processus de désagglomération sélectif qui impacte les consommations d'énergie et émissions associées des ménages, notamment à travers l'habitat (typologie des bâtiments, type d'énergie disponible...) et la mobilité (densité de l'habitat, distances entre l'habitat et les espaces publics, et les lieux d'emplois, de loisirs, de commerces et de services..., adaptation de l'environnement urbain à d'autres modes de transport que l'automobile...).

2. Qualité de l'habitat et des espaces et équipements publics

Pour faire face aux enjeux énergétiques et climatiques, il convient par ailleurs d'opérer des choix structurants relevant de la notion d'habitat durable. La **promotion d'un habitat à faible poids écologique** constitue un axe privilégié d'intervention :

- en termes de production et d'économie d'énergie, il s'agit d'inciter les concepteurs des prochains programmes de construction à **réduire la demande d'énergie** des bâtiments, a minima en se conformant à la Règlementation Thermique 2012. Au-delà de la qualité de l'isolation, il est également nécessaire de penser la conception de ces derniers sous l'angle de la compacité, de l'éclairage et des apports solaires ;
- afin de limiter le prélèvement de ressources naturelles, la recherche de solutions innovantes et performantes en matière de fourniture de chaleur est également fortement

recommandée. A cet égard, il s'avère judicieux de **préconiser le recours à des sources d'énergie renouvelable** pour couvrir au moins une partie des besoins énergétiques des prochains programmes de construction. La commune dispose sur son territoire de ressources forestières importantes dont l'exploitation, suivant des méthodes respectueuses de la ressource, peut contribuer à satisfaire une partie de la demande en énergie pour le chauffage (bois bûche ou bois déchiqueté). Les prochains programmes de construction peuvent également prendre le parti de **gérer et valoriser de façon optimale les eaux pluviales** collectées au niveau des constructions pour satisfaire des usages autres que la consommation d'eau potable ;

- afin de **limiter l'impact écologique de l'habitat** (énergie incorporée dans les matériaux, devenir des ouvrages en fin de vie, ponction sur les ressources naturelles, impact du transport, santé des habitants et des artisans...), le recours à des **matériaux écologiques** est vivement encouragé : tout aussi performants que leurs concurrents, beaucoup moins énergivores au moment de leur extraction, fabrication et transport, ils ont aussi vocation à être dégradables, recyclables, réutilisables en fin de vie, pour les matériaux carbonés, à stocker du carbone. Enfin, issus de ressources locales, ils emploient de la main d'œuvre sur place, mobilisent les savoir-faire régionaux, s'intègrent à un art de bâtir adapté aux particularismes climatiques, aux antipodes du mode industriel de construction standardisant et destructeur des styles locaux.

Pour des raisons d'**exemplarité vis-à-vis des citoyens**, l'application du principe d'efficacité écologique concerne le patrimoine propre de la commune et les aménagements de l'espace public. Dans ce cas, l'enjeu est triple puisqu'il s'agit également de maîtriser les dépenses publiques et de créer de l'activité économique.

✧ ORIENTATIONS DANS LE PADD :

- Créer un cheminement doux reliant le bourg et *la Gare d'Eyrein* par l'intermédiaire d'emplacements réservés (aménagements adaptés et sécurisés pour la marche à pied ou le vélo).
- Développer de manière privilégiée l'urbanisation dans et à proximité immédiate du bourg et de *la Gare d'Eyrein* afin d'anticiper l'inéluctable montée en puissance des réseaux de transport collectif et conforter une forme urbaine propice à la réduction des consommations d'énergie.
- Fixer des objectifs en matière d'efficacité énergétique des bâtiments dans le règlement (règles de recul, hauteurs...).
- S'impliquer avec les partenaires concernés (*Communauté d'Agglomération de Tulle...*) dans les dispositifs de type *Programme d'Intérêt Général* (PIG à dominante précarité énergétique : action 2.1 du PLH 2012-2017 « *mettre en place un Programme d'intérêt Général multithématique sur l'ensemble du territoire intercommunal* »).
- Remplacer systématiquement les systèmes de chauffage peu performants des équipements publics et les éclairages inadaptés des espaces extérieurs.



D. CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Malgré sa situation en limite de la couronne périurbaine de Tulle et son caractère d'espace de transit traversé par d'importants flux de mobilité, Eyrein n'a réussi ni à capter les formes modernisées du commerce de détail qui tendent à s'épanouir parfois loin en périphérie urbaine, ni à conserver celles plus traditionnelles de petite taille.

La stabilisation puis la progression de la population eyreinoise ces dernières années stimule le développement d'activités artisanales et de services à la personne.

L'activité agricole demeure par ailleurs plus que jamais stratégique à la fois en termes de richesse créée et en raison de sa contribution essentielle à l'entretien des paysages d'Eyrein.

Plusieurs établissements industriels associés à la sphère productive contribuent enfin à alimenter plus ou moins substantiellement le revenu local.

1. Soutien aux activités de commerce et de services

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de **soutenir les activités de commerces et de services** en :

- privilégiant le développement de l'habitat dans le bourg et à *la Gare d'Eyrein* et au sein de noyaux bâtis dont la localisation implique la traversée du bourg dans les déplacements du quotidien,
- imposant des densités minimales dans le bourg au sein des zones AU,
- usant du droit de préemption sur les maisons de ville dont le rez-de-chaussée constitue ou a constitué un commerce.

La dynamique migratoire nettement positive ces dernières années, associée à une part de résidences secondaires non négligeable, stimule le développement d'activités liées à la satisfaction des besoins de ces résidents permanents ou de passage. Contrairement aux entreprises industrielles susceptibles de délocaliser leurs établissements à tout moment, les entreprises locales qui développent une activité touristique ou artisanale participent de manière fiable à la richesse économique du territoire. C'est pourquoi le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose enfin de **conforter les activités artisanales** en privilégiant l'accueil de ces activités, lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage, dans le tissu urbain existant, par des opérations de renouvellement urbain et/ou par la densification de l'existant.

2. Protection de l'activité agricole

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de **protéger l'agriculture** en :

- stoppant le développement diffus de l'urbanisation,
- limitant la constructibilité aux secteurs déjà bâtis et sans vocation agricole,
- valorisant le patrimoine forestier,
- considérant avec prudence l'affectation de terres agricoles à l'urbanisation, car même de faible taille, ces prélèvements peuvent, par leur localisation, créer des contraintes agricoles.

