

# Ville de **CHANCELADE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Modifié par la  
Révision simplifiée n°1**

**Pièce n°2 :  
Projet d'Aménagement et  
de Développement Durable**



créham

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 12/12/2011
- Le Maire,



-1-

## Relancer et orienter le développement démographique et résidentiel de Chancelade

- La commune de Chancelade s'est fixé **un objectif démographique d'environ 4.500 habitants à l'horizon 2010.**

Cet objectif, qui correspond à un taux de croissance sensiblement renforcé par rapport aux années 1990 - 1999, apparaît envisageable compte tenu :

- de la reprise de la construction neuve sur les quatre dernières années,
- du renouvellement constaté des ménages dans les lotissements les plus anciens sur la commune, avec souvent l'arrivée de familles avec enfants,
- de la demande actuellement insatisfaite, et diversifiée, pour **ces** logements proches du cœur de l'agglomération périgourdine.

Le besoin correspondant à cet objectif démographique est estimé entre 300 et 400 logements, soit **un rythme moyen de construction d'environ 60 logements par an.**

- En particulier, dans le cadre de son développement démographique, Chancelade entend favoriser **la réalisation de nouveaux logements locatifs à caractère social** sur son territoire, afin de :

- rattraper son déficit actuel de logements de ce type, au regard des critères établis par la loi S.R.U.,
- soutenir les objectifs de développement et de diversification retenus, notamment en matière de rajeunissement de la population et d'accroissement de l'offre en petits logements.

Quantitativement, un objectif de production d'au moins 70 logements sociaux à l'horizon 2010 a été retenu, soit **un rythme annuel de 10 à 12 logements.**

**Des principes d'intégration de ce parc social dans le contexte communal** ont également été retenus :

- veiller à la mixité et à l'équilibre social dans les quartiers, et éviter tout effet de "ghettoïsation",
- promouvoir par conséquent des opérations comprenant une mixité de produits - habitat (locatif social, locatif privé conventionné ou non, accession à la propriété),
- développer préférentiellement des unités d'habitat social de petite taille, qui s'inséreront plus aisément dans les différents types de tissu urbain.

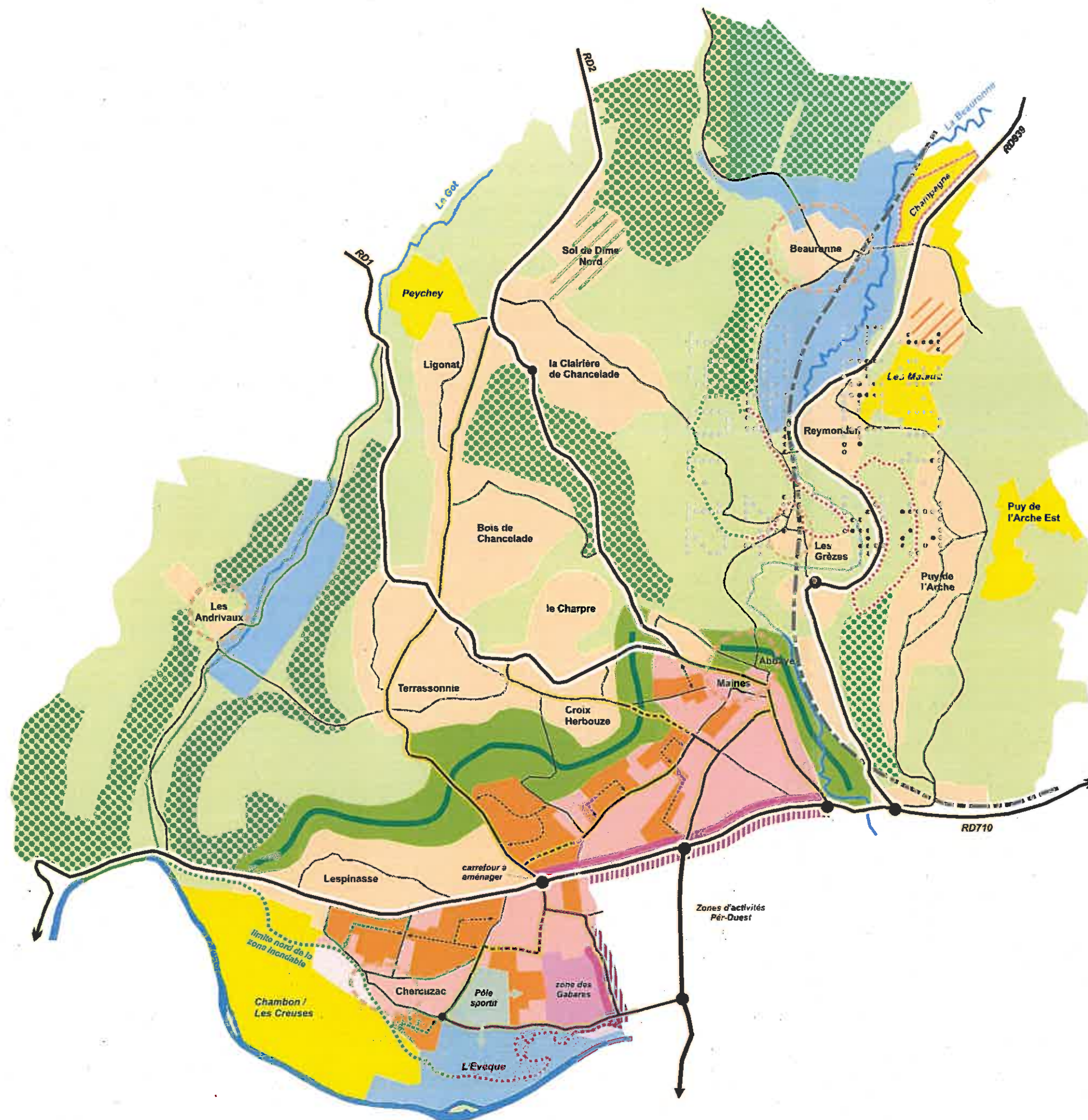
➤ Au total, pour satisfaire les objectifs démographiques et résidentiels poursuivis, **le besoin foncier pour l'habitat futur** a été évalué à :

- 20 à 25 ha environ pour l'habitat individuel en lotissement et les programmes de logements groupés ou en petits collectifs,
- 12 à 16 ha environ pour l'habitat individuel en grands lots, en lotissement ou non.

