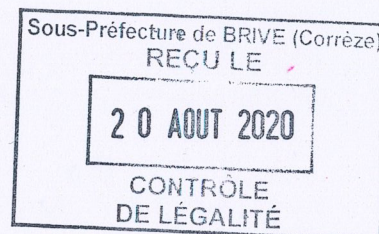


**DEJANTE**  
**VRD & CONSTRUCTION**  
**SUD-OUEST**

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

[www.dejante-infra.com](http://www.dejante-infra.com)



## Urbanisme

# TROCHE Elaboration du PLU

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

(Août 2020)





## *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 de 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 Durable (PADD), rendu obligatoire par la loi Solidarité et Renouveau Urbains 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 aux Logements et à l'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 traduit le projet municipal et intègre les orientations issues des documents d'orientations et 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.*

Les orientations générales du PADD ont été débattues en Conseil Municipal le 25 septembre 2018 et le PADD a été présenté lors d'une réunion publique à la population le 18 décembre 2018.

***Axe 1 : Promouvoir un développement  
Urbain et 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, Troche 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.

✓ **Proposer sur la commune une offre de logements en adéquation avec la demande.**

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. La commune de Troche souhaite maintenir la diversité de son offre de logement.

✓ **Renforcer l'attractivité résidentielle pour les familles et les personnes âgées, en offrant un cadre de vie et des équipements de qualité.**

Troche souhaite au travers de son PLU, accueillir une nouvelle population sur son territoire. La commune souhaite pour cela offrir un cadre de vie de qualité en renforçant l'offre en équipement.

## Accompagner et programmer le développement urbain durable :

- ✓ **Densifier les secteurs d'habitat existants et développer l'urbanisation en continuité des noyaux urbains constitués.**

De ce fait, le PLU permet l'optimisation des espaces disponibles afin de lutter contre le mitage et préserver les grands ensembles naturels et agricoles de la commune.

Pour ce faire, le développement de l'urbanisation sera considéré au regard des possibilités de densification des noyaux urbains existants et également dans la continuité urbaine existante, tout en veillant à une cohérence d'ensemble.

