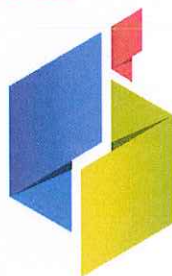


rural concept
bureau d'études - ingénierie



Groupe
DEJANTE INFRA

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com



Urbanisme

LA CHAPELLE AUX BROCS

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

(Janvier 2024)

Qu'est-ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Elément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le PADD est la clef de voûte du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il définit les grandes orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble de la commune.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, ce qui signifie que celui-ci devra veiller au maintien d'un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, tout en assurant une diversité sociale et urbaine. Il favorisera, de ce fait, une utilisation économe de l'espace, une maîtrise des déplacements et une préservation des ressources.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) rendu obligatoire par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (loi SRU) et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (loi UH), restaure la dimension stratégique et politique du document d'urbanisme réglementaire. Puis, plus dernièrement par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014 (loi ALUR) qui intègre désormais le volet paysage, parmi les grandes orientations générales à définir, ainsi que des objectifs chiffrés en termes de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD est politique et sa portée est stratégique dans la mesure où le respect ou non-respect des orientations du PADD déterminera les conditions d'évolution ultérieure du PLU.

Il doit **définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune et permettre de justifier les raisons des choix des règles affectant l'usage et le droit des sols.

Le PADD se fonde sur les besoins et les enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial, objet de la première phase de l'élaboration du PLU. Il intègre les lignes fortes du projet municipal et les orientations issues des documents d'orientations de planification qui lui sont hiérarchiquement supérieurs ainsi que les dispositions législatives en vigueur.

Le PADD doit par ailleurs s'inscrire dans une logique de développement durable dont l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme précise le contenu et les principes fondamentaux :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le PADD de la commune de La Chapelle aux Brocs affirme les principes majeurs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2001, conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, à savoir :

- ◆ **Le principe d'équilibre** : entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.
- ◆ **Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité** : dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre emploi/habitat, ainsi que des moyens de transports et de gestion des eaux.
- ◆ **Le principe du respect de l'environnement** : passant par une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de circulation automobile, la préservation de l'environnement et des ressources naturelles, des sites paysagers naturels ou urbains.

Les enjeux identifiés dans le diagnostic territorial

C'est à l'appui du diagnostic communal que la commune de La Chapelle aux Brocs a su identifier les enjeux importants pour son territoire :

La Population

- ✓ **Maintenir un niveau de croissance démographique satisfaisant**
- ✓ **Permettre l'accueil d'une population nouvelle**
- ✓ **Déterminer les capacités d'accueil à prévoir pour les 15 prochaines années en cohérence avec l'ensemble du territoire communal**

Le Logement

- ✓ **Promouvoir la diversité de l'offre de logements**
- ✓ **Prendre en compte les nouvelles caractéristiques des ménages**
- ✓ **Préserver la qualité architecturale des constructions**

L'Economie

- ✓ **Soutenir l'économie locale**
- ✓ **Prendre en compte l'agriculture dans toutes ses composantes**

L'Espace Urbain

- ✓ **Veiller à la cohérence des enveloppes urbaines**
- ✓ **Densifier le centre bourg et les hameaux principaux**
- ✓ **Permettre une extension modérée de l'urbanisation en continuité de l'existant**
- ✓ **Limiter l'impact visuel des nouvelles constructions**

L'Environnement et le Patrimoine (bâti, vernaculaire et paysager)

- ✓ **Identifier et protéger les milieux naturels majeurs**
- ✓ **Valoriser et protéger la qualité et la richesse paysagère**

Le PADD de La Chapelle aux Brocs répond ainsi à ces enjeux en tout en s'inscrivant dans une logique de faible consommation des espaces nouveaux via la densification du tissu urbain constitué, répondant par la même aux exigences de la loi Engagement National pour l'Environnement (LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010).

Pour cela le PADD de La Chapelle aux Brocs s'organise autour de trois grands axes majeurs :

Axe 1 : Promouvoir un développement urbain maîtrisé

Axe 2 : Pérenniser le tissu économique local

Axe 3 : Préserver et valoriser le cadre naturel et paysager



Axe 1 : Promouvoir un développement urbain maîtrisé

Encourager une offre de logement diversifiée et répondre qualitativement au besoin en logements :

✓ **Promouvoir une croissance démographique maîtrisée**

Afin de maintenir un équilibre entre son attractivité et la nécessité de conserver son caractère naturel ainsi que son cadre de vie, La Chapelle aux Brocs envisage de poursuivre sa croissance démographique. Cette croissance se doit d'être maîtrisée afin de garantir une organisation urbaine cohérente et respectueuse de son environnement.