3. Favoriser le développement des grands établissements industriels

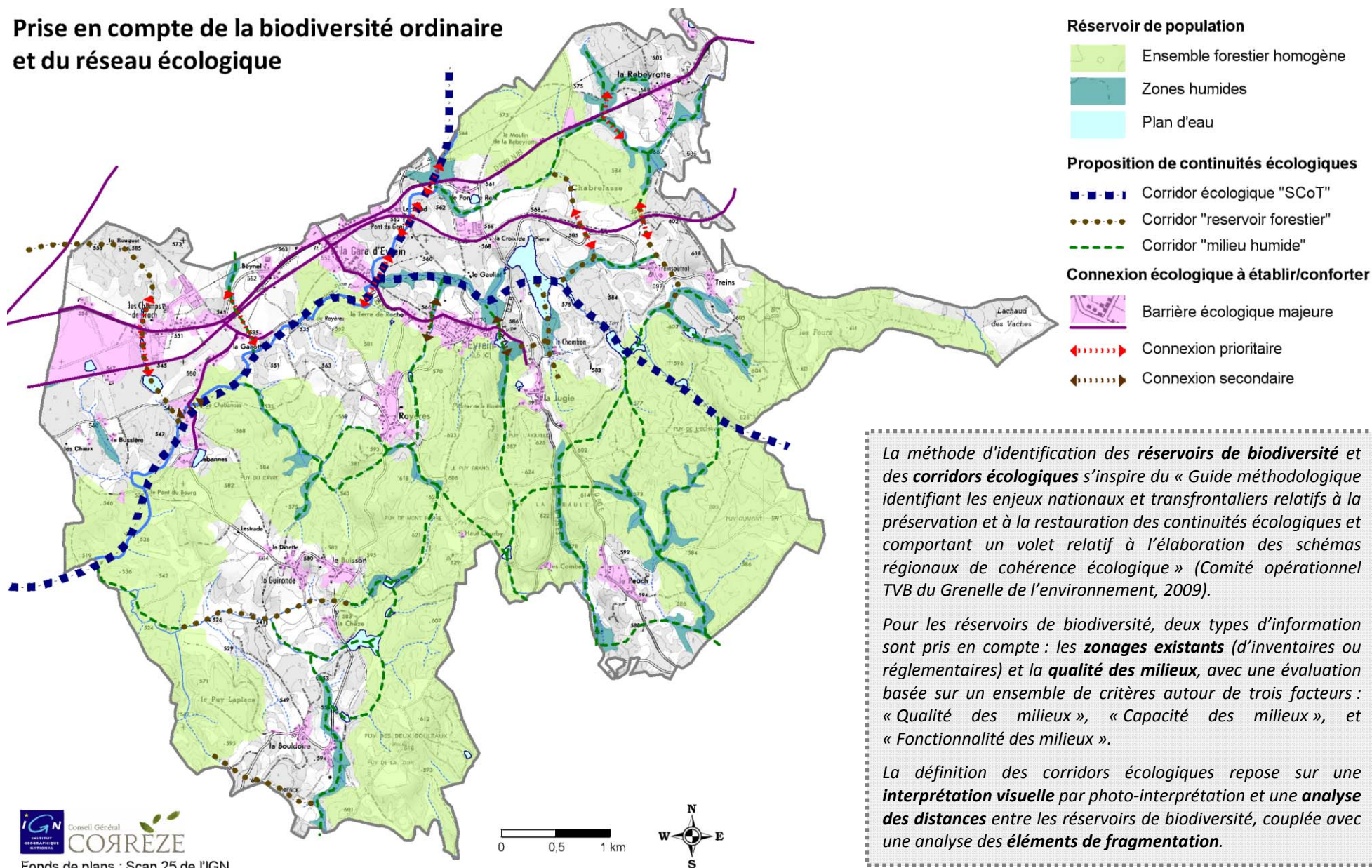
Le PADD du PLU propose enfin de **favoriser le développement des grands établissements industriels** en promouvant une offre de logement suffisante et satisfaisante sur la commune, gage d'une meilleure qualité de vie associée à la diminution des temps de transport, afin d'attirer et de conserver la main d'œuvre à proximité des sites de production.

✱ ORIENTATIONS DANS LE PADD :

- Réoccuper des bâtiments vacants pour accueillir des activités commerciales, artisanales et de services par acquisitions foncières et locations et/ou en mobilisant des aides sélectives pour les propriétaires n'ayant pas les moyens suffisants pour assurer les coûts d'une rénovation/réhabilitation de ces bâtiments + DP sur les fonds et baux commerciaux.
- Prévoir un ou plusieurs sites d'accueil de structures touristiques (gîtes ruraux, activité hôtelière...).
- Développer de manière privilégiée l'urbanisation dans et à proximité immédiate du bourg et de *la Gare d'Eyrein* pour inciter les riverains à fréquenter les commerces et services à venir.
- S'engager dans une politique d'acquisition foncière pour procéder à des échanges de parcelles stratégiques, en vue de débloquer des situations d'imbrications étroites entre constructions à usage d'habitat et agricoles.
- Anticiper les évolutions souhaitables de l'agriculture en plaçant en zone agricole les noyaux bâtis à forte vocation agricole.
- Enrayer la spéculation foncière sur les espaces agricoles, dans l'objectif de contribuer à préserver l'outil de travail des exploitants agricoles et de faciliter les éventuelles reprises par de jeunes agriculteurs, en limitant le morcellement des îlots agricoles par la définition de zones agricoles homogènes.
- Maintenir la cohérence des déplacements agricoles en limitant l'utilisation des chemins agricoles pour la desserte des zones à urbaniser et en intégrant d'éventuels emplacements réservés anticipant les nuisances et conflits de proximité (sécurité routière, boues, bruit,...).
- Définir au sein des zones destinées à l'agriculture, des secteurs strictement protégés où les activités agricoles (exploitation des terres agricoles et extension de bâtiment agricole) sont autorisées à la double condition de ne pas créer une habitation et sous réserve d'une intégration au site réussie des bâtiments d'exploitation.