- ✓ **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,...).**

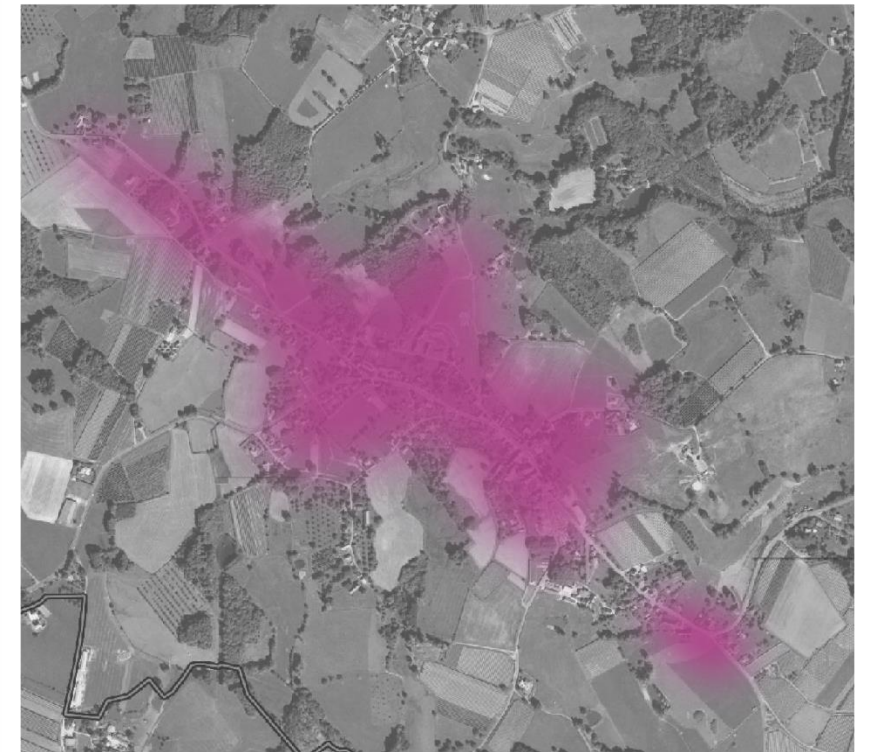
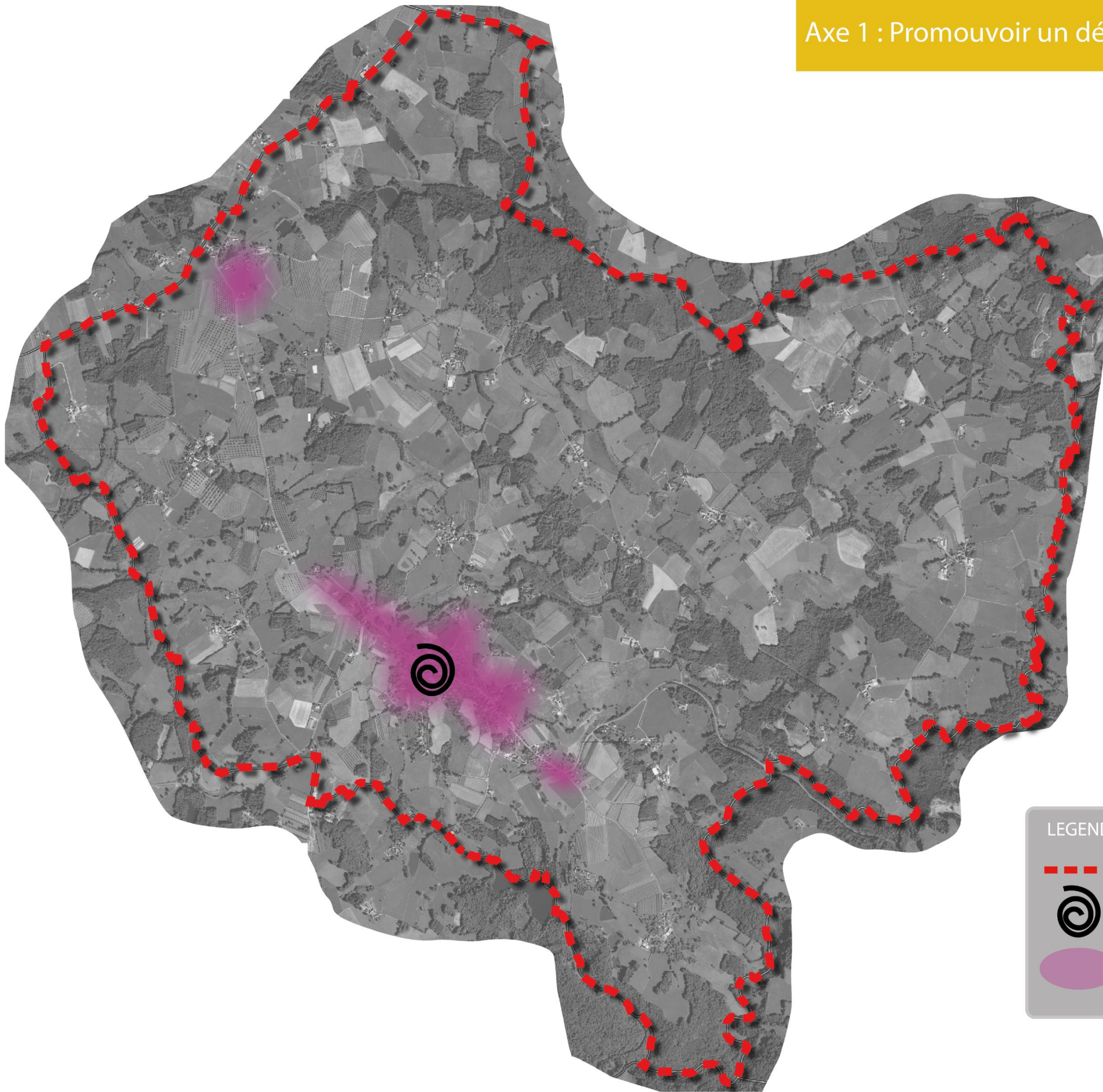
Troche offre aujourd'hui un cadre de vie et un environnement de qualité, la commune souhaite au travers de son PLU permettre l'accueil d'une nouvelle population sans pour autant dénaturer son environnement. De ce fait une attention toute particulière sera recherchée afin d'obtenir un nouvel habitat parfaitement 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 Troche se verra respectueux de son environnement et encouragera l'utilisation des démarches innovantes.



