

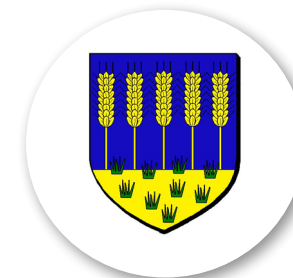
PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

**PROJET  
D'AMÉNAGEMENT  
ET DE  
DÉVELOPPEMENT  
DURABLES**

pièce  
**2.**

*Maîtrise d'ouvrage*

**COMMUNE DE  
CHAMPNÉTERY**



*Maîtrise d'oeuvre*

**Karthéo**  
urbanisme

**Karthéo**  
environnement

**Karthéo**  
instruction

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal en date du 20/01/2026

Le Maire, M. Michaël KAPSTEIN

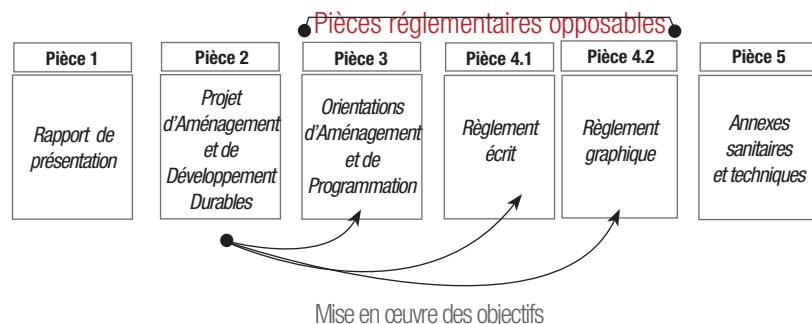


# PRÉAMBULE

## ENCADREMENT LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

S'inscrivant dans une logique de développement durable, le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme communal ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre un développement harmonieux à long terme, répondant aux attentes de la population. Ainsi, les objectifs engagés à l'échelle communale doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

Le PADD n'est pas une pièce directement opposable aux demandes d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager). Néanmoins l'ensemble des pièces réglementaires en sont la traduction et la réponse aux objectifs qu'il fixe :



L'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme, définissant le PADD, fixe les thématiques que le document doit impérativement traiter :

« 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du 1 de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

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

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.»

# PRÉAMBULE

## POURQUOI ÉLABORER UN PLAN LOCAL RAPPELS DES OBJECTIFS COMMUNAUX D'URBANISME ?

Par délibération en date du 8 avril 2021, le conseil municipal de Champnétery a prescrit la réalisation de son Plan Local d'Urbanisme.

Au travers de ce document stratégique et réglementaire, la commune souhaite articuler le développement de l'urbanisation avec les nouveaux enjeux de l'urbanisme et de l'aménagement, assurer une gestion économe de l'espace, favoriser la cohésion et la mixité sociale tout en veillant à la satisfaction des besoins en matière de qualité du cadre de vie, d'habitat, de services et de développement économique, préserver et valoriser l'environnement, économiser l'énergie et valoriser les énergies renouvelables selon les choix correspondants au projet communal. L'un des objectifs est également d'assurer la prévention contre les risques naturels et technologiques ainsi que contre les pollutions et nuisances de toutes natures.

La délibération de prescription d'élaboration d'un PLU par le Conseil Municipal fixe les objectifs qui ont été poursuivis dans le cadre de la mise en place du document d'urbanisme :

- poursuivre le développement de la commune par une ouverture maîtrisée à la constructibilité, la réhabilitation de l'habitat ancien, la régulation des circulations et l'intégration des mobilités douces ainsi que la distribution et le fonctionnement optimal des réseaux ;
- sauvegarder le patrimoine bâti, environnemental et paysager de la commune ;
- permettre une réflexion prospective qui inscrive la commune de Champnétery dans l'évolution énergétique, économique, agricole, touristique, démographique et sociale du territoire de la Haute-Vienne pour les 10-15 prochaines années.



# PRÉAMBULE

## ORGANISATION GÉNÉRALE DU DOCUMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Champnétery est exprimé ci-après au travers d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques dont le traitement est légalement exigé par le Code de l'urbanisme.

Ces orientations ont été définies à partir, d'une part, du constat d'atouts, de faiblesses et d'enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic du territoire comprenant notamment l'État Initial de l'Environnement (voir Rapport de Présentation - Tome 1) et, d'autre part, par les attentes et projets exprimés par les élus locaux, à travers les ateliers de travail et les réunions de consultation des partenaires institutionnels (les Personnes Publiques Associées, dites PPA).