Prise en compte de la biodiversité ordinaire et du réseau écologique



*La méthode d'identification des **réservoirs de biodiversité** et des **corridors écologiques** s'inspire du « Guide méthodologique identifiant les enjeux nationaux et transfrontaliers relatifs à la préservation et à la restauration des continuités écologiques et comportant un volet relatif à l'élaboration des schémas régionaux de cohérence écologique » (Comité opérationnel TVB du Grenelle de l'environnement, 2009).*

Pour les réservoirs de biodiversité, deux types d'information sont pris en compte : les **zonages existants** (d'inventaires ou réglementaires) et la **qualité des milieux**, avec une évaluation basée sur un ensemble de critères autour de trois facteurs : « Qualité des milieux », « Capacité des milieux », et « Fonctionnalité des milieux ».

La définition des corridors écologiques repose sur une **interprétation visuelle** par photo-interprétation et une **analyse des distances** entre les réservoirs de biodiversité, couplée avec une analyse des **éléments de fragmentation**.

E. CONSIDERER LA SENSIBILITE ET LE POTENTIEL DES MILIEUX NATURELS ET DU CADRE DE VIE

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de **préserver et valoriser le cadre de vie**, aussi bien pour la **valeur intrinsèque de son patrimoine naturel et culturel**, qu'en termes d'opportunité majeure pour son **attractivité résidentielle, présentielle et touristique**.

1. Prise en compte des milieux naturels

La reconnaissance sociale et scientifique des milieux naturels, à la fois en termes d'**aménités essentielles du cadre de vie et de fondements de l'équilibre du territoire communal**, plaide pour une planification attentive au maintien de leur variété et de leur qualité.

Produit d'une forme de pensée qui sépare au lieu d'englober, l'urbanisation contemporaine tend partout à progresser sans se préoccuper du support, la biosphère.

A Eyrein, l'impact sur les milieux naturels s'exprime en termes de fragmentation et d'artificialisation de l'espace, induites notamment par le développement résidentiel linéaire ou diffus qui s'accompagne du déploiement des voiries, et de fragilisation des écosystèmes, liée aux pratiques résidentielles ou économiques (agricoles, industrielles) en relation avec la pollution plus ou moins importante des sols et des eaux.

Le PADD propose de mobiliser l'apport de la **méthode dite AEU®**, outil d'aide à la décision développé par l'ADEME, et celui du cadre de référence national sur les projets territoriaux de développement durable (*Ministère de l'Ecologie et du Développement durable*, 2006) dont l'utilisation est plus que jamais recommandée pour favoriser et faciliter la prise en compte des aspects écologiques dans le PLU.



Ainsi, pour pérenniser la présence sur la commune d'espèces animales et végétales ordinaires, intéressantes voire remarquables, et pour tirer parti de la qualité écologique, paysagère et patrimoniale des milieux naturels, le PADD reconnaît

l'intérêt d'une démarche visant à **rechercher la cohérence écologique du territoire** et à **préserver et mettre en valeur les écosystèmes et la biodiversité**.



2. Qualité du cadre de vie

L'atout essentiel d'Eyrein en termes d'attractivité résidentielle, présentielle et touristique repose sur la **qualité de son cadre de vie en arrière de la RD 1089**, notamment caractérisé par des paysages préservés associant cadre bâti et richesse écologique, et sur une pression mesurée en termes de pollutions, de nuisances et de risques.