Axe 1 : Promouvoir un développement urbain et maîtrisé



Secteur du bourg et sa proximité

LEGENDE

-  Maintien du dynamisme démographique
-  Renforcer les équipements sportifs et culturels
-  Promouvoir un développement urbain maîtrisé

***Axe 2 : Pérenniser le tissu économique  
local***

## **Encourager le maintien de l'activité agricole :**

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

De par sa diversité, le milieu agricole, constitue un véritable faire valoir pour la commune de Troche. De plus, le milieu agricole est le principal gestionnaire des espaces naturels et de la qualité des paysages. Il est ainsi primordial de permettre le maintien de cette activité. Pour cela la commune de Troche souhaite :

- 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,
- maintenir la diversification de l'activité agricole.

✓ **Prendre en compte les caractéristiques d'usage de la pomiculture pour prévenir des conflits d'usages potentiels.**

La pomiculture représente une part importante de l'activité agricole présente à Troche. Ce type d'agriculture, aux caractéristiques bien particulières, nécessite une prise en compte spécifique afin de prévenir des conflits d'usages potentiels. Ainsi le PLU de Troche s'applique à préserver ces espaces de toute urbanisation en respectant les orientations dictées par la « *Charte pour une arboriculture, « Pomme du Limousin » mieux intégrée à son environnement* » signée le 20 mars 2017, instaurant des distances réglementaires entre les parcelles de pommiers et les zones urbaines.

✓ **Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles désaffectés**

La commune de Troche souhaite identifier les bâtiments agricoles désaffectés afin de leur permettre de changer de destination. Tous ces bâtiments seront identifiés et localiser sur le règlement graphique du PLU.

## *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. Troche souhaite permettre leur développement ainsi que l'installation de nouvelles activités, à condition que celles-ci soient compatibles avec leur environnement immédiat. Pour cela la commune de Troche souhaite mettre à disposition un espace propice au développement économique, qui plus est, favorisé par une excellente desserte. La commune de Troche devra ainsi se coordonner avec l'EPCI compétent pour mener à bien cet objectif.