L'élaboration du document se structure à partir du cadre législatif et des documents supra-communaux, avec, en premier lieu, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération de Limoges, approuvé le 7 juillet 2021.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec, pour fil conducteur les objectifs de mixité sociale, de préservation et d'amélioration des qualités paysagères et urbaines, la préservation de l'environnement et de l'agriculture et le développement équilibré du territoire.

**Elles sont organisées selon les 5 grands axes suivants qui seront ensuite déclinés en 10 orientations aboutissant à un total de 28 actions :**



### Axe 1

Assurer la protection des milieux naturels, mettre en valeur les paysages, soutenir la transition écologique.



### Axe 2

Promouvoir un développement urbain maîtrisé dans le temps et dans l'espace pour permettre l'accueil de populations dans de bonnes conditions.



### Axe 3

Maintenir et développer l'économie locale (commerce, agriculture, zones d'activité) et les équipements publics afin d'accompagner le développement du territoire.



### Axe 4

Favoriser le développement durable du territoire en termes de mobilités alternatives et de transition énergétique ou écologique.



### Axe 5

Garantir la préservation et la qualité du cadre de vie, de l'architecture et des aménagements et mettre en valeur le potentiel touristique du territoire.



# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



axe  
1.



ASSURER LA PROTECTION  
DES MILIEUX NATURELS,  
METTRE EN VALEUR LES  
PAYSAGES, SOUTENIR  
L'AGRICULTURE ET LA  
TRANSITION ÉCOLOGIQUE









# ENJEUX LIÉS À L'AXE 1

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de *protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et les réseaux d'énergie.*

La commune est dotée d'espaces naturels qui participent à la constitution de la trame verte et bleue. Le PLU doit porter une vigilance toute particulière à la préservation de ces ressources environnementales sensibles. La politique poursuivie par le PLU communal intègre la préservation du patrimoine naturel et paysager afin de conserver la qualité environnementale du territoire tout en considérant que cette proximité avec la nature participe pleinement à la qualité de vie de ses habitants. Deux types d'espaces naturels sont dissociés : certains sont à considérer comme des réservoirs de biodiversité à préserver en tant que lieux d'habitats privilégiés de la faune et de la flore alors que d'autres assurent un rôle de corridor écologique à maintenir ou à recréer car ils permettent les déplacements des espèces entre les réservoirs de biodiversité.

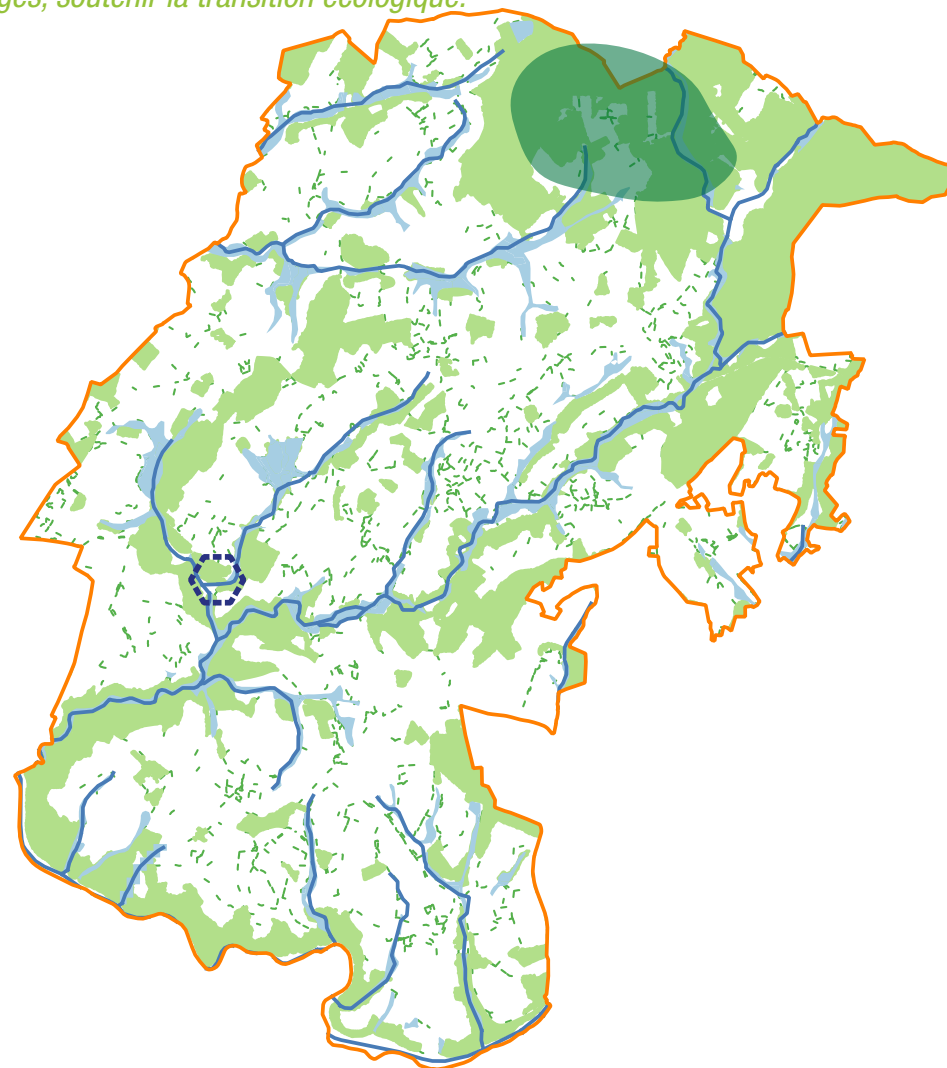
L'enjeu du PLU en la matière est de :