Ce besoin a été estimé sur la base d'une réorientation du marché du logement sur la commune, laissant une part plus importante aux opérations en lotissement ou à caractère mixte, moins consommatrices d'espace.

Compte tenu des phénomènes rétention foncière prévisibles d'ici 2010, les zones du PLU pourront être prévues sur une capacité jusqu'à 2 fois plus importante, **soit de 64 à 82 ha**.

**P.A.D.D.**  
**Plan de synthèse des grandes orientations du territoire**



- Secteurs urbains principaux du centre-ville élargi et de la plaine
- Sites de développement urbain, à vocation d'habitat, d'activités ou mixte
- Principe de boulevard économique associant sites d'activités existants et futurs
- Secteur de développement économique à prévoir pour le moyen ou long terme
- Quartiers résidentiels et secteurs bâtis des coteaux et des plateaux, à conforter dans des limites claires
- Noyaux villageois et sites de patrimoine : valeurs architecturales et paysagères à préserver
- Grands espaces boisés de forte valeur paysagère et environnementale à préserver
- Secteurs de valeur agricole à protéger
- Secteurs de préservation et de gestion des paysages de vallées ouvertes
- Ceinture verte de la ville à valoriser
- Secteurs de risques naturels, à préserver de l'urbanisation nouvelle
- Espaces naturels et d'habitat rural à maintenir
- Fonctions de transit des grands axes routiers à préserver ou à retrouver
- Axes principaux de l'armature urbaine, existants, à aménager ou à créer
- Maillage principal de desserte à prévoir dans les sites d'urbanisation future



## -2-

### **Affirmer et pérenniser un axe principal de développement urbain, associant le centre-ville et la plaine**

#### **Orientations générales**

---

- Renforcer le rôle des quartiers Sud de Chancelade, des Maines à Chercuzac, dans le cadre des politiques d'accueil habitat - activités équipements développées à l'échelle communale ou intercommunale.
- Poursuivre l'urbanisation sur cet axe en valorisant les sites de disponibilités foncières, précédemment bloqués au POS, en fonction des équipements publics existants ou prévus à proximité.
- Rechercher sur ces sites un urbanisme cohérent et convivial, répondant aux principes de mixité et de proximité.
- Améliorer le fonctionnement urbain et anticiper sur les besoins futurs d'infrastructures générés par le développement urbain.  
Prévoir les modalités de raccordements des opérations aux grands réseaux d'agglomération, de déplacements et d'assainissement.

## Objectifs et moyens

---

### ➤ Renforcer l'offre en terrains ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat :

- 10 ha environ au niveau du centre-ville élargi (les Maines-ouest, les Combeaux),
- 15 ha environ à Majourdin, grand secteur de charnière Est-Ouest et Nord-Sud, à équiper et à valoriser de manière progressive,
- 25 ha environ dans différents sites localisés dans la plaine (les Garennes, Chercuzac-ouest, Chercuzac-sud, Chercuzac-est.)

### ➤ Soutenir les objectifs démographiques et résidentiels de la commune au travers des futures opérations d'habitat :

- Incitation au développement de projets d'une certaine densité (notamment par le biais du règlement d'urbanisme), afin de ne pas rompre avec l'urbanisation des secteurs voisins et dans un souci de rentabilité des espaces disponibles.
- Définition de mesures conservatoires (dispositions réglementaires et/ou acquisitions) pour le foncier nécessaire au développement, sur ces secteurs, de programmes locatifs conventionnés, publics ou privés.
- Réservations ou négociations foncières afin de répondre aux besoins futurs de la commune en matière d'équipements publics (école, locaux associatifs, espaces sportifs et de loisirs, ...)

### ➤ Structurer et valoriser les implantations d'activités autour de l'idée d'un "boulevard économique" RD710 – chemin du Prêtre :

- Requalification paysagère et fonctionnelle (notamment pour les liaisons piétons/cycles) des abords de la départementale et du chemin communal du Prêtre.
- Renouvellement de l'offre en terrains pour l'accueil d'activités nouvelles principalement du type tertiaire : services, commerces, artisanat complémentaire de l'habitat.