✓ **Favoriser un développement urbain basé sur l'optimisation du foncier en gardant un principe de cohérence avec le bâti environnant**

L'urbanisation des trente dernières années a fortement marqué le paysage La Chapelle aux Brocs. En effet, la commune a connu un développement urbain important, colonisant les coteaux situés à proximité du bourg notamment.

Consciente de cela, la commune souhaite optimiser les enveloppes déjà bâties et ainsi abandonner ce principe d'étalement urbain anarchique. Pour assurer une bonne intégration, l'urbanisation future se verra cohérente avec le bâti existant.

✓ **Proposer sur la commune une offre de logements diversifiée.**

Le PADD vise à encourager la diversité des types d'habitat permettant ainsi de satisfaire à l'épanouissement de toutes les tranches d'âges, de répondre aux besoins des jeunes ménages et des personnes seules, de faciliter un parcours résidentiel complet sur le territoire communal. Dans la continuité des opérations déjà menées, la commune de La Chapelle aux Brocs souhaite maintenir la diversité de son offre de logement.

✓ **Renforcer l'attractivité résidentielle pour les familles et les personnes âgées, afin d'assurer la pérennité des commerces et services.**

La population communale tend vers un vieillissement certain. Aujourd'hui la commune de La Chapelle aux Brocs souhaite également attirer une population jeune et active afin de pérenniser l'offre existante en services, équipements et commerces. Pour cela la commune souhaite encourager la diversité typologique de son parc de logements.

Accompagner et programmer le développement urbain durable :

- ✓ **Densifier certains secteurs d'habitats existants et développer l'urbanisation en continuité des noyaux urbains constitués en optimisant l'utilisation de l'espace, afin de lutter contre le mitage et en préservant les grands ensembles naturels et agricoles.**

Consciente de la qualité de ses espaces naturels et paysagers, la commune de La Chapelle aux Brocs souhaite optimiser les espaces bâtis existants afin de limiter au maximum la consommation de surfaces agricoles ou naturelles. De plus, les futurs secteurs d'aménagement globaux (soumis à OAP) devront prévoir un maillage doux afin de relier les principaux équipements et les secteurs de développement de l'habitat.

- ✓ **Favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions (bonne implantation de la construction sur le terrain, respect de la végétation existante, utilisation d'essences locales, végétalisation des limites séparatives, plantation à réaliser...)**

La commune offre aujourd'hui un cadre de vie et un environnement de qualité, elle souhaite au travers de son PLU permettre l'accueil d'une nouvelle population sans pour autant dénaturer son environnement. De ce fait une attention toute particulière sera recherchée afin d'obtenir un nouvel habitat parfaitement intégré dans son environnement tant au niveau des caractéristiques des futures constructions que sur leur bonne intégration dans la parcelle, notamment en termes d'aménagements paysagers.

- ✓ **Encourager les démarches innovantes dans les nouvelles constructions (écoconstructions, utilisation des énergies renouvelables...)**

Dans le respect des grandes orientations définies par les Grenelles de l'environnement, le PLU de La Chapelle aux Brocs se verra respectueux de son environnement et encouragera l'utilisation des démarches innovantes.

- ✓ **Veillez à la prise en compte des risques pour assurer la sécurité des biens et des personnes**

Le PADD veillera à prendre en compte les différentes composantes liées aux risques présents sur la commune.

Assurer une reconquête du centre bourg :

✓ **Permettre une requalification des espaces de vie présents dans le centre bourg**

Dans la continuité des espaces de vie déjà réaménagés, la commune souhaite poursuivre cette démarche. Une réflexion portant sur la requalification de la traverse de bourg est en étude et devra permettre une meilleure lisibilité de cet espace et une sécurisation des différentes mobilités.

✓ **Permettre un développement urbain dans la continuité de l'existant et veillez au respect des morphologies urbaines alentours**

Afin d'asseoir le bourg de La Chapelle aux Brocs comme l'élément central de la commune, le PLU permettra un développement urbain dans la continuité du bâti existant. L'objectif communal étant de permettre un accroissement urbain situé au plus près des services, commerces et équipements. Cette extension se fera de manière à créer une greffe urbaine respectueuse des morphologies existantes.