Le bourg et certains noyaux bâtis historiques ont été repérés comme remarquables et méritent des efforts particuliers de mise en valeur ou de protection. La valorisation du cadre de vie passe également par la sécurité et la salubrité publique. Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de préserver et valoriser ce cadre de vie en :

- protégeant les milieux naturels ordinaires autant que remarquables,
- mettant en valeur le patrimoine architectural et culturel,
- maîtrisant le développement de l'urbanisation pour qu'elle respecte la qualité du bâti et les paysages (proscrire le mitage et le développement linéaire des noyaux bâtis...),
- encourageant une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein du bourg comme des noyaux bâtis qui présentent une qualité patrimoniale certaine,
- préservant la qualité des eaux de l'Étang de Chabrières et de l'Étang de la Chèze et la qualité paysagère de leurs abords,
- étant attentif à la qualité des paysages perçus depuis les chemins de randonnées, tout particulièrement depuis le sentier communautaire de l'Étang de la Chèze,
- limitant l'exposition des futurs ménages aux aléas et aux risques, aux pollutions et aux nuisances avérés ou potentiels.

La qualité du cadre de vie repose sur un ensemble d'aménités, ensemble d'éléments plus ou moins « ordinaires » contribuant à l'agrément d'un lieu : composantes naturelles, culturelles, paysage pastoral, ambiance « rurale », vie culturelle, sociabilité villageoise... Si certains de ces éléments bénéficient d'une reconnaissance sociale particulière, c'est la qualité ordinaire du cadre de vie qu'il convient de promouvoir dans le cadre du processus d'urbanisation défini comme « l'art d'habiter ensemble ».

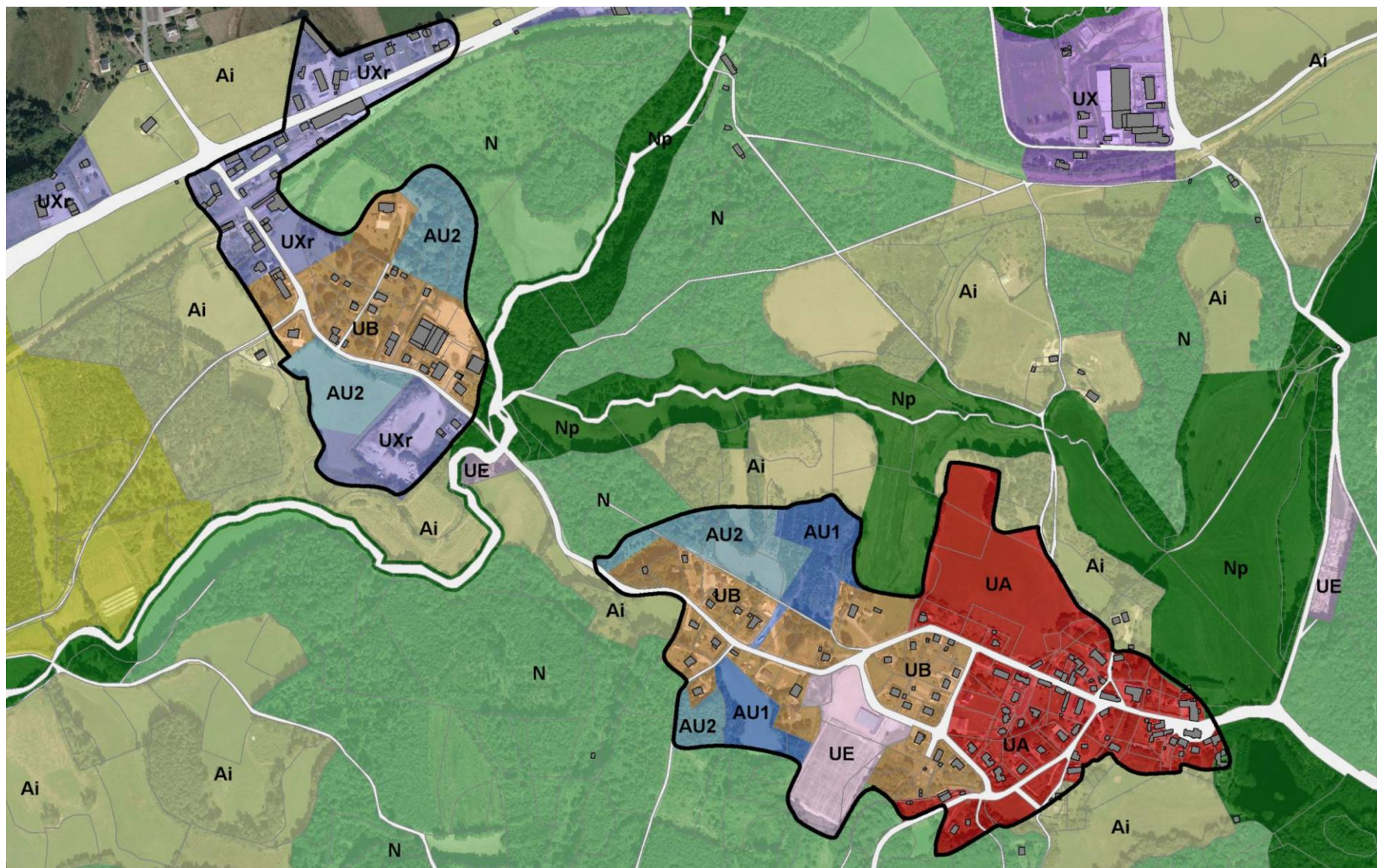
Eyrein dispose d'une combinaison locale et nationale de « mise en patrimoine » formant au total une emprise spatiale relativement modérée. Les éléments phares sont constitués par l'église classée au titre des monuments historiques, le site classé du Rocher de Larrichièrre et celui inscrit de l'Étang de Chabrières, et des « têtes de bassins » dotées d'un intérêt écologique fort car occupées par des landes tourbeuses, voire tourbières, et d'autres zones humides.