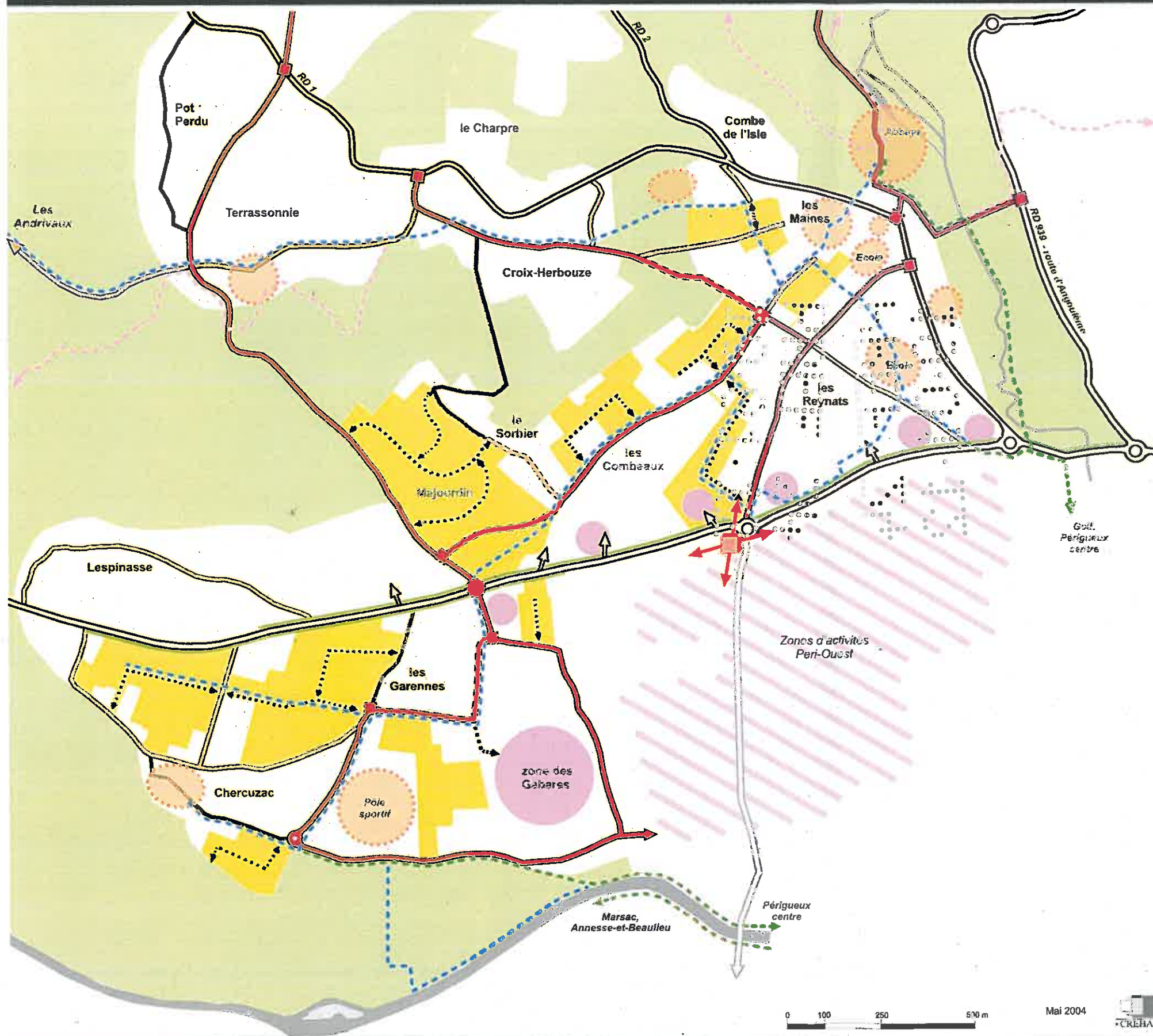
Pour cela, des espaces dédiés aux implantations économiques seront recherchés au sein des grands sites de développement urbain (notamment Majourdin et les Garennes), préférentiellement aux abords de la RD 710.

➤ **Sécuriser les déplacements interquartiers – Faciliter l'accès aux pôles d'attraction, internes et externes à la commune.**

- Renforcement du réseau routier structurant de la commune :
  - désenclavements Nord (vers la Croix Herbouze) et Ouest (vers Majourdin et la RD710) du centre-ville, désenclavement Nord-Est de la plaine de Chercuzac,
  - aménagement d'un nouveau carrefour d'entrée de ville sur la route de Ribérac, facilitant les relations centre-ville – plaine active et résidentielle, ...
  - ... couplés avec une redéfinition et une limitation des accès sur la RD710.
- Définition d'itinéraires sécurisés piétons/cycles à développer progressivement sur l'ensemble des quartiers centraux de la commune, et raccordés :
  - au réseau cyclable d'agglomération, réalisé ou projeté dans la plaine de l'Isle,
  - aux cheminements de randonnée des coteaux et des vallées.
- Intégration en amont des problématiques de déplacement sur les principaux sites d'urbanisation future :
  - prévision de la desserte et du maillage de voies (mise en œuvre de schémas d'organisation), en privilégiant les continuités de liaisons, notamment sur les sites de Chercuzac – les Garennes et de Majourdin,
  - intégration des modes de transports collectifs (desserte facilitée par le bus urbain) ou alternatifs (raccordement obligatoire des opérations aux itinéraires piétons/cycles définis par la Commune).

➤ **Maîtriser les réseaux d'assainissement et prévoir le renforcement des équipements publics :**

- Conditionner l'ouverture des terrains à l'urbanisation à la réalisation du réseau collectif prévu au Schéma Communal d'Assainissement, le cas échéant à réactualiser.
- Répondre aux besoins identifiés en matière d'assainissement pluvial au niveau des premiers coteaux de la ville (notamment les secteurs des Combeaux, de Majourdin, de la Combe de l'Isle) :
  - programme de travaux sur le réseau public insuffisant,
  - obligation imposée aux aménageurs de limiter le débit de rejet pluvial des terrains après projet sur les secteurs sensibles.
- Prévoir les besoins futurs en équipements publics dans la plaine de Chercuzac, pour le court, moyen et long terme :
  - délimitation de terrains sur les unités foncières libres entre le pôle sportif et la zone des Gabares
  - développement d'activités de sports/loisirs de plein air au niveau de l'Evêque,
  - extension des ateliers municipaux de Chercuzac.
- Maîtriser les terrains libres situés à proximité des Maines, nécessaires à l'extension de l'école.



### 1 - Infrastructures de voirie

- Axe routier départemental existant
- Principe de limitation des accès sur la RD 710
- Voie d'accès à maintenir, gérée préférentiellement en sens unique
- Voie de liaison structurante
- Section et carrefour à créer ou à aménager
- Voie principale d'entrée et de desserte des quartiers
- Section à créer ou à aménager
- Voie de structuration et de désenclavement des secteurs de développement urbain (principes de tracés à étudier)

### 2 - Déplacements doux

- Itinéraire majeurs piétons - cycles, à sécuriser et à baliser
- Réseau cyclable d'agglomération, existant ou prévu
- Sentiers de randonnée et de grande randonnée

### 3 - Repères urbains

- Principaux lieux de centralité, d'équipement public et de patrimoine bâti
- Principaux sites d'activités économiques existants
- Sites d'extension urbaine à organiser pour l'habitat, les équipements, les activités futurs
- Rond point J. Jaurès : principal lieu d'accès au réseau du bus urbain et de correspondance

0 100 250 500 m

Mai 2004





-3-

## Conforter la vocation résidentielle des quartiers de coteaux et de plateaux, et maîtriser leur évolution

### Orientations générales

- Consolider sur le moyen-long terme les capacités d'accueil démographique du territoire communal, selon un principe de complémentarité de produits - habitat avec les quartiers centraux.
- Décliner différentes stratégies de recherche de terrains potentiels d'urbanisation, en fonction du positionnement et de l'environnement des quartiers :
  - renforcement possible des principaux secteurs d'habitat, en situation de relative proximité avec le centre-ville (Terrassonne, le Charpre, Pot perdu, Puy de l'Arche) ou sur des secteurs de plateaux favorables (à Sole de Dime Nord notamment),
  - extensions limitées ou maintien à l'existant pour les secteurs enclavés et/ou dans un environnement sensible : Lespinasse, abords de la RD 939 (les Grèzes, Reymonden) et de la RD 710 (poches d'habitat du Pas de l'Anglais et des Combaloux),
  - protection forte et affirmation des valeurs architecturales et paysagères pour les bourgs de Beauronne et des Andrivaux.