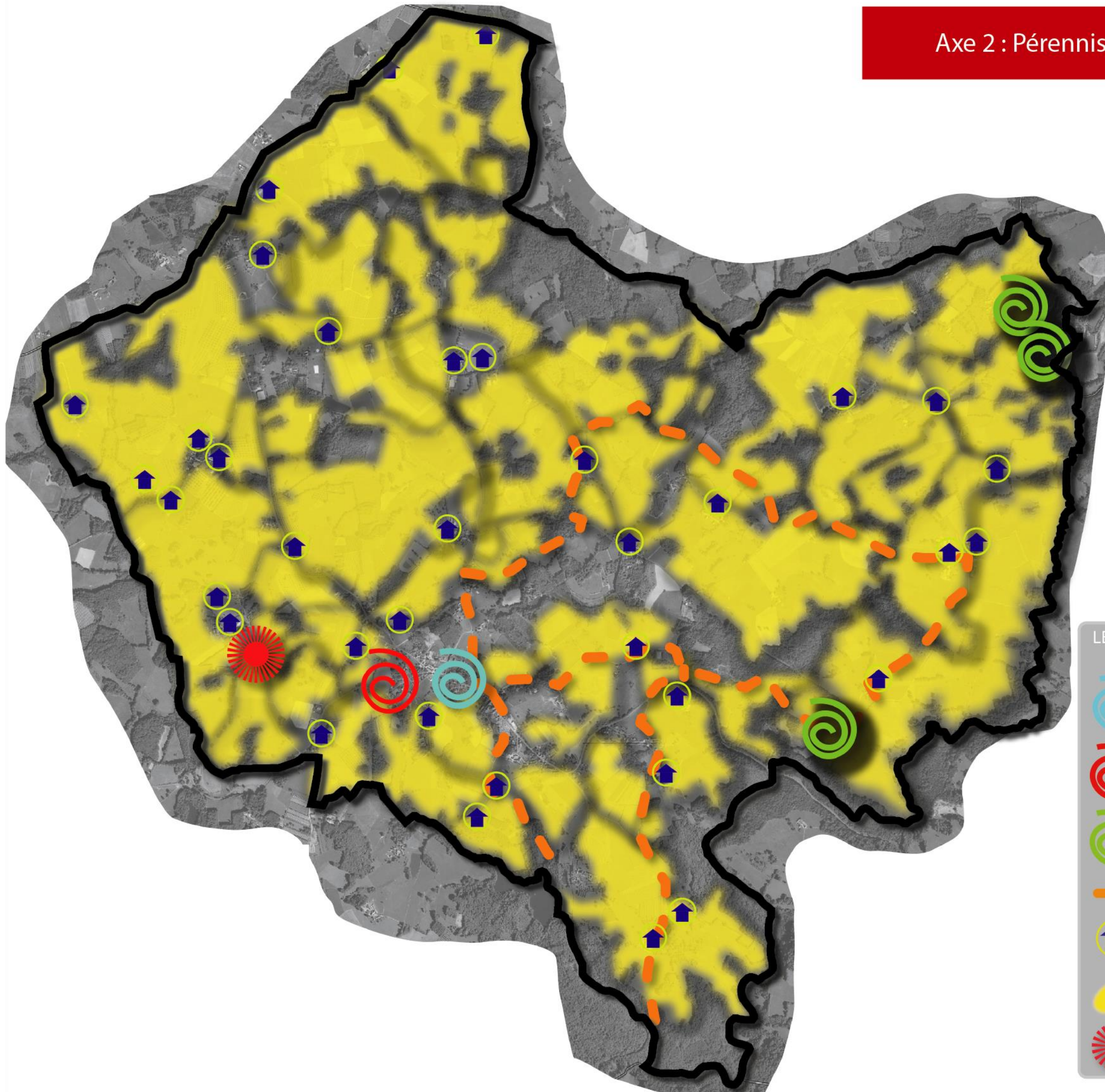
✓ **Permettre un développement de l'activité touristique permettant de valoriser le territoire communal.**

Doté d'un territoire riche, d'un point de vue patrimonial, paysagers et environnemental, la commune souhaite encourager le développement d'une activité touristique permettant ainsi de mettre en valeur ses différentes qualités. Pour cela, la commune souhaite maintenir et permettre un développement de l'offre d'hébergement touristique et mettre en avant son territoire par la pérennisation de ses sentiers de randonnées.

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

✓ **Permettre un développement raisonné de la production d'énergies renouvelables (solaire photovoltaïque ou solaire thermique) en veillant à la bonne intégration des infrastructures et au respect des activités situées à proximité.**

## Axe 2 : Pérenniser le tissu économique local



### LEGENDE

-  Maintenir l'offre économique présente dans le bourg
-  Permettre le développement de l'activité économique
-  Maintenir et permettre le développement de l'offre en hébergement touristique
-  Maintenir l'offre en circuit touristique
-  Promouvoir les exploitations agricoles
-  Préserver les espaces agricoles et maintenir une diversité de production
-  Permettre la production d'énergies renouvelables

***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 existantes 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 Troche 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 (végétation arbustive), les étangs.**

La végétation qui se développe le long des berges des cours d'eau, aux abords des zones humides et des étangs 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.