- Réguler le développement de l'urbanisation afin de concourir à la préservation de la trame verte et bleue intercommunale.

-  - Protéger les principaux boisements
-  - Protéger le réseau hydrographique
-  - Protéger le réseau de haies.
-  - Créer un espace pédagogique près de l'étang
-  - Réduire au maximum la consommation de terres agricoles et naturelles.
-  - Préserver les collines agricoles, les haies, les ripisylves...
-  - Permettre l'installation de panneaux photovoltaïques et solaires sur toitures mais les proscrire au sol
-  - Gérer durablement la forêt afin d'alimenter de potentiels réseaux de chaleur

éléments  
constitutifs de  
la TVB

**AXE 1:** Assurer la protection des milieux naturels, mettre en valeur les paysages, soutenir la transition écologique.



## ORIENTATION 1 // Protéger les milieux naturels sensibles, la trame verte et bleue

# AXE 1



### ACTION 1 | Préserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes

Le territoire de Champnétery est maillé par des réservoirs de biodiversité. Il s'agit des espaces au sein desquels la biodiversité est la plus riche. Elle peut y effectuer tout ou partie de son cycle de vie nécessaire à sa survie (alimentation, reproduction, repos). Les habitats naturels peuvent également y assurer leurs fonctionnements.



Le PLU assure une protection forte de ces milieux sensibles afin de garantir leur pérennisation, en agissant en particulier par l'intermédiaire de mesures d'inconstructibilité nécessaires à la mise en œuvre du principe d'évitement.

Référence au SCoT : Orientations 93, 94, 99, 104, 105, 110

### ACTION 2 | Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques

Au-delà de ces réservoirs identifiés et protégés, le PLU porte une attention toute particulière au maintien des corridors écologiques, c'est-à-dire aux voies d'échanges biologiques et/ou de déplacements de la faune et de la flore, qui relient les réservoirs entre eux. Ils ont pour fonction première d'offrir aux espèces animales et végétales un ensemble d'habitats et un espace de déplacement suffisamment vaste pour maintenir des populations viables. Le niveau de protection apporté est défini au regard de la fonction écologique jouée par le corridor. Le PLU doit :



Assurer la protection forte des corridors majeurs au moyen notamment d'un zonage «Naturel protégé» (Np) rendant les secteurs identifiés inconstructibles. Ces corridors majeurs concernent particulièrement les continuités naturelles jouant un rôle fonctionnel important tant à l'échelle du territoire qu'à l'échelle supra-communale. Ces continuités majeures



sont principalement composées des vallées humides et dans quelques cas d'espaces interstitiels à des boisements structurants.

Garantir le maintien des corridors secondaires tout en prenant en compte l'existence d'une vocation agricole sur ces secteurs. L'objectif sera de concilier les fonctions agricoles et écologiques interdépendantes sur ces espaces.