## Objectifs et moyens

---

### ➤ Déterminer des limites claires d'urbanisation à partir de l'environnement général des quartiers :

- *éléments physiques* : limites topographiques, zones élargies de risques liés au sol ou au sous-sol, ...
- *éléments naturels* : espaces boisés, secteurs agricoles adjacents, paysages des vallées, ...
- *éléments urbains* : organisation historique des hameaux, espaces déjà bâtis, desserte routière, ...

### ➤ Poursuivre et compléter l'urbanisation existante, en limitant l'étalement du bâti le long des axes routiers :

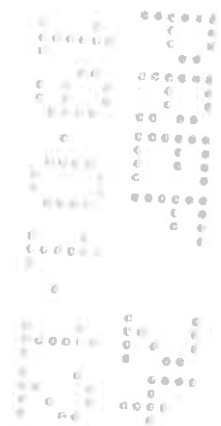
- Privilégier le comblement des dents creuses et le développement en profondeur depuis les routes. Déterminer le cas échéant des sections de voies structurantes où les nouveaux accès directs seront interdits.
- Favoriser le remembrement et la valorisation des terrains libres enclavés, (notamment à Terrassonnie, Pot Perdu, Puy de l'Arche) en permettant l'aménagement de lotissements et, le cas échéant, par intervention communale.
- Délimiter de nouveaux terrains constructibles sur les secteurs de Clairière de Chancelade – Sol de Dime nord et des Mataux, à partir de l'analyse des évolutions des espaces boisés et agricoles.  
Identifier les besoins en réseaux et les modalités possibles de leur financement.

### ➤ Maîtriser l'image et le cadre de vie des quartiers

- Définir des règles de constructibilité des terrains et de paysagement plus contraignantes que sur les quartiers Sud : emprises au sol, hauteurs et reculs des constructions, ...
- Réintégrer les règles et les recommandations de la ZPPAUP au niveau des noyaux villageois,
- Préserver les espaces boisés de cœur de quartier et en transition avec le milieu naturel protégé.

➤ **Renforcer les réseaux publics au niveau des quartiers Ouest, de Croix Herbouze à Bois de Chancelade**

- Mettre en œuvre les extensions prévues au Schéma Communal d'Assainissement et étudier les possibilités d'extension du réseau collectif.
- Aménager – sécuriser les voies principales de desserte des quartiers (allées des Alisiers, chemin de Terrassonnie, ...) en réintégrant les déplacements piétons.
- Maintien et valorisation des chemins ruraux existants à usage de cheminements piétons complémentaires,



-4-

## **Protéger et valoriser l'environnement et les éléments structurants des paysages chanceladais**

### **Orientations générales**

---

- Préserver la diversité et la qualité des images perçues sur Chancelade, commune marquée par son contexte naturel et boisé.
- Intégrer trois niveaux d'analyse pour la délimitation de ces espaces :
  - en terme de valeur : potentiel de richesse et d'identité pour la commune, de cadre de vie pour les habitants,
  - en terme de sensibilité : notions de rareté, de maintien de la diversité des milieux et des paysages,
  - en terme de risque : risque d'inondation en plaine, risque de mouvements de terrains sur les coteaux.



## Objectifs et moyens

---

### ➤ **Intégration des protections et risques affectant le territoire communal, afin de faciliter l'information des habitants et des éventuels pétitionnaires :**

- risques d'inondation par l'Isle et dans la vallée de la Beauronne,
  - risques de mouvements et effondrement de terrains, notamment liés aux sites d'anciennes carrières,
  - mouvements différentiels de terrains liés aux sols argileux,
  - zones de protection du patrimoine naturel boisé ou non boisé, réglementées par la ZPPAUP.
- ➔ Prise en compte des éléments de connaissance et des réglementations, (Plans de Prévention des Risques, dispositions de la ZPPAUP) dans la délimitation des zones inconstructibles ou des zones de constructibilité limitée du PLU.

### ➤ **Protection forte de l'unité des massifs boisés sur les coteaux et plateaux boisés, notamment :**

- la forêt de Feytaud sur le plateau Nord, identifié par un classement en ZNIEFF,
  - le Bois de Chancelade,
  - les coteaux du Got et de la Beauronne.
- ➔ Maintien du classement en zone naturelle stricte et des Espaces Boisés Classés.

### ➤ **Préservation d'une ceinture verte de la plaine et des premiers coteaux, essentielle dans la lecture de la ville.**

- ➔ Limitation de l'habitat à l'existant et protection du boisement existant.

➤ **Identification de secteurs de préservation et de gestion des paysages de vallées, au niveau de la Beaurnonne, du Got et de la plaine de l'Evêque :**

- ➔ Favoriser les activités et les projets respectueux des milieux, permettant de maintenir les ouvertures paysagères et le caractère non boisé de ces sites, en tenant compte du caractère souvent inondable des terrains : tels que programmes de revalorisation de bassin, jardins familiaux, loisirs de plein air, ...

➤ **Identification de secteurs de protection agricole, nécessaires à la pérennité des exploitations en place**

- Chambon / les Creuses dans la plaine inondable,
- Champagne, les Mataux, Puy de l'Arche en partie Nord-Est,
- Peychey en partie Nord-Ouest.

- ➔ Prise en compte de l'évolution législative qui détermine aujourd'hui un cadre très restrictif pour les constructions et installations autorisées en zones agricoles.

Toutefois, sur le secteur de Champagne, il est apparu opportun de réfléchir, dans le cadre du PLU, à **la création d'un site de développement économique futur**, notamment pour l'accueil d'activités ne pouvant se positionner à proximité des quartiers urbains.