✓ **Favoriser un développement intégrant une mixité fonctionnelle (espace de vie, équipement, habitat...) :**

Les nouveaux espaces urbains qui viendront se développer en périphérie du centre bourg devront être appréhendés comme des continuités de l'enveloppe bâtie. Ainsi ces quartiers devront se greffer aux caractéristiques existantes et devront être cohérent tant sur la forme urbaine, que sur les continuités de mobilité, les espaces publics...

Axe 2 :
Pérenniser le tissu économique local

Encourager le maintien de l'activité agricole :

Le secteur agricole est un acteur primordial sur le territoire communal. Il assure une base économique solide et peut être le garant d'activités touristiques nouvelles liant agriculture, tourisme et nature.

Il participe également à l'identité et à l'animation paysagère de la commune puisqu'il en est le principal gestionnaire.

Il doit donc être soutenu. Il est impératif de maintenir les espaces agricoles pour éviter l'uniformisation du paysage et la disparition de l'identité agricole locale.

Le PLU de La Chapelle aux Brocs vise ainsi à :

✓ Préserver les surfaces agricoles exploitées et protéger les sièges d'exploitation en évitant le mitage par l'urbanisation diffuse :

- Permettre l'installation de nouveaux agriculteurs, le maintien et l'évolution des sites d'exploitation existants.
- Prendre en compte les terres agricoles dans les projets futurs.
- Veuillez à respecter les distances réglementaires vis-à-vis des bâtiments d'exploitations.

✓ Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles désaffectés ayant un caractère patrimonial avéré

Encourager le développement des activités :

- ✓ **Renforcer et assurer le maintien des PME et des activités présentes sur le territoire**

Le PADD prévoit le maintien des activités en place : entreprises, commerces et artisanat. La commune de La Chapelle aux Brocs souhaite permettre leur développement ainsi que l'installation de nouvelles activités, à condition que celles-ci soient compatibles avec leur environnement. Pour cela, la commune souhaite mettre à disposition un espace propice pour l'accueil d'activités économiques nouvelles.

- ✓ **Veiller à la cohérence architecturale des futurs bâtiments afin de préserver la qualité paysagère de la commune (matériaux, hauteurs, plantations...)**

Axe 3 :
**Préserver et valoriser le cadre naturel et
paysager**

Maintenir, préserver et valoriser les corridors écologiques :

- ✓ **Maintenir et valoriser les massifs boisés et les haies bocagères existants ainsi que préserver les arbres isolés, bosquets lorsqu'ils participent à l'identité patrimoniale de la commune.**

La trame verte de la commune est constituée d'un ensemble de bosquets, de petits boisements, de haies et de massifs boisés. Ces éléments font partie intégrante du paysage communal et participe à l'animation des perceptions visuelles. De plus, ils jouent un rôle écologique indéniable en offrant des refuges à la faune locale. Ainsi, le PLU de La Chapelle aux Brocs s'applique à identifier ces espaces et permet leur préservation en luttant notamment contre la fragmentation des espaces naturels.

- ✓ **Préserver et valoriser les zones humides, les ripisylves des cours d'eau.**

La végétation qui se développe le long des berges des cours d'eau, aux abords des zones humides est propice au déplacement de la faune locale et à l'implantation d'une flore spécifique. Cette dernière assure également le maintien des berges des ruisseaux. La commune recense de nombreuses zones humides sur son territoire. Ces espaces sont donc essentiels, puisqu'ils participent activement au fonctionnement des écosystèmes et permettent le maintien d'une biodiversité riche.