## *Valoriser les ensembles paysagers et patrimoniaux :*

- ✓ **Maintenir l'ouverture des paysages, les ouvertures visuelles depuis les plateaux.**

La richesse paysagère de la commune constitue une force pour son attractivité résidentielle. Il importe donc de sauvegarder durablement les ouvertures sur les lointains mais aussi de maintenir le caractère rural du territoire et d'offrir une image urbaine de qualité.

- ✓ **Préserver les structures paysagères caractéristiques de la commune en limitant l'urbanisation linéaire.**

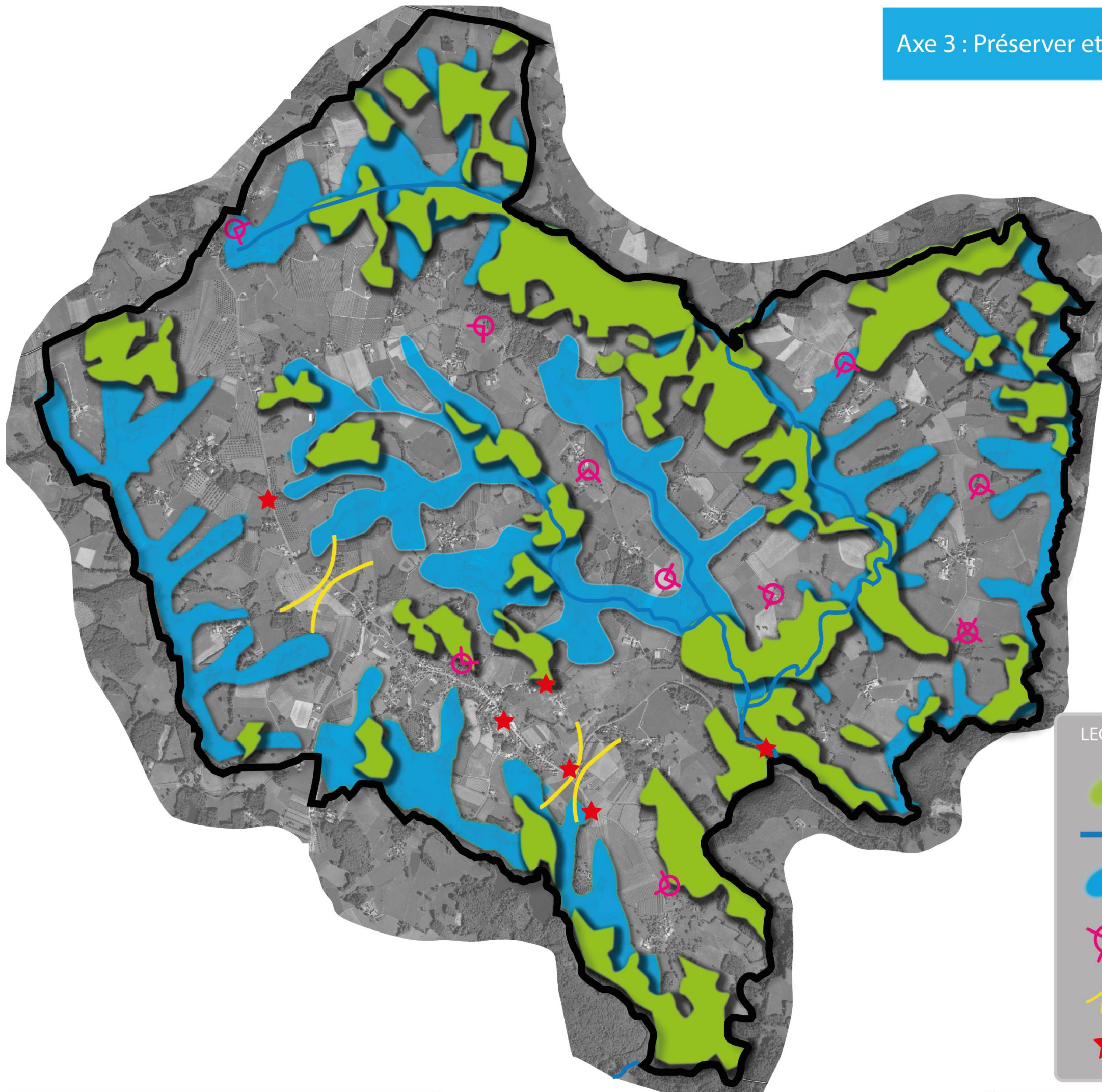
Troche vise au travers de son PLU à limiter les impacts négatifs de l'urbanisation sur les milieux naturels (fragmentation, pollution, dégradation). Ainsi l'étalement urbain, qu'a pu connaître la commune, sera limité par la préservation des espaces naturels remarquables existants.