Ce nouveau site économique est envisagé dans une perspective de moyen – long terme. Dans l'attente, la commune entend maintenir la vocation agricole des terrains et permettre la continuité d'exploitation sur le site.

# Ville de **CHANCELADE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

Dossier approuvé



**Pièce n°2 :**  
**Projet d'Aménagement et  
de Développement Durable**



- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2005
- Le Maire, Claude BERIT-DEBAT



- 1 -

## **Relancer et orienter le développement démographique et résidentiel de Chancelade**

- La commune de Chancelade s'est fixé **un objectif démographique d'environ 4.500 habitants à l'horizon 2010.**

Cet objectif, qui correspond à un taux de croissance sensiblement renforcé par rapport aux années 1990 - 1999, apparaît envisageable compte tenu :

- de la reprise de la construction neuve sur les quatre dernières années,
- du renouvellement constaté des ménages dans les lotissements les plus anciens sur la commune, avec souvent l'arrivée de familles avec enfants,
- de la demande actuellement insatisfaite, et diversifiée, pour des logements proches du cœur de l'agglomération périgourdine.

Le besoin correspondant à cet objectif démographique est estimé entre 300 et 400 logements, soit **un rythme moyen de construction d'environ 60 logements par an.**

- En particulier, dans le cadre de son développement démographique, Chancelade entend favoriser **la réalisation de nouveaux logements locatifs à caractère social** sur son territoire, afin de :
- rattraper son déficit actuel de logements de ce type, au regard des critères établis par la loi S.R.U.,
  - soutenir les objectifs de développement et de diversification retenus, notamment en matière de rajeunissement de la population et d'accroissement de l'offre en petits logements.

Quantitativement, un objectif de production d'au moins 70 logements sociaux à l'horizon 2010 a été retenu, soit **un rythme annuel de 10 à 12 logements.**



**Des principes d'intégration de ce parc social dans le contexte communal** ont également été retenus :

- veiller à la mixité et à l'équilibre social dans les quartiers, et éviter tout effet de "ghettoïsation",
- promouvoir par conséquent des opérations comprenant une mixité de produits - habitat (locatif social, locatif privé conventionné ou non, accession à la propriété),
- développer préférentiellement des unités d'habitat social de petite taille, qui s'inséreront plus aisément dans les différents types de tissu urbain.

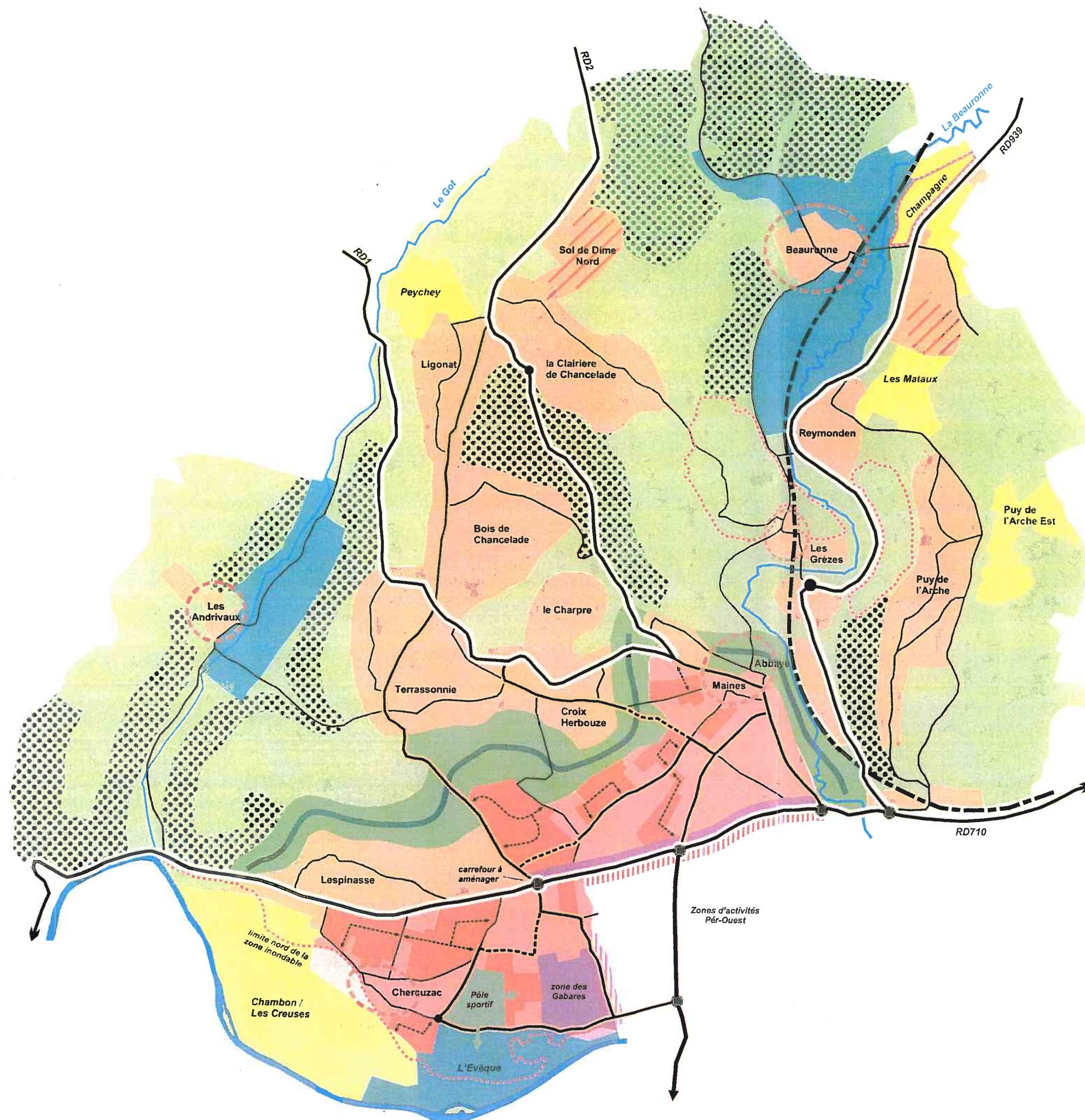
➤ Au total, pour satisfaire les objectifs démographiques et résidentiels poursuivis, **le besoin foncier pour l'habitat futur** a été évalué à :
















- 20 à 25 ha environ pour l'habitat individuel en lotissement et les programmes de logements groupés ou en petits collectifs,
- 12 à 16 ha environ pour l'habitat individuel en grands lots, en lotissement ou non.