La commune est par ailleurs soumise à un certain nombre de vulnérabilités, facteurs de fragilité liés à l'organisation du territoire : vis-à-vis de la défense extérieure contre l'incendie (hors ZAC de la Montane), vis-à-vis de pollutions plus ou moins diffuses bien présentes (RD 1089 et A89, sites industriels ou activité agricole)...

✧ ORIENTATIONS DANS LE PADD :

- Contenir l'urbanisation autour des principaux espaces urbanisés en favorisant des formes compactes compatibles avec une gestion économe de l'espace et en stoppant le développement linéaire dans ses limites actuelles, notamment le long de la RD 135 E3 du bourg jusqu'à *la Gare d'Eyrein*, et de part et d'autre de la RD 1089 en extension des *Champs de Brach*, de *la Gare d'Eyrein* et de *la Rebeyrotte*.
- Préserver les réservoirs de biodiversité ordinaire, en particulier les ensembles forestiers et les zones humides identifiés sur la carte « *Prise en compte de la biodiversité ordinaire et du réseau écologique* ».
- Renforcer la continuité des corridors écologiques identifiés sur le territoire (entraves aux déplacements des espèces) en améliorant la perméabilité des « zones de conflit », barrières entre le réseau qui fragmentent le territoire (routier, ferroviaire...) et les principaux corridors écologiques.
- Définir des secteurs strictement protégés pour des raisons écologiques et/ou de régulation hydraulique, qui permettent de prendre en compte la sensibilité des milieux naturels reconnus comme d'intérêt majeur.
- Mobiliser les possibilités offertes par les articles L.123-1-5°7, L.130-1 et R.123-11 du code de l'urbanisme pour préserver les espaces naturels stratégiques pour la commune : bois, bosquets ou haies vives constitutifs de corridors écologiques ; haies vives qui bordent les sentiers de randonnées ; bosquets ou haies vives qui favorisent l'intégration paysagère ...
- Ne pas rendre constructibles les abords du réseau d'affluents du Doustre et de la Corrèze (dont *la Montane*) qui sillonnent le territoire communal.
- Identifier dans les zones agricoles du plan de zonage les **bâtiments agricoles anciens susceptibles de bénéficier d'une réhabilitation** à usage de logement ou d'hébergement touristique et qui représentent un patrimoine bâti rural d'intérêt architectural et patrimonial. Cette démarche présente l'intérêt, pour la commune, d'accueillir une population dans de bonnes conditions d'intégration environnementale et paysagère (n'implique pas la consommation de nouveaux espaces) et, pour le propriétaire, de vendre un bâtiment susceptible de bénéficier d'un permis de construire.
- Définir au sein des zones destinées à l'agriculture, des secteurs strictement protégés où toutes constructions, même à vocation agricole, sont interdites en raison : de la valeur intrinsèque de ces espaces (capacité de production, place dans le système de production ou accessibilité et facilité d'exploitation...), d'enjeux écologiques, patrimoniaux et paysagers forts, ou en raison d'enjeux de voisinage actuels et/ou futurs.

