

Commune de  
**LA CHAPELLE DES POTS**

Révision du  
P.O.S en  
Plan Local  
d'Urbanisme

**P.L.U.**

**2a**

**PADD**

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Projet arrêté par délibération du Conseil Municipal du 28 juillet 2010  
Enquête publique du 10 janvier au 11 février 2011

**Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération  
du Conseil municipal du 11 juillet 2011**



**ECP Urbanisme**  
Christine Guérif urbaniste

**ARTLINE**  
Architecture du Paysage

## SOMMAIRE

Introduction.....	3
I. Idées fortes du projet .....	4
II. ORIENTATION 1 : Promouvoir une politique de l'habitat visant à accélérer la croissance démographique et à instaurer une mixité sociale.....	5
o programmer une croissance démographique raisonnable, basée sur la croissance moyenne de l'agglomération et sur les besoins propres à la commune en matière de renouvellement de population, et permettant d'atteindre des objectifs d'ouverture à l'urbanisation raisonnables.....	5
o prévoir des terrains à construire sur la commune en réduisant la taille moyenne des parcelles par rapport à la consommation des espaces constatée précédemment sur la commune ; .....	5
o choisir dans un premier temps les zones à urbaniser en fonction de leur possibilité d'aménagement à coût raisonnable, de leur proximité avec les services et les équipements communaux ; .....	6
o étaler dans le temps les ouvertures à l'urbanisation et maîtriser l'aménagement des zones à urbaniser ; .....	6
o conforter le centre bourg.....	6
o déterminer les hameaux en capacité de recevoir quelques constructions supplémentaires sans les dénaturer et en rapport avec leur identité, et ceux à forte valeur patrimoniale à préserver .....	6
o favoriser la mixité sociale et le parcours résidentiel par une diversification de la taille des lots et de logements offrant une forme urbaine variée .....	6
o favoriser le renouvellement urbain en vue de limiter l'étalement urbain .....	7
o prévoir le développement des équipements publics de façon à accompagner la croissance démographique .....	7
o une politique cohérente en matière de déplacements.....	7
o une gestion globale des eaux pluviales, à la fois pour résoudre les problèmes existants et faire en sorte que l'urbanisation future n'en génère pas de nouveaux. ...	8
o la volonté de mutualiser les équipements et de développer l'urbanisation de manière cohérente dans les zones d'urbanisation future .....	8
o le souci de permettre les moyens de participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, grâce aux outils dont elle peut disposer.....	8
o le respect des secteurs repérés inondables par les services de l'Etat et sur les talwegs naturels relevés par la commune : .....	8
III. Orientation 2 : préserver les éléments identitaires de la commune, base du projet de vie locale (urbanisation, tourisme...) .....	10
o Protéger et mettre en valeur les paysages naturels .....	10
- prendre en compte les caractéristiques paysagères et environnementales en évitant d'urbaniser dans les zones sensibles de vallée, de boisement, de crêtes ..	10
- veiller au maintien et à la qualité des boisements .....	11

- préserver les cours d'eaux, les zones humides et maintenir les équilibres écologiques.....	11
o garantir le maintien de la qualité architecturale et paysagère des espaces urbanisés et assurer un développement harmonieux dans le respect de l'identité du patrimoine et du caractère du site.....	11
- valoriser le patrimoine bâti.....	11
- renforcer l'urbanisation et la forme urbaine du bourg en urbanisant dans la continuité de l'existant.....	11
- préserver des limites fortes au bourg en limitant l'urbanisation linéaire et en conservant la couronne verte qui l'entoure.....	11
- protéger le petit patrimoine vernaculaire et les éléments naturels intéressants .	11
- Faire vivre les différents hameaux sans les dénaturer, en rapport avec leur identité.....	12
- Valoriser les différents espaces publics et les relier entre eux.....	12
- Maintenir la « ruralité » dans les aménagements de bourg.....	12
- développer les activités culturelles et touristiques en lien avec la protection et la mise en valeur du patrimoine historique et naturel.....	12
IV. Orientation 3 : Protéger les activités agricoles, économiques et de services et améliorer le niveau d'équipement : .....	15
o Assurer le maintien des activités économiques .....	15
Permettre le maintien des activités commerciales et de services au sein du bourg pour assurer une mixité des fonctions urbaines .....	15
Anticiper l'implantation d'activités non compatibles avec la proximité de l'habitat	15
o Protéger l'activité agricole .....	15
Confirmer la vocation des espaces d'activités agricoles .....	15
Protéger les sièges d'exploitation agricole.....	16
Prendre en compte les projets agricoles et la mutation des espaces agricoles .....	16
o Prendre en compte le développement de l'activité hospitalière .....	16
Synthèse.....	17