- ✓ **Mettre en valeur le patrimoine naturel ...**

Valoriser les ensembles paysagers et patrimoniaux

- ✓ **Préserver en mettant en valeur les structures paysagères caractéristiques, l'enveloppe urbaine du bourg et les hameaux agricoles**

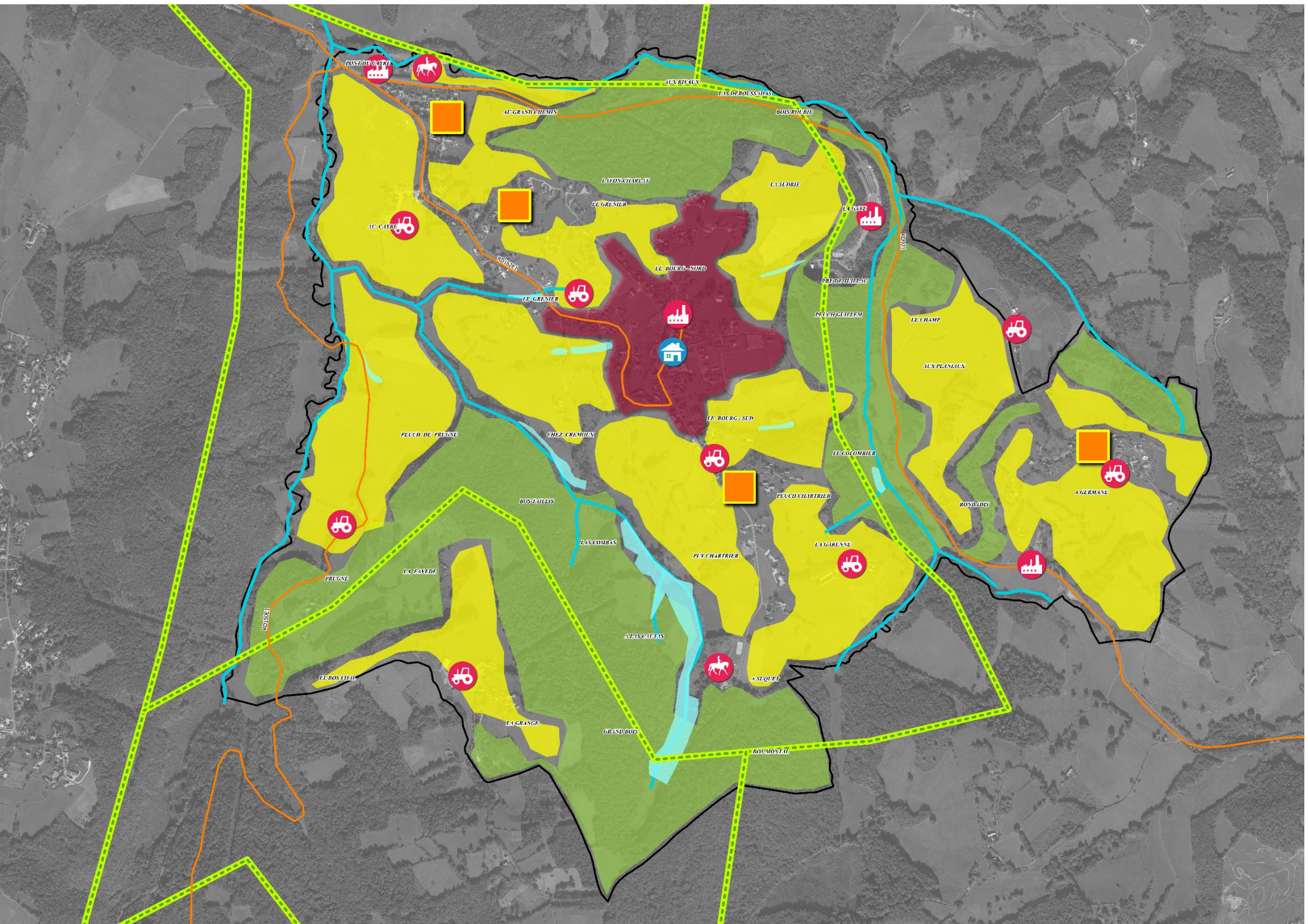
La commune de La Chapelle aux Brocs, au travers de son PLU, souhaite limiter les impacts négatifs de l'urbanisation sur ses milieux naturels. Ainsi l'urbanisation diffuse qu'a pu connaître la commune au cours des dernières décennies sera limitée par la préservation des espaces naturels.

- ✓ **Repérant et désignant les éléments du petit patrimoine en vue de leur préservation. (En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme).**

La commune de La Chapelle aux Brocs dispose d'une richesse patrimoniale remarquable et souhaite la préserver. Cette richesse contribue à maintenir l'identité historique de la commune et participe grandement à son attractivité. Une protection particulière, au titre de l'article L-151-19, sera appliquée sur le patrimoine identitaire de la commune.