D'une manière générale, les mesures de protection devront être définies au plus près de l'enjeu environnemental propre à chaque milieu dans la logique de la séquence «Éviter, Réduire, Compenser» (ERC). L'ERC est un principe de développement durable visant à ce que les aménagements n'engendrent pas d'impacts négatifs sur l'environnement. L'objectif sera alors de ne pas contrarier les possibilités de mise en valeur lorsqu'elles ne remettent pas en cause ces milieux et notamment :



L'admission de constructions liées à la mise en valeur des milieux naturels, si elles ne remettent pas en cause leur pérennité ;

Les projets liés à la sensibilisation environnementale.

Référence au SCoT : Orientations 93, 94, 99, 101, 104, 105, 108

## ORIENTATION 2 // Sauvegarder le paysage naturel et les espaces agricoles

### AXE 1



#### ACTION 3 | Valoriser les ressources existantes

La commune de Champnétery dispose de ressources remarquables qu'il convient d'exploiter. Le PLU prévoit donc de :



Valoriser le réemploi des déchets en utilisant le broyeur municipal ;



Gérer durablement la forêt afin d'alimenter de potentiels réseaux de chaleur ;



Créer un espace pédagogique près de l'étang afin de faire découvrir la biodiversité présente sur le territoire.

*Référence au SCoT : Orientations 26, 88, 109*

#### ACTION 4 | Préserver un paysage de qualité

L'analyse des caractéristiques de la commune issues du diagnostic ont mis en lumière qu'un certain nombre d'éléments patrimoniaux naturels participent à l'identité du territoire et marquent le paysage. Le PLU prévoit de protéger et valoriser :

Les éléments paysagers et végétaux : arbres remarquables, bosquets, vergers, alignements d'arbres, haies champêtres, parcs, trames de jardins, point de vue, etc ;



Protéger les cônes de vue ;

Intégrer les trames jardins dans la protection paysagère ;

Maintenir le bocage ;

Permettre la protection des haies.

*Référence au SCoT : Orientations 26, 72, 101, 104, 105*

**ORIENTATION 3 // Soutenir une transition énergétique durable dans un cadre naturel****AXE 1****ACTION 5** | Encadrer le développement des énergies renouvelables

La politique poursuivie par le PLU vise à soutenir et accompagner la réalisation de projets de production d'énergies renouvelables dans un cadre défini tout en respectant les atouts du territoire que sont la biodiversité et le cadre de vie. Le PLU vise à :



Limiter et encadrer les projets en lien avec l'énergie éolienne pour assurer la protection des espèces floristiques et faunistiques et la qualité paysagère de la commune ;

Favoriser la mise en place de panneaux photovoltaïques sur toiture ;

Limiter et encadrer la consommation de terres agricoles par la création de champs photovoltaïques. Pour autant, identifier des espaces favorables et non agricoles à l'implantation de ce type d'énergies renouvelables.

*Référence au SCoT : Orientation 87*



Réalisation Karthéo 2022



## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



axe  
2.



PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ DANS LE TEMPS ET DANS L'ESPACE POUR PERMETTRE L'ACCUEIL DE POPULATIONS DANS DE BONNES CONDITIONS

# ENJEUX LIÉS À L'AXE 2

*Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, concernant l'habitat. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*La commune de Champnétery s'inscrit dans le territoire de la Communauté de Communes de Noblat . Ce territoire intercommunal est situé à l'Est de l'agglomération limougeaude. La commune a un profil rural, quelques logements vacants ainsi que quelques résidences secondaires.*

**L'enjeu du PLU en la matière est de :**


- Répondre aux enjeux de l'évolution démographique de la commune ;
- Répondre au double enjeu de maîtrise et de qualité des formes urbaines ;
- Répondre aux enjeux d'économie d'espace ;
- Répondre aux enjeux des risques et nuisances..