## INTRODUCTION

L'objet du Plan Local d'Urbanisme est, selon la circulaire n°2001-3 du 18/1/01, d'exprimer le projet d'aménagement et de développement durable des communes.

En clair, l'élaboration du PLU donne lieu à une réflexion globale sur le développement et la planification de la commune. Il s'agit de définir, à partir des options données par les responsables locaux et des termes de la nouvelle loi SRU, un projet de développement pour les dix années à venir à partir d'un diagnostic des besoins et potentiels, accompagné d'une réflexion sur le développement durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) expose le projet communal pour les années à venir, en définissant « les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement ». Il permet ainsi de définir une politique d'ensemble à laquelle se référeront les initiatives de la commune.

Pour compléter ces orientations générales, différentes mesures sont précisées, exposées dans le document « Orientations d'aménagement ».

Le projet inscrit dans le P.A.D.D. est traduit territorialement en un zonage et un règlement, des emplacements réservés... etc.

## I. IDEES FORTES DU PROJET

- *«Une identité, du patrimoine, un site : un projet respectant ces 3 valeurs pour La Chapelle des Pots, village de tradition »*
- *« Un projet d'accueil et d'équilibre entre développement urbain et ruralité »*

Pour mettre en œuvre cette vision de la commune, un modèle de développement et d'aménagement urbain a été défini permettant de :

- ➔ **ORIENTATION 1 : Promouvoir une politique de l'habitat visant à accélérer la croissance démographique et à instaurer une mixité sociale**
- ➔ **ORIENTATION 2 : Préserver les éléments identitaires de la commune, base du projet de vie locale (urbanisation, tourisme...)**
- ➔ **ORIENTATION 3 : Protéger les activités agricoles, économiques et de services et améliorer le niveau d'équipement**

## **II. ORIENTATION 1 : PROMOUVOIR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT VISANT A ACCELERER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET A INSTAURER UNE MIXITE SOCIALE**

Compte tenu :

- de la faible croissance de la population de La Chapelle des Pots entre 1999, et 2006 (soit une croissance annuelle moyenne de seulement 0,26 % contre une croissance annuelle moyenne de 1,16 % sur l'ensemble de la Communauté de Communes du Pays Santon)
- de l'importance de permettre un parcours résidentiel au sein de la commune, de pouvoir accueillir certaines populations, et notamment les jeunes ménages représentant un enjeu pour le développement de la commune.
  - du niveau satisfaisant des équipements publics
  - de la présence sur la commune de petits commerces et services qu'elle souhaite préserver, et si possible en accueillir d'autres
- de la sur-programmation de zones ouvertes à l'urbanisation, dont certaines difficiles à aménager, qui a alimenté la spéculation foncière, et n'a pas permis à la municipalité d'orienter l'évolution de la commune
- de l'importance d'accueillir une nouvelle population de préférence à proximité du centre bourg, de façon à limiter la circulation à l'intérieur de la commune,
  - du potentiel présenté par les hameaux les plus importants (Les Landes)

*... les objectifs fixés sont de :*

**○ programmer une croissance démographique raisonnable, basée sur la croissance moyenne de l'agglomération et sur les besoins propres à la commune en matière de renouvellement de population, et permettant d'atteindre des objectifs d'ouverture à l'urbanisation raisonnables.**

**○ prévoir des terrains à construire sur la commune en réduisant la taille moyenne des parcelles par rapport à la consommation des espaces constatée précédemment sur la commune ;**