PADD La Chapelle aux Brocs

Schéma de synthèse



Légende :

Axe 1 : Promouvoir un développement urbain maîtrisé

- Zone agglomérée du centre bourg élargi à consolider et à renforcer
- Hameaux à maîtriser
- Equipements à équilibrer et structurer

Axe 2 : Pérenniser le tissu économique local

- Maintenir et valoriser les surfaces agricoles
- Préserver les sièges d'exploitation
- Maintenir et valoriser les activités en places

Axe 3 : Préserver et valoriser le cadre naturel et paysager

- Maintenir et valoriser les massifs boisés
- Préserver et valoriser les zones humides
- Maintenir et renforcer la qualité de l'eau des cours d'eau
- Préserver les axes de continuité écologique

Axe 1 : Promouvoir un développement urbain maîtrisé

-  Zone agglomérée du centre bourg élargi à consolider et à renforcer
-  Hameaux à maîtriser
-  Equipements à équilibrer et structurer

Axe 2 : Pérenniser le tissu économique local

-  Maintenir et valoriser les surfaces agricoles
-  Préserver les sièges d'exploitation
-  Maintenir et valoriser les activités en places

Axe 3 : Préserver et valoriser le cadre naturel et paysager

-  Maintenir et valoriser les massifs boisés
-  Préserver et valoriser les zones humides
-  Maintenir et renforcer la qualité de l'eau des cours d'eau
-  Préserver les axes de continuité écologique



Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

L'ensemble du Projet d'Aménagement de Développement Durables de la commune de La Chapelle aux Brocs se décline dans un souci de modération de la consommation de l'espace.

Objectif n°1 : Maîtriser l'urbanisation

Les objectifs de modération de la consommation des espaces sont conditionnés par le scénario de développement choisi par la commune de La Chapelle aux Brocs. A cet égard son ambition est claire : accueillir une nouvelle population de façon modérée tout en préservant son environnement et ses activités locales. Le scénario retenu par la commune de La Chapelle aux Brocs devra permettre d'accueillir 45 constructions supplémentaires d'ici une quinzaine d'année, respectant ainsi les grandes orientations du PLH.

L'objectif pour la commune est d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant en favorisant :

- ◆ la construction des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe bâtie des hameaux,
- ◆ la densification du Bourg afin d'asseoir son rôle central,
- ◆ le renouvellement urbain et la réhabilitation du bâti vétuste.

De plus, la lutte contre l'étalement urbain passera également par :

- ◆ un objectif démographique réaliste et modéré,
- ◆ une résorption des logements sous-occupés et notamment des logements vacants en facilitant leur réhabilitation,
- ◆ une volonté de limiter le développement urbain des hameaux.

Objectif n°2 : Définir l'intensité des zones urbaines ou à urbaniser

Le projet de PLU, vise un développement urbain modéré. L'objectif étant double puisqu'il s'agit de protéger rigoureusement l'environnement tout en favorisant la production d'une offre de logements qui permettra de contribuer au maintien et à l'évolution de la population.

Pour ce faire, le développement résidentiel s'appuiera sur une densification modérée des hameaux via l'ouverture à la construction des dents creuses. Mais aussi par la réalisation d'opérations qui répondent au principe de mixité urbaine afin d'optimiser l'urbanisation des ressources foncières dans le Bourg.

Objectif n°3 : Délimitation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La protection et la valorisation des paysages, des boisements et des milieux naturels remarquables constituent une orientation fondamentale du projet de PLU de la commune de La Chapelle aux Brocs. Ces espaces seront protégés de toute urbanisation.

Les objectifs chiffrés

Besoins estimés au regard du Programme Local de l'habitat en vigueur :

Objectifs quantifié en terme de production d'habitation neuve : 3 logements/an

Objectifs quantifié en terme de densité = 5,5 logements / hectare. Toutefois la commune a souhaitait être plus restrictive en estimant que cette densité devrait être augmentée à 6,5 logements / hectare

La Chapelle aux Brocs à l'horizon 2036, d'après le PLH :

$$3 \times 15 = 45 \text{ constructions neuves d'ici 2036}$$

$$45 \times 1\,500\text{m}^2 = 67\,500 \text{ m}^2 \text{ soit } 6,75 \text{ ha}$$