- ✓ **Mettre en valeur le petit patrimoine**







La commune de Troche est riche d'un petit patrimoine bâti ou végétal hérité d'un passé plus ou moins lointain. Celui-ci constitue avec le bâti ancien, l'identité même du village. Une protection de celui-ci au titre de l'article L-151-19 du Code de l'Urbanisme est possible. Ces éléments à protéger seront identifiés en tant que tel dans le dossier de PLU.



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



### LEGENDE

-  Maintenir et préserver les massifs forestiers
-  Maintenir et préserver la qualité des cours d'eau
-  Préserver et promouvoir les berges de cours d'eau, les points d'eau et les zones humides
-  Préserver l'ouverture des paysages
-  Maintenir une coupure à l'urbanisation
-  Préserver le patrimoine local - (au titre de l'art L 151-19)

*Les objectifs chiffrés de modération de  
la consommation de l'espace et de lutte  
contre l'étalement urbain*

L'ensemble du Projet d'Aménagement de Développement Durable de la commune de Troche 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 Troche. 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 Troche devra permettre d'accueillir 36 constructions supplémentaires d'ici une dizaine d'année.

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 déjà bâtie,
- ◆ la densification et un développement 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 leurs réhabilitations,
- ◆ 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 nouvelle de logements afin de contribuer au maintien et à l'évolution de la population.

Pour ce faire, le développement résidentiel s'appuiera sur une densification modérée de certains secteurs via l'ouverture à la construction des dents creuses. Mais aussi par la réalisation d'opérations qui permettront d'optimiser les 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 Troche. Ces espaces seront protégés de toute urbanisation.

## Les objectifs chiffrés

Les arrivées de population au cours des dernières années ont induit un développement de l'urbanisation sous forme d'habitat pavillonnaire. Ainsi, la consommation d'espaces s'est accélérée et a engendré un étalement urbain et un développement linéaire le long de certains axes de circulation. Malgré cela, le bourg de la commune a su se densifier par l'implantation de différentes opérations d'ensemble.

Trois phénomènes ont contribué à la consommation des nouveaux logements mis sur le marché sur le territoire communal:

- ◆ l'augmentation de population,
- ◆ le renouvellement du parc de logement,
- ◆ le desserrement des ménages.

Les enjeux pour la commune sont de limiter l'étalement urbain, maintenir un cadre de vie de qualité et préserver les terres naturelles et agricoles.

L'analyse de l'évolution récente de la commune de Troche, a conduit à envisager une croissance démographique basée sur les poursuites des tendances actuelles, permettant de maintenir une dynamique démographique certaine.

Les tendances observées entre 1999-2015 sont les suivantes :

- ◆ augmentation de la population,
- ◆ augmentation du nombre de logements,
- ◆ desserrement des ménages entraînant une augmentation du nombre de logements consommés,
- ◆ augmentation du nombre de logements vacants.