Ce besoin a été estimé sur la base d'une réorientation du marché du logement sur la commune, laissant une part plus importante aux opérations en lotissement ou à caractère mixte, moins consommatrices d'espace.

Compte tenu des phénomènes rétention foncière prévisibles d'ici 2010, les zones du PLU pourront être prévues sur une capacité jusqu'à 2 fois plus importante, **soit de 64 à 82 ha**.





-  Secteurs urbains principaux du centre-ville élargi et de la plaine
-  Sites de développement urbain, à vocation d'habitat, d'activités ou mixte
-  Principe de boulevard économique associant sites d'activités existants et futurs
-  Secteur de développement économique à prévoir pour le moyen ou long terme
-  Quartiers résidentiels et secteurs bâtis des coteaux et des plateaux, à conforter dans des limites claires
-  Noyaux villageois et sites de patrimoine : valeurs architecturales et paysagères à préserver
-  Grands espaces boisés de forte valeur paysagère et environnementale à préserver
-  Secteurs de valeur agricole à protéger
-  Secteurs de préservation et de gestion des paysages de vallées ouvertes
-  Ceinture verte de la ville à valoriser
-  Secteurs de risques naturels, à préserver de l'urbanisation nouvelle
-  Espaces naturels et d'habitat rural à maintenir
-  Fonctions de transit des grands axes routiers à préserver ou à retrouver
-  Axes principaux de l'armature urbaine, existants, à aménager ou à créer
-  Maillage principal de desserte à prévoir dans les sites d'urbanisation future

**-2-**

**Affirmer et pérenniser  
un axe principal de développement urbain,  
associant le centre-ville et la plaine**

**Orientations générales**

---

- Renforcer le rôle des quartiers Sud de Chancelade, des Maines à Chercuzac, dans le cadre des politiques d'accueil habitat - activités - équipements développées à l'échelle communale ou intercommunale.
- Poursuivre l'urbanisation sur cet axe en valorisant les sites de disponibilités foncières, précédemment bloqués au POS, en fonction des équipements publics existants ou prévus à proximité.
- Rechercher sur ces sites un urbanisme cohérent et convivial, répondant aux principes de mixité et de proximité.
- Améliorer le fonctionnement urbain et anticiper sur les besoins futurs d'infrastructures générés par le développement urbain.  
Prévoir les modalités de raccordements des opérations aux grands réseaux d'agglomération, de déplacements et d'assainissement.



## **Objectifs et moyens**

---

### **➤ Renforcer l'offre en terrains ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat :**

- 10 ha environ au niveau du centre-ville élargi (les Maines-ouest, les Combeaux),
- 15 ha environ à Majourdin, grand secteur de charnière Est-Ouest et Nord-Sud, à équiper et à valoriser de manière progressive,
- 25 ha environ dans différents sites localisés dans la plaine (les Garennes, Chercuzac-ouest, Chercuzac-sud, Chercuzac-est.)

### **➤ Soutenir les objectifs démographiques et résidentiels de la commune au travers des futures opérations d'habitat :**

- Incitation au développement de projets d'une certaine densité (notamment par le biais du règlement d'urbanisme), afin de ne pas rompre avec l'urbanisation des secteurs voisins et dans un souci de rentabilité des espaces disponibles.
- Définition de mesures conservatoires (dispositions réglementaires et/ou acquisitions) pour le foncier nécessaire au développement, sur ces secteurs, de programmes locatifs conventionnés, publics ou privés.
- Réservations ou négociations foncières afin de répondre aux besoins futurs de la commune en matière d'équipements publics (école, locaux associatifs, espaces sportifs et de loisirs, ...)

### **➤ Structurer et valoriser les implantations d'activités autour de l'idée d'un "boulevard économique" RD710 – chemin du Prêtre :**

- Requalification paysagère et fonctionnelle (notamment pour les liaisons piétons/cycles) des abords de la départementale et du chemin communal du Prêtre.
- Renouvellement de l'offre en terrains pour l'accueil d'activités nouvelles principalement du type tertiaire : services, commerces, artisanat complémentaire de l'habitat.

Pour cela, des espaces dédiés aux implantations économiques seront recherchés au sein des grands sites de développement urbain (notamment Majourdin et les Garennes), préférentiellement aux abords de la RD 710.