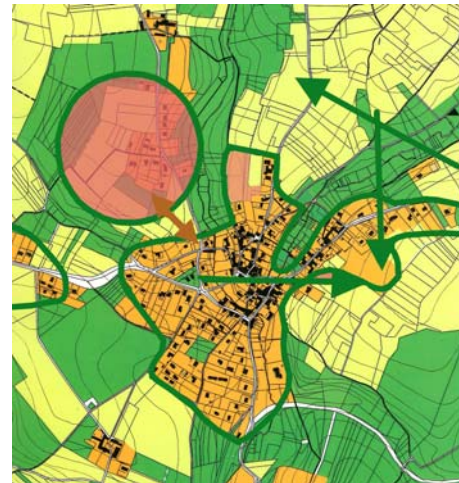
○ **choisir dans un premier temps les zones à urbaniser en fonction de leur possibilité d'aménagement à coût raisonnable, de leur proximité avec les services et les équipements communaux ;**

○ **étaier dans le temps les ouvertures à l'urbanisation et maîtriser l'aménagement des zones à urbaniser ;**

○ **conforter le centre bourg**

En ce sens il s'agit de :

- Prendre en compte les caractéristiques paysagères et environnementales en évitant d'urbaniser dans les secteurs sensibles de vallée, de boisements et de crête
- Renforcer l'urbanisation et la forme urbaine du bourg de La Chapelle des Pots en urbanisant dans la continuité de l'existant et en comblant les dents creuses.
- Préserver des limites fortes au bourg en limitant l'urbanisation linéaire et conserver la couronne verte (écran vert) qui l'entoure.



○ **déterminer les hameaux en capacité de recevoir quelques constructions supplémentaires sans les dénaturer et en rapport avec leur identité, et ceux à forte valeur patrimoniale à préserver**

○ **favoriser la mixité sociale et le parcours résidentiel par une diversification de la taille des lots et de logements offrant une forme urbaine variée**

Ces objectifs seront atteints par la construction :

- de logements diversifiés offrant une forme urbaine variée permettant à la fois de répondre à des besoins divers, à qualifier l'image urbaine des nouvelles opérations et à mieux intégrer les projets dans le tissu urbain de la commune.
- de logements locatifs. Le développement de ce type d'habitat représente un enjeu important puisqu'il permet d'attirer des populations jeunes sur la commune qui permettront par la suite d'assurer un renouvellement de la population. De plus, le locatif est souvent un tremplin à l'accession à la propriété et permet donc de fixer la population sur la commune. Favoriser une augmentation du parc locatif permettra d'assurer une mixité de la population et au delà un renouvellement de la population communale.

## ○ favoriser le renouvellement urbain en vue de limiter l'étalement urbain

Cet objectif sera atteint en favorisant :

- les constructions dans les zones déjà urbanisées ;
- la reconversion des friches et bâtiments désaffectés, sous ou non utilisés.

## ○ prévoir le développement des équipements publics de façon à accompagner la croissance démographique

Ceci signifie qu'il faut :

- Assurer le maintien de l'école communale par la mise en place d'une politique d'habitat cohérente
- Compléter le patrimoine d'espaces sportifs, de loisirs et de détente en accompagnement de la croissance démographique
- Retrouver des liens entre les différents équipements publics et les éléments forts du centre bourg

*En ce qui concerne l'urbanisation, la prise en compte du développement durable se traduit par :*

## ○ une politique cohérente en matière de déplacements

En ce sens il s'agit de :

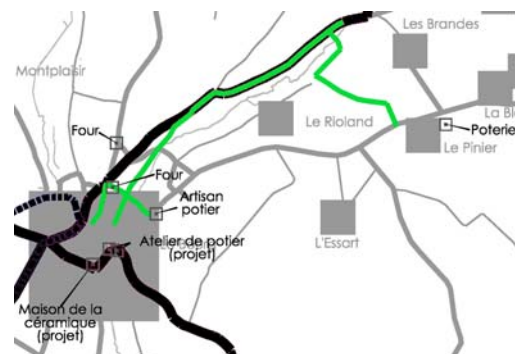
- créer des modes de déplacement doux, et de sécuriser ceux existants

Traiter les entrées de bourg

Développer les déplacements doux au sein du bourg

Relier les différents espaces, du cœur de bourg à ses extensions, notamment en reliant le Bourg à la Poterie par un itinéraire doux (projet schéma ci-contre).