Scénario de développement retenu :

- ◆ **Prise en compte de l'augmentation démographique**

Il s'agit du nombre de logements nécessaire pour l'accueil d'une population nouvelle.

La commune de Troche s'inscrit dans une dynamique démographique positive depuis plusieurs années. Pour rappel, la commune a connu une augmentation de population de l'ordre de 73 habitants entre 1999 et 2015, soit une augmentation moyenne de 4.9hab/an.

La commune souhaiterait maintenir cette dynamique en permettant à une population nouvelle de s'installer sur le territoire communal.

Pour ce faire, voici la projection à l'horizon 2030 retenue :

<p>Nombre d'habitants supplémentaire : 59</p> <p>Nombre moyen d'habitants par ménages (données 2013) : 2.3</p> <p style="text-align: center;">—</p> <p>Nombre de logements supplémentaires nécessaires : <math>59/2.3=</math> environ 26 logements supplémentaires</p>
--

**Soit 26 logements**

◆ **Diminution du nombre moyen de personnes par ménages dans la continuité de la baisse actuelle**

Il s'agit du nombre de logements à créer pour pallier au phénomène de desserrement des ménages. Il se base sur l'hypothèse suivante :

En 2014, la moyenne de personne par habitation s'élevait à 2,3 personnes/habitation  
(Pour rappel : le nombre moyen de personnes par habitation à l'échelle de la communauté de communes s'élevait de 2,1)

En 2030, on peut estimer que la taille des ménages sera de 2,2 personnes par ménages.

Données actuelles :

- 559 habitants
- 242 résidences principales
- 2,3 personnes/ habitation

Projection 2030 :

- 559 habitants
- $559/2,2=$  254 résidences principales
- $254 - 242=$  12 résidences principales sont à construire pour palier au phénomène de desserrement des ménages

**Soit 12 logements**

◆ **Prise en compte d'un objectif de réhabilitation du parc de logements vacants**

Dans une perspective de diminution de la consommation d'espace, il est important de prendre en compte les potentialités liées aux logements vacants. Ainsi la commune a mené une étude précise permettant d'identifier 24 logements vacants sur la commune.

La commune se fixe un objectif de réhabilitation de l'ordre de 10% du parc de logements vacants. Soit 2 logements vacants à intégrer au potentiel de logements sur le marché.