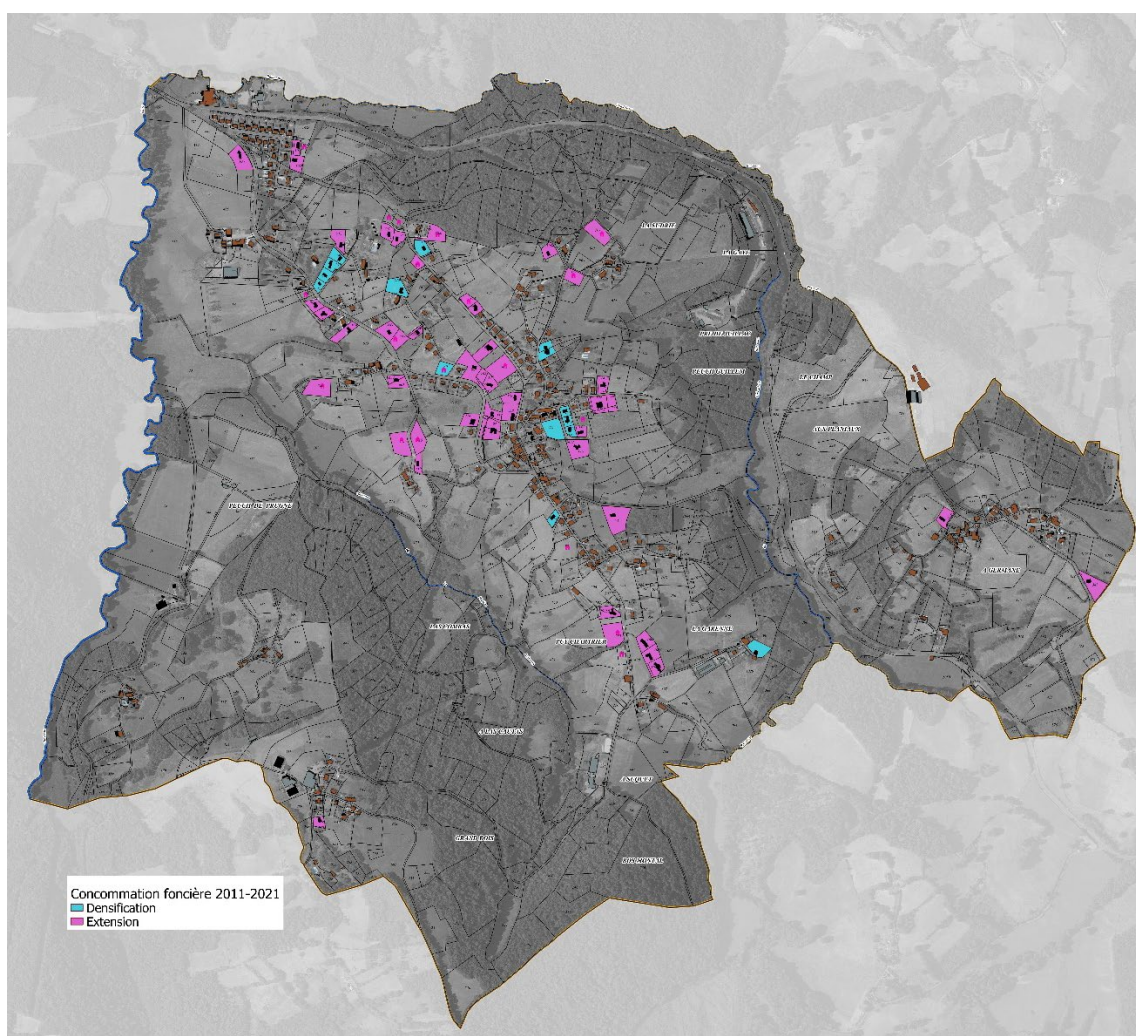
$$6,75 \times 1,2 \text{ (coefficient d'aménagement)} \\ = 8,1 \text{ ha}$$

De fait, le besoin en **surface constructible utilisable** nouvelle doit se situer **aux alentours des 8 hectares conformément aux hypothèses de développement**. Il s'agit des besoins concrets d'espaces constructibles sur 15 ans en matière d'habitation et de logement neufs.