Pour le site hospitalier, aménager une liaison piétons entre le centre d'accueil et le bourg pour les résidents et le personnel



- Mettre en valeur et développer le réseau de cheminements piétons à l'échelle de la commune
- Prendre en compte développement urbain et déplacement au sein des villages
- Gérer les conflits de déplacements liés aux différents usages : habitat, agriculture, activités, tourisme...
- D'une manière générale, limiter le « tout voiture » au profit des circulations douces

- Accompagner la croissance démographique en facilitant les déplacements des zones d'habitat vers le bourg (Par exemple : déplacements des enfants vers l'école et des autres personnes vers les services, commerces et équipements ; itinéraires piétons sécurisés et stationnement auprès des équipements et commerces)

- Permettre un accès facile aux sites d'activités.

- Inciter les « visiteurs » à la promenade en reliant les différents pôles « touristiques » de la commune par des cheminements piétons sécurisés.

○ **une gestion globale des eaux pluviales, à la fois pour résoudre les problèmes existants et faire en sorte que l'urbanisation future n'en génère pas de nouveaux.**

Pour cela il convient de :

- réserver des terrains pour la gestion des eaux pluviales ;

- veiller à ne pas construire dans les zones repérées inondables ou très humides ;

○ **la volonté de mutualiser les équipements et de développer l'urbanisation de manière cohérente dans les zones d'urbanisation future**

○ **le souci de permettre les moyens de participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, grâce aux outils dont elle peut disposer.**

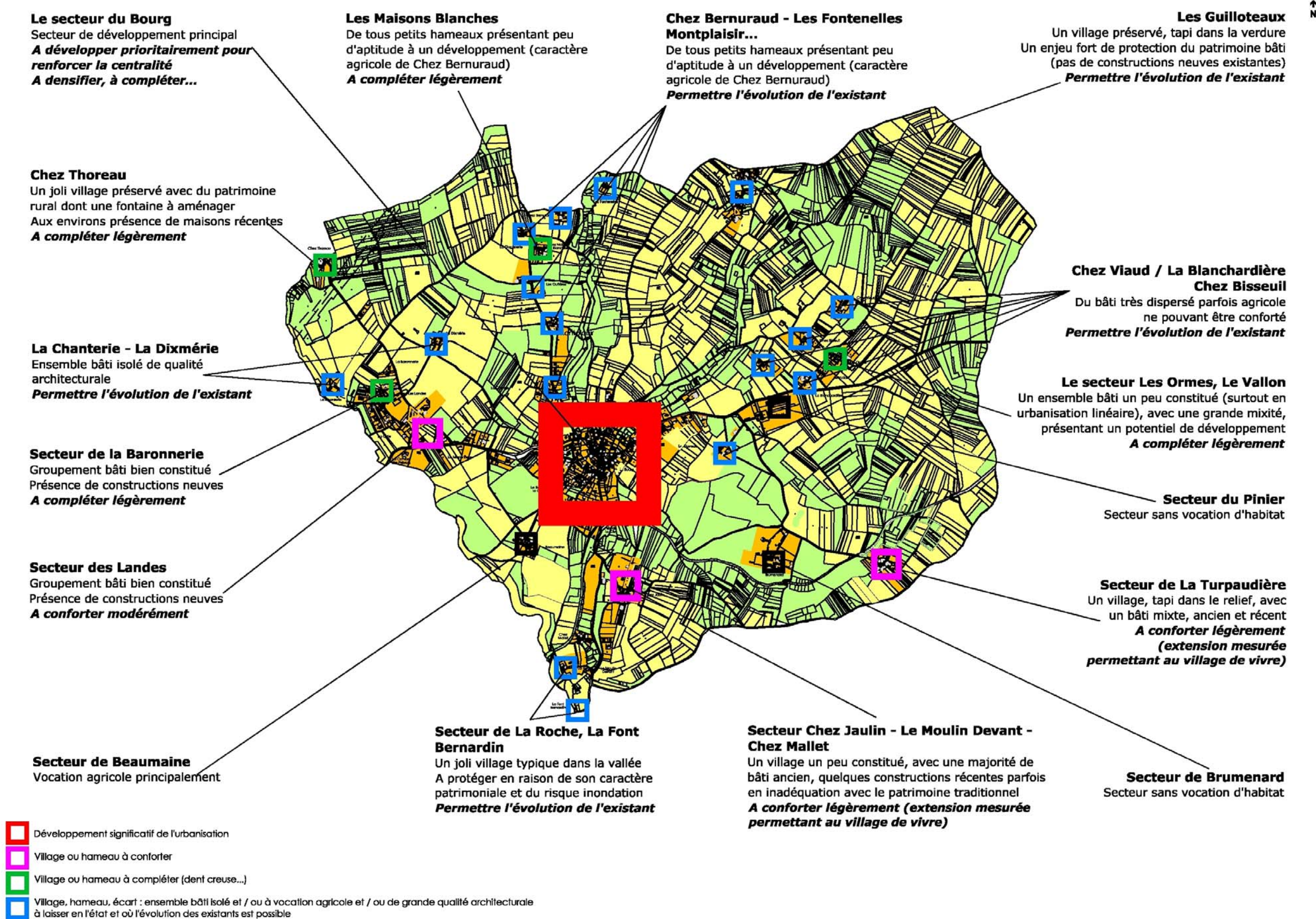
Pour cela il convient de :