Enveloppe urbaine du bourg et de la Gare d'Eyrein



II. CONSOMMATION D'ESPACE ET ETALEMENT URBAIN

A. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La municipalité souhaite augmenter de façon modérée la population communale afin de maintenir le caractère villageois de la commune tout en pérennisant les équipements de proximité dont la présence participe à la qualité du cadre de vie des habitants (sociabilité villageoise, limitation des déplacements motorisés chronophages et de plus en plus coûteux...). Elle souhaite également diversifier sa population en accueillant davantage de ménages plutôt jeunes et en début de parcours résidentiel et permettre aux ménages les plus âgés qui le souhaitent de se rapprocher du bourg.

Pour tenir un projet de développement conforme avec les politiques publiques de développement durable, la municipalité a fixé des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en agissant sur les leviers présentés ci-après.

1. Reconquérir le patrimoine bâti existant

Créer des nouveaux logements par **réhabilitation des logements vacants, réutilisation des bâtiments vacants** (agricoles, d'activités, divers), renouvellement urbain (démolition de ruines et reconstruction) et densification de l'existant (morcellement des grosses maisons en plusieurs logements, constructions supplémentaires sur des parcelles déjà occupées). Quel que soit le mode de réalisation choisi, aucune de ces créations de logement ne nécessite du foncier neuf (ou vierge).

Pour inciter les propriétaires de ces types de biens à les vendre ou engager des travaux de rénovation ou de réhabilitation, la municipalité va instituer une **taxe d'habitation sur tout bâtiment vacant depuis plus de 5 ans** comme l'y autorise l'article 1407 bis du Code Général des Impôts en application de l'article 47 de la *Loi n°2006-872 portant engagement national pour le logement*.

Article 1407 bis du Code Général des Impôts (version consolidée au 9 mars 2012)

« [...] les communes peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis du code susvisé, décider d'assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de cinq années au 1er janvier de l'année d'imposition ».

La taxe d'habitation due au titre de ces logements est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote qui dispose du local depuis le début de la période de vacance.

Le produit de la taxe est perçu par les communes et, le cas échéant, par les établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre dont ces communes sont membres.

2. Optimiser le potentiel urbain disponible dans l'enveloppe urbaine du bourg et de la Gare d'Eyrein

Superficies potentiellement constructibles en ha	Territoire communal	Enveloppe urbaine bourg et Gare d'Eyrein	
	ha	ha	% du total
Zones UA, UB et UXr	74,1	27,5	46
Zones AU1 et AU2	6,9	6,9	100
Zones UE	4,5	2,1	46
Zones UX, UXm	80,8	0	0

Pour satisfaire les besoins en logements estimés au maximum à 60 pour les 10 ans à venir, la municipalité s'est attachée à rechercher **des surfaces urbanisables en priorité au sein de l'enveloppe urbaine du bourg ou de la Gare d'Eyrein** (dents creuses et espaces mutables). Ainsi, un peu plus du tiers des surfaces de terrains constructibles y sont classés en zone urbaine à vocation résidentielle ou à mixité fonctionnelle (27,5 ha). Cette part atteint **près de 50 %** si l'on enlève les zones constructibles ne permettant pas d'accueillir de nouveaux logements (UX, UXr et UXm) et que l'on

ajoute au contraire les espaces classés à urbaniser (AU1 et AU2 : 6,9 ha).