Les objectifs chiffrés de la modération de la consommation de l'espace

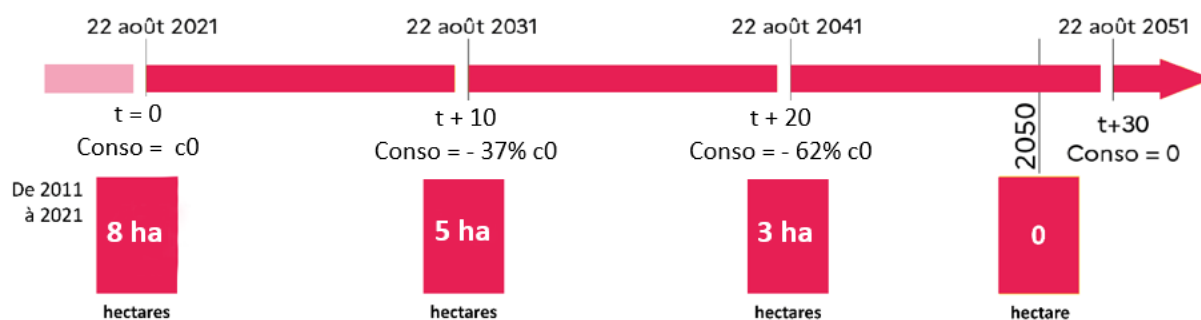
L'analyse de la consommation foncière réalisée entre 2011 et 2021 a été établie sur la base des photos aériennes de cette période ainsi que via la BD Topo de 2011. L'ensemble des constructions nouvelles a été principalement réalisé sur le secteur du Bourg élargi mais aussi sur les secteurs du Pont du Cayre, Grenier et Puy Chartrier, pour une superficie de l'ordre de 10.8 hectares soit une consommation annuelle d'environ 1.08 ha par an.

Cette analyse permet de mettre en avant que la part des constructions réalisées en extension est nettement supérieure à celle réalisée en densification. En effet, plus de 40 constructions ont été accordées en extension contre 13 en densification ; ce qui représente près de 8.4 ha en extension contre 2.4 ha en densification. A noter que dans cette analyse rentre en considération l'aménagement de l'aire de jeux du Bourg située derrière la salle polyvalente.



Si l'on compare ces chiffres à ceux annoncés par le site du Portail de l'artificialisation des sols, on constate que le portail de l'artificialisation des sols affiche une consommation de l'ordre de 10,3 hectares (9.4 ha pour l'habitat, 0.5 ha pour l'activité, 0.4 ha pour les infrastructures) en 10 ans soit une consommation annuelle de l'ordre de 1.03 ha/an.

Le projet de PLU prévoit quant à lui un potentiel constructible immédiatement ouvert à l'urbanisation de l'ordre de 8 hectares sur 15 ans soit une consommation annuelle moyenne qui tournerait à 0.53 hectares. On constate ainsi une diminution de la consommation foncière avec la mise en œuvre du PLU.



Le projet de PLU de La Chapelle aux Brocs tend à suivre la tendance de réduction imposée par la Loi Climat & Résilience. Il prévoit une consommation de 5 hectares de 2021 à 2031 soit une réduction de plus de 37% par rapport à la décennie précédente. Il fixe un objectif pour 2031-2041 à 3 hectares soit une réduction de plus de 60% de la consommation 2011-2021. A savoir que le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et le SCOT Sud Corrèze n'ont pour le moment pas intégré l'objectif de réduction de la consommation de l'espace fixé par la Loi Climat & Résilience. Une territorialisation de l'objectif pourrait vraisemblablement permettre à des territoires comme celui de la commune de La Chapelle aux Brocs d'avoir un effort de réduction de la consommation foncière moins important que des territoires urbains de la Métropole bordelaise ou de la côte atlantique. Ainsi, l'objectif de réduction de 37% pour la décennie 2021-2031 semble cohérent

Sur La Chapelle aux Brocs, l'élaboration du PLU a surtout vocation à encadrer l'urbanisation résidentielle au sein de l'enveloppe bâtie existante, en évitant le mitage des espaces agricoles et naturels. En effet, à travers les OAP et l'identification de dents creuses au sein des zones U, les futures constructions à usage d'habitation seront localisées principalement sur les secteurs urbains denses.

Le besoin en surface constructible pour l'habitat est estimé à 8 hectares environ pour les quinze prochaines années via l'élaboration du PLU, on observe ainsi une réduction de la surface constructible par rapport à celle ouverte lors de la carte communale qui était de l'ordre de 37 hectares.