- favoriser les implantations des constructions de façon à engendrer des économies d'énergie

- encourager les mesures permettant de maîtriser les dépenses énergétiques des ménages liées au logement ;

○ **le respect des secteurs repérés inondables par les services de l'Etat et sur les talwegs naturels relevés par la commune :**

CARTE DE SYNTHÈSE DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN À VOCATION D'HABITAT



### **III. ORIENTATION 2 : PRESERVER LES ELEMENTS IDENTITAIRES DE LA COMMUNE, BASE DU PROJET DE VIE LOCALE (URBANISATION, TOURISME...)**

La commune est implantée dans un paysage rural de qualité. Elle présente une topographie irrégulière marquée par la présence de vallées et sillonnée par plusieurs ruisseaux, offrant une multiplicité de points de vue. Le paysage naturel y est diversifié, composé d'une mosaïque de vignes, prairies, champs et bois qui découpent le territoire.

La commune recense de nombreux boisements et boqueteaux qui possèdent un véritable attrait paysager. Il s'agit de massifs boisés de feuillus, plus particulièrement des châtaigneraies et des taillis de chênes, dans lesquels se développent également l'alisier torminal et le charme.

La confluence des ruisseaux a généré au sud de la commune une zone de prairies et boisements humides. Ce secteur inondable fait varier le paysage en fonction de la présence épisodique et plus ou moins étendue de l'eau.

Le petit patrimoine, disséminé sur la commune contribue à son attrait paysager. La commune comporte également des constructions de qualité.

Elle dispose d'autre part de sites archéologiques qui attestent du dynamisme de l'activité de poterie au moyen Age.

*Ces constats impliquent de :*

#### **o Protéger et mettre en valeur les paysages naturels**

Cet objectif se déclinera suivant les dispositions énoncées ci-après :

***- prendre en compte les caractéristiques paysagères et environnementales en évitant d'urbaniser dans les zones sensibles de vallée, de boisement, de crêtes***

Cet objectif sera réalisé par des actions permettant de :

- Assurer la qualité des relations visuelles

Maintenir des vues transversales d'un coteau à l'autre, selon une logique paysagère cohérente. Cette logique paysagère repose sur une organisation maîtrisée des terres agricoles en limite de bourg.

Assurer la qualité rurale du territoire en évitant le mitage pavillonnaire sur les coteaux.

Prendre en compte la notion de co-visibilité dans l'organisation des espaces, en rappelant que la qualité des vues lointaines contribue fortement à la qualité du paysage communal.

Profiter des « événements » de relief pour insérer le nouveau bâti (pied de coteaux, vallée) pour dégager la ligne d'horizon, à savoir le rebord du plateau, les hauts de coteaux.

- Développer le potentiel paysager de la commune

Le territoire communal possède un potentiel paysager encore mésestimé qui mérite d'être mis en valeur.