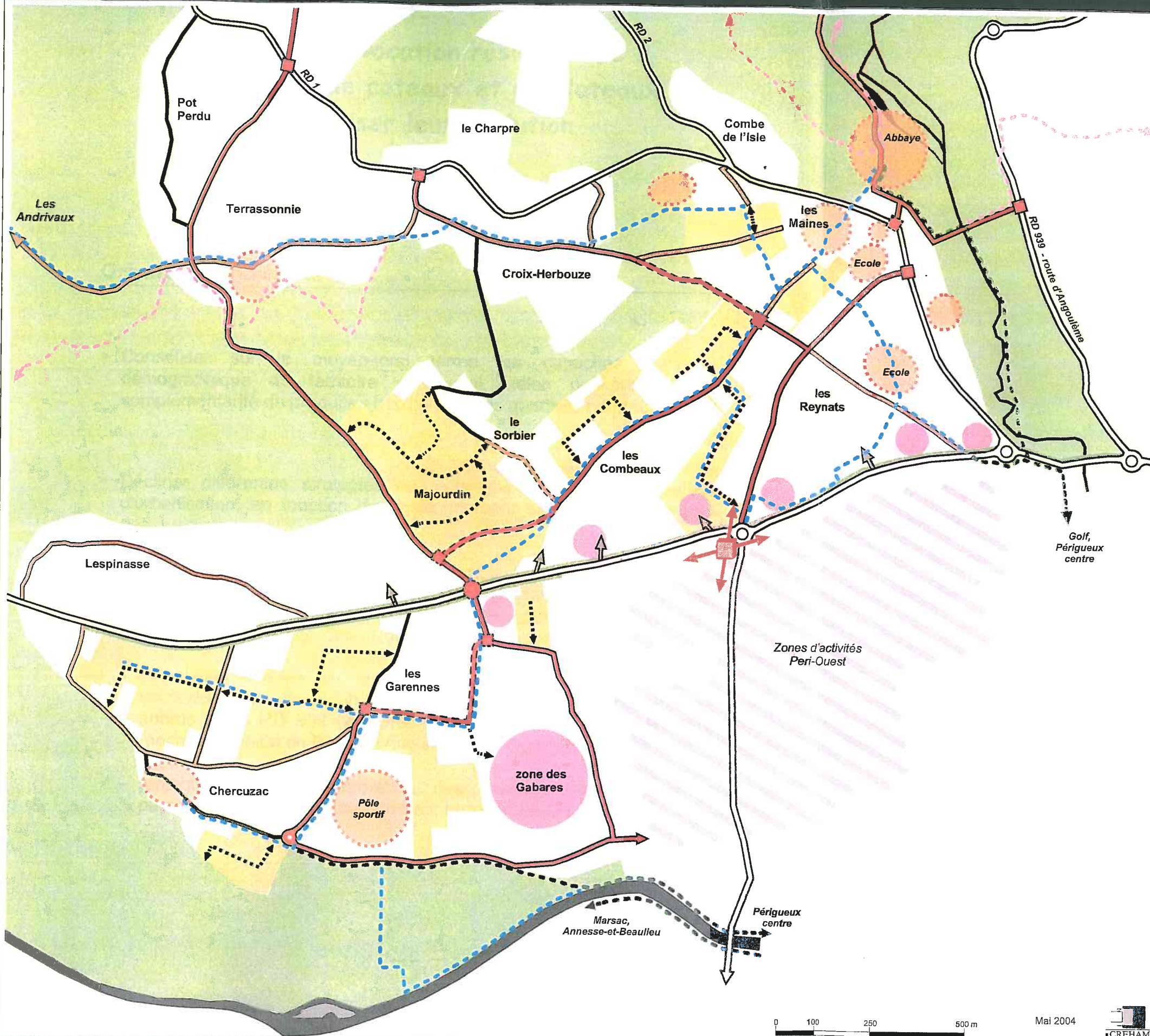
➤ **Sécuriser les déplacements interquartiers – Faciliter l'accès aux pôles d'attraction, internes et externes à la commune.**

- Renforcement du réseau routier structurant de la commune :
  - désenclavements Nord (vers la Croix Herbouze) et Ouest (vers Majourdin et la RD710) du centre-ville, désenclavement Nord-Est de la plaine de Chercuzac,
  - aménagement d'un nouveau carrefour d'entrée de ville sur la route de Ribérac, facilitant les relations centre-ville – plaine active et résidentielle, ...
  - ... couplés avec une redéfinition et une limitation des accès sur la RD710.
- Définition d'itinéraires sécurisés piétons/cycles à développer progressivement sur l'ensemble des quartiers centraux de la commune, et raccordés :
  - au réseau cyclable d'agglomération, réalisé ou projeté dans la plaine de l'Isle,
  - aux cheminements de randonnée des coteaux et des vallées.
- Intégration en amont des problématiques de déplacement sur les principaux sites d'urbanisation future :
  - prévision de la desserte et du maillage de voies (mise en œuvre de schémas d'organisation), en privilégiant les continuités de liaisons, notamment sur les sites de Chercuzac – les Garennes et de Majourdin,
  - intégration des modes de transports collectifs (desserte facilitée par le bus urbain) ou alternatifs (raccordement obligatoire des opérations aux itinéraires piétons/cycles définis par la Commune).

➤ **Maîtriser les réseaux d'assainissement et prévoir le renforcement des équipements publics :**

- Conditionner l'ouverture des terrains à l'urbanisation à la réalisation du réseau collectif prévu au Schéma Communal d'Assainissement, le cas échéant à réactualiser.
- Répondre aux besoins identifiés en matière d'assainissement pluvial au niveau des premiers coteaux de la ville (notamment les secteurs des Combeaux, de Majourdin, de la Combe de l'Isle) :
  - programme de travaux sur le réseau public insuffisant,
  - obligation imposée aux aménageurs de limiter le débit de rejet pluvial des terrains après projet sur les secteurs sensibles.
- Prévoir les besoins futurs en équipements publics dans la plaine de Chercuzac, pour le court, moyen et long terme :
  - délimitation de terrains sur les unités foncières libres entre le pôle sportif et la zone des Gabares
  - développement d'activités de sports/loisirs de plein air au niveau de l'Evêque,
  - extension des ateliers municipaux de Chercuzac.
- Maîtriser les terrains libres situés à proximité des Maines, nécessaires à l'extension de l'école.





### 1 - Infrastructures de voirie

- Axe routier départemental existant
- Principe de limitation des accès sur la RD 710
- Voie d'accès à maintenir, gérée préférentiellement en sens unique
- Voie de liaison structurante
- Section et carrefour à créer ou à aménager
- Voie principale d'entrée et de desserte des quartiers
- Section à créer ou à aménager
- Voie de structuration et de désenclavement des secteurs de développement urbain (principes de tracés à étudier)

### 2 - Déplacements doux

- Itinéraire majeurs piétons - cycles, à sécuriser et à baliser
- Réseau cyclable d'agglomération, existant ou prévu
- Sentiers de randonnée et de grande randonnée

### 3 - Repères urbains

- Principaux lieux de centralité, d'équipement public et de patrimoine bâti
- Principaux sites d'activités économiques existants
- Sites d'extension urbaine à organiser pour l'habitat, les équipements, les activités futurs
- Rond point J. Jaurès : principal lieu d'accès au réseau du bus urbain et de correspondance

0 100 250 500 m

Mai 2004



### **-3-**

## **Conforter la vocation résidentielle des quartiers de coteaux et de plateaux, et maîtriser leur évolution**

### **Orientations générales**

---

- Consolider sur le moyen-long terme les capacités d'accueil démographique du territoire communal, selon un principe de complémentarité de produits - habitat avec les quartiers centraux.
- Décliner différentes stratégies de recherche de terrains potentiels d'urbanisation, en fonction du positionnement et de l'environnement des quartiers :
  - renforcement possible des principaux secteurs d'habitat, en situation de relative proximité avec le centre-ville (Terrassonnie, le Charpre, Pot perdu, Puy de l'Arche) ou sur des secteurs de plateaux favorables (à Sole de Dime Nord notamment),
  - extensions limitées ou maintien à l'existant pour les secteurs enclavés et/ou dans un environnement sensible : Lespinasse, abords de la RD 939 (les Grèzes, Reymonden) et de la RD 710 (poches d'habitat du Pas de l'Anglais et des Combaloux),
  - protection forte et affirmation des valeurs architecturales et paysagères pour les bourgs de Beaumont et des Andrivaux.