**Soit 2 logements à réhabiliter**

### Bilan :

$$26 + 12 - 2 = 36$$

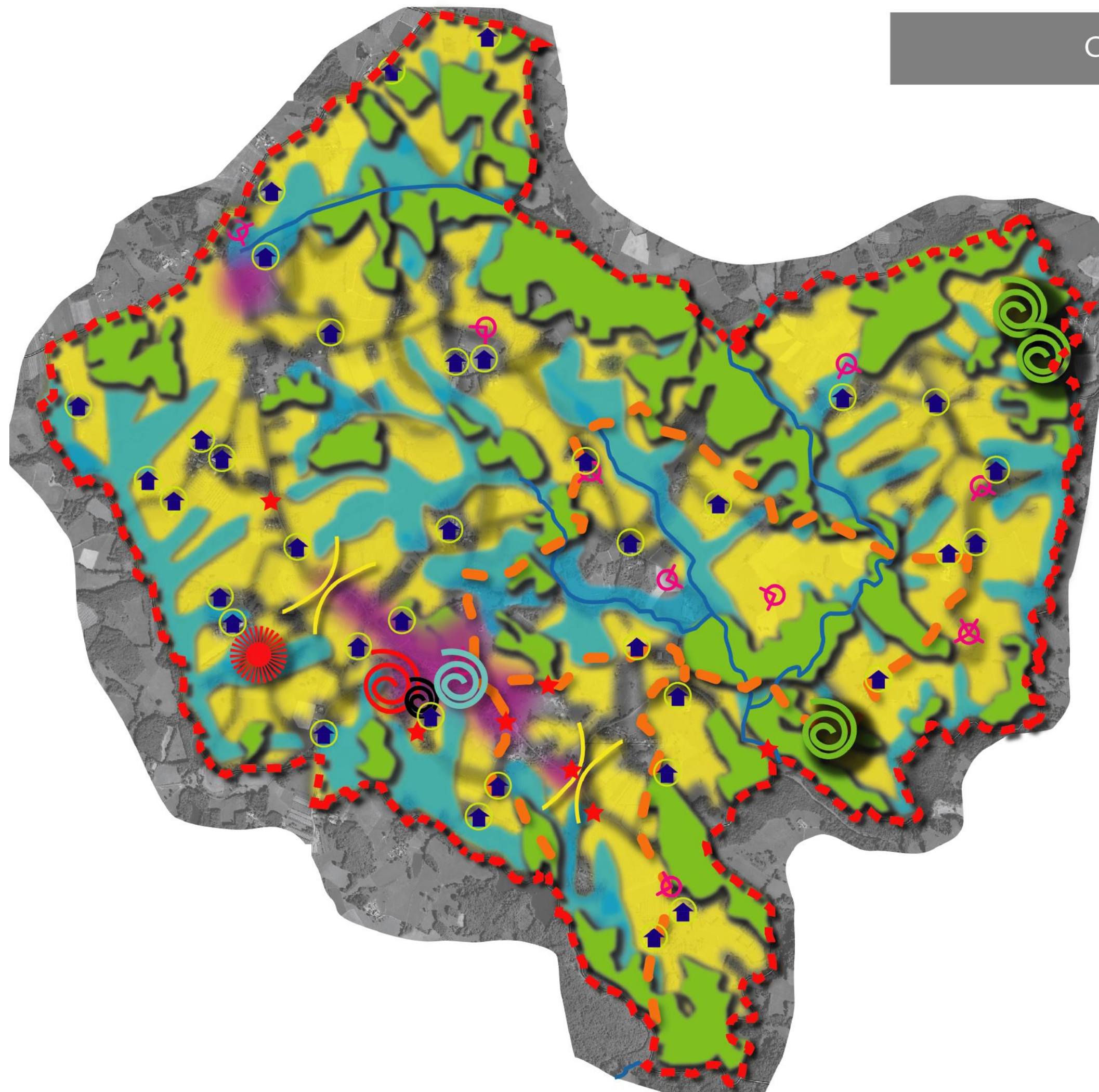
La surface moyenne des parcelles à bâtir est estimée à 1400m<sup>2</sup> environ

$$36 \times 1400\text{m}^2 = \mathbf{5 \text{ hectares}}$$

**Un coefficient de 1,3 (soit 30%)** est appliqué au potentiel urbanisable. Il correspond à la prise en compte du phénomène de rétention foncière.

**De ce fait le besoin en surface constructible pour l'habitat nouveau est estimé à environ 6,5 hectares pour les douze prochaines années via l'élaboration du PLU**

# CARTE DE SYNTHÈSE



- LEGENDE**
- Maintien du dynamisme démographique
  - ⊙ Renforcer les équipements sportifs et culturels
  - ⊙ Promouvoir un développement urbain maîtrisé
  - ⊙ Maintenir l'offre économique présente dans le bourg
  - ⊙ Permettre le développement de l'activité économique
  - ⊙ Maintenir et permettre le développement de l'offre en hébergement touristique
  - Maintenir l'offre en circuit touristique
  - ⊙ Promouvoir les exploitations agricoles
  - ⊙ Préserver les espaces agricoles et maintenir une diversité de production
  - ⊙ Permettre la production d'énergies renouvelables
  - ⊙ Maintenir et préserver les massifs forestiers
  - Maintenir et préserver la qualité des cours d'eau
  - ⊙ Préserver et promouvoir les berges de cours d'eau, les points d'eau et les zones humides
  - ⊙ Préserver l'ouverture des paysages
  - ⊙ Maintenir une coupure à l'urbanisation
  - ★ Préserver le patrimoine local - (au titre de l'art L 151-19)