Les vallons naturels demandent à être valorisés : ménager la transparence, maintenir des fenêtres sur le passage de l'eau, faciliter la lisibilité des fonds de vallons, rétablir les relations visuelles avec les coteaux (ce qui implique une gestion maîtrisée des boisements), assurer le contact avec l'eau (lien visuel, passerelles et pontons, sentiers) conforter l'identité traditionnelle du « village des potiers ».

**- veiller au maintien et à la qualité des boisements**

Pour garantir une certaine pérennité à ces boisements de caractère, une démarche de valorisation devra être mise en place. Elle se fera dans un souci de maintien d'un équilibre entre espaces ouverts et espaces fermés. Ces boisements représentent un potentiel écologique et touristique non négligeable (plan de valorisation des promenades publiques, sites d'intérêt pédagogique et touristique,...).

Maintenir la netteté des contrastes entre les espaces agricoles (viticoles) et les boisements, c'est-à-dire affirmer la partition du paysage de la commune.

Préserver la qualité paysagère des lisières des bois et favoriser la diversité floristique.

**- préserver les cours d'eaux, les zones humides et maintenir les équilibres écologiques**

Le domaine « potentiel » des ruisseaux constitue un site de grand intérêt paysager. Il est à préserver pour ses ambiances changeantes, sa richesse et sa diversité floristique et faunistique.

**o garantir le maintien de la qualité architecturale et paysagère des espaces urbanisés et assurer un développement harmonieux dans le respect de l'identité du patrimoine et du caractère du site**

*Cet objectif se déclinera suivant les dispositions énoncées ci-après :*

**- valoriser le patrimoine bâti**

En protégeant les hameaux de grande qualité paysagère et architecturale, préservés à ce jour de l'urbanisation moderne : garder quelques « bijoux intacts »

En énonçant des prescriptions architecturales et paysagères veillant à la qualité et au respect du bâti ancien : palettes de couleurs, types de matériaux, ...

**- renforcer l'urbanisation et la forme urbaine du bourg en urbanisant dans la continuité de l'existant**

**- préserver des limites fortes au bourg en limitant l'urbanisation linéaire et en conservant la couronne verte qui l'entoure**

**- protéger le petit patrimoine vernaculaire et les éléments naturels intéressants**

Le petit patrimoine joue son rôle dans la caractérisation du paysage de la commune : notamment quand il est spécifiquement lié à l'eau (lavoir, puits, source), et aux usages d'antan (four de tuilier, four à chaux,). La protection des éléments pouvant disparaître est prévue, sa mise en valeur doit s'accompagner de celle des sites qui l'accueillent.



**- Faire vivre les différents hameaux sans les dénaturer, en rapport avec leur identité**

**- Valoriser les différents espaces publics et les relier entre eux**

Les zones d'urbanisation future comporteront des espaces publics reliés par des voies ou des chemins piétons aux espaces urbanisés environnants, ainsi qu'aux espaces publics du bourg dont certains restent à requalifier progressivement.

**- Maintenir la « ruralité » dans les aménagements de bourg**

L'aménagement des espaces extérieurs publics, mais également privés, devra respecter le caractère rural et identitaire du lieu afin d'éviter toute banalisation de l'espace et minimiser l'effet « urbain ». Pour cela, les types de matériaux utilisés seront simples et les espaces plantés influenceront des essences locales.

**- développer les activités culturelles et touristiques en lien avec la protection et la mise en valeur du patrimoine historique et naturel**

Le projet touristique est développé sur le thème « village de potiers » :

- mise en place de la maison de la céramique (sur le site des anciens ateliers communaux pour y recevoir tous types d'activités et de formation liés à la céramique sous toutes ses formes)

- mise en valeur des éléments de patrimoine (dont la rénovation du four Varoqueau...) qui ont façonné l'identité de la commune au cours des siècles...