## Objectifs et moyens

---

### ➤ Déterminer des limites claires d'urbanisation à partir de l'environnement général des quartiers :

- *éléments physiques* : limites topographiques, zones élargies de risques liés au sol ou au sous-sol, ...
- *éléments naturels* : espaces boisés, secteurs agricoles adjacents, paysages des vallées, ...
- *éléments urbains* : organisation historique des hameaux, espaces déjà bâtis, desserte routière, ...

### ➤ Poursuivre et compléter l'urbanisation existante, en limitant l'étalement du bâti le long des axes routiers :

- Privilégier le comblement des dents creuses et le développement en profondeur depuis les routes. Déterminer le cas échéant des sections de voies structurantes où les nouveaux accès directs seront interdits.
- Favoriser le remembrement et la valorisation des terrains libres enclavés, (notamment à Terrassonnie, Pot Perdu, Puy de l'Arche) en permettant l'aménagement de lotissements et, le cas échéant, par intervention communale.
- Délimiter de nouveaux terrains constructibles sur les secteurs de Clairière de Chancelade – Sol de Dime nord et des Mataux, à partir de l'analyse des évolutions des espaces boisés et agricoles.  
Identifier les besoins en réseaux et les modalités possibles de leur financement.

### ➤ Maîtriser l'image et le cadre de vie des quartiers

- Définir des règles de constructibilité des terrains et de paysagement plus contraignantes que sur les quartiers Sud : emprises au sol, hauteurs et reculs des constructions, ...
- Réintégrer les règles et les recommandations de la ZPPAUP au niveau des noyaux villageois,
- Préserver les espaces boisés de cœur de quartier et en transition avec le milieu naturel protégé.



➤ **Renforcer les réseaux publics au niveau des quartiers Ouest, de Croix Herbouze à Bois de Chancelade**

- Mettre en œuvre les extensions prévues au Schéma Communal d'Assainissement et étudier les possibilités d'extension du réseau collectif.
- Aménager – sécuriser les voies principales de desserte des quartiers (allées des Alisiers, chemin de Terrassonnie, ...) en réintégrant les déplacements piétons.
- Maintien et valorisation des chemins ruraux existants à usage de cheminements piétons complémentaires,

**-4-**

## **Protéger et valoriser l'environnement et les éléments structurants des paysages chanceladais**

### **Orientations générales**

---

- Préserver la diversité et la qualité des images perçues sur Chancelade, commune marquée par son contexte naturel et boisé.
  
- Intégrer trois niveaux d'analyse pour la délimitation de ces espaces :
  - en terme de valeur : potentiel de richesse et d'identité pour la commune, de cadre de vie pour les habitants,
  - en terme de sensibilité : notions de rareté, de maintien de la diversité des milieux et des paysages,
  - en terme de risque : risque d'inondation en plaine, risque de mouvements de terrains sur les coteaux.

## **Objectifs et moyens**

---

### **➤ Intégration des protections et risques affectant le territoire communal, afin de faciliter l'information des habitants et des éventuels pétitionnaires :**

- risques d'inondation par l'Isle et dans la vallée de la Beauronne,
  - risques de mouvements et effondrement de terrains, notamment liés aux sites d'anciennes carrières,
  - mouvements différentiels de terrains liés aux sols argileux,
  - zones de protection du patrimoine naturel boisé ou non boisé, réglementées par la ZPPAUP.
- ➔ Prise en compte des éléments de connaissance et des réglementations (Plans de Prévention des Risques, dispositions de la ZPPAUP) dans la délimitation des zones inconstructibles ou des zones de constructibilité limitée du PLU.

### **➤ Protection forte de l'unité des massifs boisés sur les coteaux et plateaux boisés, notamment :**

- la forêt de Feytaud sur le plateau Nord, identifié par un classement en ZNIEFF,
  - le Bois de Chancelade,
  - les coteaux du Got et de la Beauronne.
- ➔ Maintien du classement en zone naturelle stricte et des Espaces Boisés Classés.

### **➤ Préservation d'une ceinture verte de la plaine et des premiers coteaux, essentielle dans la lecture de la ville.**

- ➔ Limitation de l'habitat à l'existant et protection du boisement existant.

➤ **Identification de secteurs de préservation et de gestion des paysages de vallées, au niveau de la Beauronne, du Got et de la plaine de l'Evêque :**

- ➔ Favoriser les activités et les projets respectueux des milieux, permettant de maintenir les ouvertures paysagères et le caractère non boisé de ces sites, en tenant compte du caractère souvent inondable des terrains : tels que programmes de revalorisation de bassin, jardins familiaux, loisirs de plein air, ...

➤ **Identification de secteurs de protection agricole, nécessaires à la pérennité des exploitations en place**

- Chambon / les Creuses dans la plaine inondable,
- Champagne, les Mataux, Puy de l'Arche en partie Nord-Est,
- Peychey en partie Nord-Ouest.

- ➔ Prise en compte de l'évolution législative qui détermine aujourd'hui un cadre très restrictif pour les constructions et installations autorisées en zones agricoles.

Toutefois, sur le secteur de Champagne, il est apparu opportun de réfléchir, dans le cadre du PLU, à **la création d'un site de développement économique futur**, notamment pour l'accueil d'activités ne pouvant se positionner à proximité des quartiers urbains.

Ce nouveau site économique est envisagé dans une perspective de moyen – long terme. Dans l'attente, la commune entend maintenir la vocation agricole des terrains et permettre la continuité d'exploitation sur le site.