Par ailleurs, la totalité des zones AU s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du bourg ou de la Gare d'Eyrein et sont pourvues, pour les zones AU1, d'obligations minimales de densité (12 à 20 log/ha). Les orientations d'aménagement et de programmation dont elles sont dotées sont construites, en particulier, pour faire croître la part de l'habitat intermédiaire face à la suprématie de l'habitat individuel. **La totalité des nouveaux logements à produire pourrait être absorbée par les opportunités offertes dans les zones urbanisables (U) et à urbaniser (AU1) du bourg ou de la Gare d'Eyrein, dont 2/3 au sein des zones AU1 et 1/3 issues des initiatives individuelles dans les zones UA et UB.**

Le Versement pour Sous-Densité (VSD : articles L. 331-35 à 331-46 du Code de l'urbanisme)

Ce dispositif permet aux communes qui le souhaitent d'instaurer un **seuil minimal de densité par secteur (SMD)**. En deçà de ce seuil, les constructeurs devront s'acquitter d'un versement égal au produit de la moitié de la valeur du terrain par le rapport entre la surface manquante pour que la construction atteigne le seuil minimal de densité et la surface de la construction résultant de l'application de seuil.

Le SMD sera fixé pour une durée minimale de 3 ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la délibération l'ayant institué. Cette taxe sera due dès lors que la surface de plancher totale envisagée sur le terrain d'assiette de l'opération est inférieure au minimum de densité prévu.

Pour s'engager de manière volontariste dans le principe d'économie d'espace, la collectivité instaure des *Seuils Minimum de Densité* (SMD) pour inciter les candidats à la construction individuelle à s'installer prioritairement dans le bourg et à La Gare d'Eyrein ou, à défaut, sur des parcelles de taille réduite.

Un VSD au taux de 0,30 est ainsi applicable aux parcelles nues incluses en zone UA et UB du plan de zonage, sauf dans le bourg et à La Gare d'Eyrein.

Une carte pour information figure en annexe graphique du PLU.

3. Limiter les ponctions diffuses sur les espaces naturels et agricoles

L'agencement des différentes zones du PLU sur le territoire communal répond à une logique de limitation de l'étalement des constructions par rapport au PLU actuellement en vigueur avant approbation de ce PLU.

Dans le PLU en vigueur, 2 425 ha environ de bois et broussailles, de prairies et cultures sont constructibles, même de façon limitée, à travers l'application d'un règlement de zones N, N2, Np et A qui autorisent des constructions sous conditions particulières¹.

Le projet de PLU ramène ces surfaces à respectivement à environ 1 547 ha grâce à la **création de zones agricoles strictement inconstructibles** correspondant

essentiellement aux espaces prairiaux ou cultivés voisins de zones de densification urbaine ou éloignés de toute agglomération (Ai) et de zones naturelles strictement inconstructibles correspondant aux espaces naturels les plus remarquables et à leurs abords immédiats (Np).

Afin d'éviter une progression résidentielle insidieuse, les zones A dans lesquelles les exploitants agricoles ont la possibilité de construire tout bâtiment nécessaire à leur activité, y compris le siège de l'exploitation, se trouvent donc ramassées autour des noyaux bâtis à vocation agricole affirmée (125 ha contre environ 842 dans le PLU en vigueur).

Superficies des zones en ha	PLU 2006	Projet PLU
Zone urbaine	162,4	130,7
Zone à urbaniser	51,2	6,9
Zone agricole	841,7	762,8
dont agricole inconstructible	0	637,8
Zone naturelle	1 583,6	1 735,8
dont naturel inconstructible	0	314,1
TOTAL	2 639	2 636

¹ Source : *Rapport de présentation* du PLU 2006.

B. INDICATEURS DE SUIVI

*L'article L. 123-12-1 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 06/06/2012) dispose que : « **Trois ans au plus** après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein (...) du Conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la **satisfaction des besoins en logements** et, le cas échéant, de l'**échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants (...) ».*

Cette article implique en somme de disposer d'indicateurs permettant d'assurer cette évaluation. Par ailleurs, compte tenu de l'engagement dans une *Approche Environnementale de l'Urbanisme* (AEU) et pour apprécier l'efficacité du PLU vis-à-vis de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain, la municipalité propose en outre de renseigner de façon périodique les indicateurs de suivi présentés ci-après.