- aménagement de parcours pédestres avec signalétique

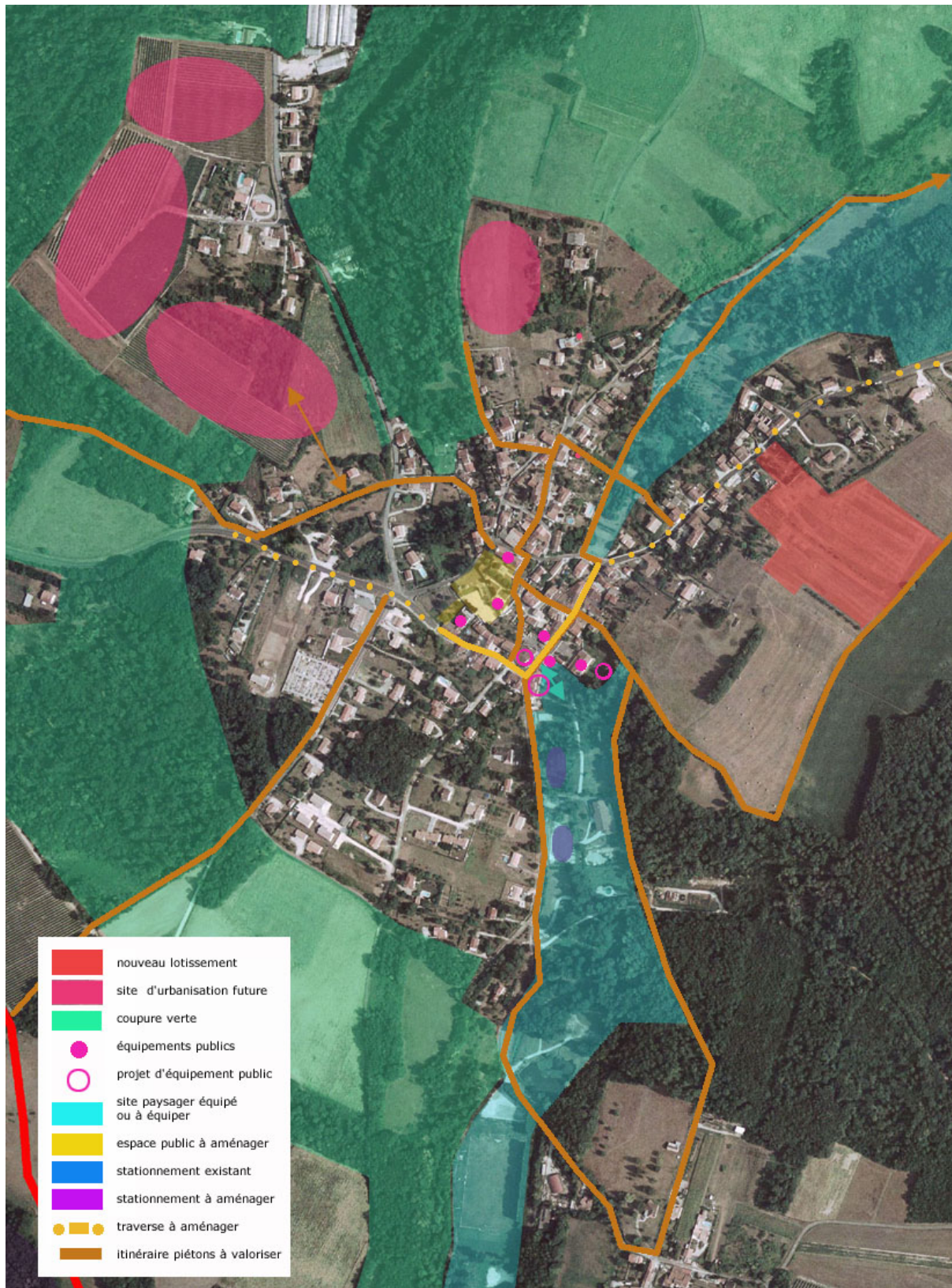
- aménagement d'un local pour l'accueil d'un artisan potier

- faire des activités de poterie un moteur économique et d'attractivité des visiteurs.

- promotion de l'image de la commune, pour capter et inviter à l'arrêt les personnes transitant par La Chapelle des Pots, dans le respect de la vie locale.

- Permettre un développement des activités touristiques respectueuses du cadre dans lequel elles s'inscrivent.

- Prévoir les infrastructures en lien avec la vocation d'accueil touristique



Orientations urbaines du bourg

*- La prise en compte du développement durable se fera :*

- En maintenant les équilibres écologiques (protection des espaces environnementaux : vallée, espaces boisés, haies, ...)
- En veillant aux possibilités d'assainissement,
- En gérant les eaux pluviales
- En intégrant au mieux le bâti
- En prenant en compte les risques naturels
- En intégrant la notion de continuité écologique lors d'aménagements paysagers
- En veillant au maintien et à la qualité des boisements ;

## **IV. ORIENTATION 3 : PROTEGER LES ACTIVITES AGRICOLES, ECONOMIQUES ET DE SERVICES ET AMELIORER LE NIVEAU D'EQUIPEMENT :**

Les espaces agricoles seront protégés, l'exploitation de ces ressources représentant un enjeu de développement fort qui doit être notamment relié à l'émergence de nouvelles filières.

La vie locale est dépendante du maintien des activités commerciales et de services.

*Les objectifs à poursuivre sont :*

### **o Assurer le maintien des activités économiques**

#### ***Permettre le maintien des activités commerciales et de services au sein du bourg pour assurer une mixité des fonctions urbaines***

- Inciter à l'installation et au maintien des commerces et des services de proximité pour animer la commune et éviter de devenir une commune « dortoir » à vocation uniquement résidentielle.
- Prévoir des espaces de développement pour les activités liées à l'identité de la commune : artisanat de poterie...
- Prévoir des espaces de développement pour les artisans présents qui auraient besoin d'agrandir leur local
- Privilégier une mixité des fonctions urbaines en associant habitat et activités.
- Soutenir les commerces et services, en favorisant leur fréquentation par les nouveaux futurs habitants et les visiteurs
- Veiller à la compatibilité des activités et de l'habitat

#### ***Anticiper l'implantation d'activités non compatibles avec la proximité de l'habitat***

Prévoir l'implantation d'activités économiques dans quelques poches, à l'écart de villages destinés à se développer, à l'instar des micro zones existantes

Assurer l'intégration des activités et des secteurs d'activités avec le paysage local : mise en place de prescriptions architecturales et paysagères visant à limiter l'impact de l'implantation de ces activités.

S'assurer que le développement urbain ne contraigne pas l'extension in situ des exploitations agricoles (au regard des distances de protection)

### **o Protéger l'activité agricole**

#### ***Confirmer la vocation des espaces d'activités agricoles***

L'objectif est de pérenniser les activités associées à l'agriculture, en ce sens :

- Les secteurs repérés comme spécifiquement agricoles doivent être protégés

- Limiter les surfaces constructibles dans les villages et prendre en compte la présence d'élevage
- Le développement urbain de la commune et des hameaux doit être concentré afin de préserver, dans la mesure du possible, les terres agricoles de qualité. La logique de développement linéaire tend, en effet, à cerner des espaces agricoles, rendant peu à peu leur situation territoriale incompatible avec leur destination première.
- favoriser l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation ou bâtiments en préservant la qualité du paysage ;
- Privilégier les zones à ouvrir à l'urbanisation à proximité des zones d'habitat existant ;
- Réaffecter à l'usage agricole ou naturel les espaces qui ont perdu leur vocation d'urbanisation future.

### ***Protéger les sièges d'exploitation agricole***

Pour protéger les sièges d'exploitation et permettre leur évolution :

- Les extensions du bâti agricole doivent être possibles
- Les hameaux où se trouvent des exploitations agricoles ne peuvent accueillir de nouvelles habitations que sous conditions
- Veiller aux conflits d'usage.

### ***Prendre en compte les projets agricoles et la mutation des espaces agricoles***

- Accompagner la mise aux normes des bâtiments agricoles
- Adapter le zonage à l'évolution du bâti agricole
- Adapter les itinéraires agricoles par rapport à la traversée du bourg et par rapport au maintien des chemins.

### ***○ Prendre en compte le développement de l'activité hospitalière***

*La prise en compte du développement durable se fera :*

En appliquant aux activités économiques les mêmes préoccupations que celles mises en œuvre pour l'habitat

## SYNTHESE

### LA STRATEGIE RETENUE : «Une identité, du patrimoine, un site »