 - Parties Actuellement Urbanisées (PAU).  
Zones de densification

 - Zones de potentielles extensions urbaines

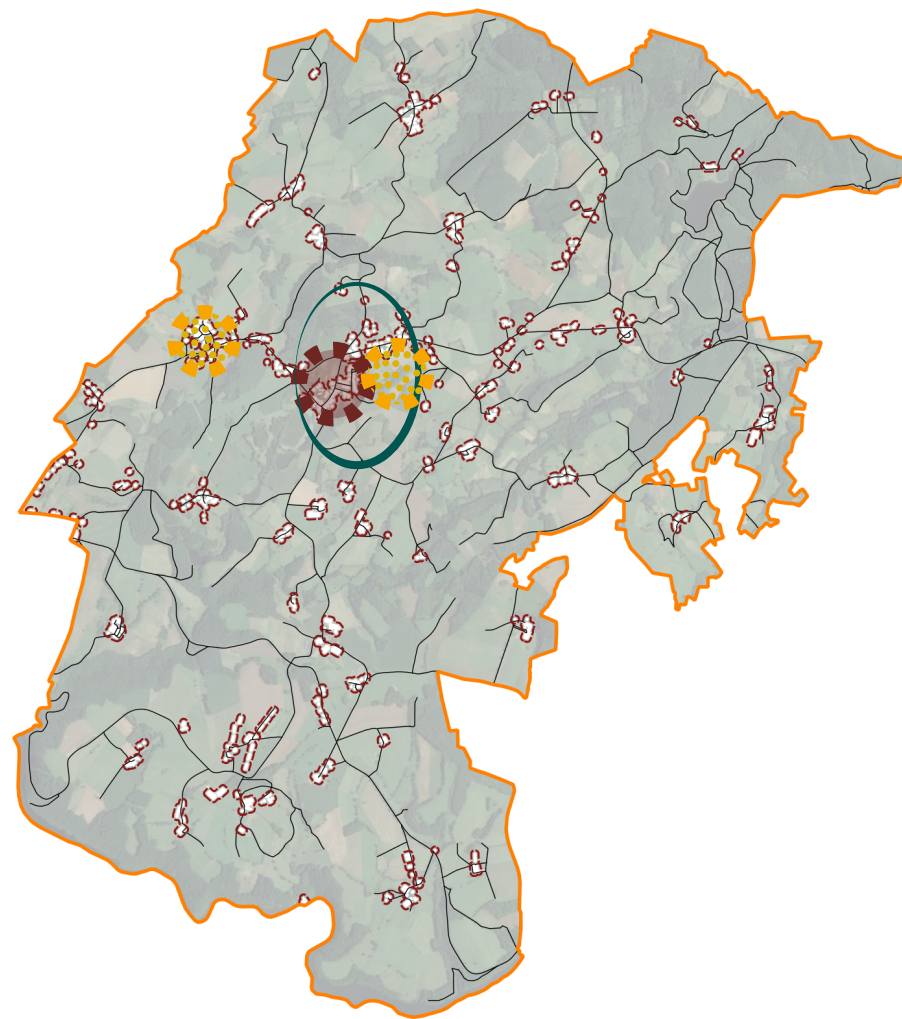
 - Zone de développement de services et commerces

 - Zone de mixité fonctionnelle adaptée

 - Zone de concentration de logements vacants

 - Economiser les ENAF, prendre en compte les risques, faciliter les rénovations et les travaux (notamment bioclimatiques)

**AXE 2:** *Promouvoir un développement urbain maîtrisé dans le temps et dans l'espace pour permettre l'accueil de population dans de bonnes conditions.*



## ORIENTATION 4 // Maintenir une dynamique d'accueil tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain

## AXE 2



### ACTION 6 | Développer l'attractivité résidentielle

Compte tenu du diagnostic posé en matière de tendance démographique, l'accueil de nouveaux ménages est une condition nécessaire afin de maintenir, voire accroître, le nombre d'habitants sur la commune et pérenniser ainsi le niveau d'équipements et de services publics actuel. L'enjeu est de maintenir un taux de remplissage de l'école afin de la pérenniser dans le temps.

Ainsi, le PLU au travers de son PADD se donne pour ambition de :



Programmer une production de 51 logements nouveaux en 10 ans, soit 22 logements pour l'atteinte du point mort et 29 logements nécessaires à l'accueil de nouvelles populations ;

Offrir des logements de qualité ;

Développer des équipements adéquats pour l'accueil de population, notamment avec la remise aux normes puis le développement de la station d'épuration.

Référence au SCoT : Orientations 42, 43

### ACTION 7 | Engager des actions de lutte contre l'étalement urbain

Dans le cadre de la politique de la lutte contre la consommation de terres agricoles et naturelles par l'urbanisation, le PLU assure, dans le respect de la loi ALUR, et en prévision de l'application prochaine de la loi climat et résilience, une analyse du potentiel de densification des Parties Actuellement Urbanisées (PAU).

**L'objectif poursuivi est de mobiliser en priorité le foncier constructible en densification afin de limiter l'artificialisation de nouvelles terres** mais aussi de rentabiliser les investissements publics antérieurs. Le PLU prévoit de :



Comblers les dents creuses disponibles dans le bourg en densifiant et en intensifiant ;



Lutter contre le logement inactif : vacance et résidences secondaires ;

Lutter contre le mitage et l'urbanisation isolée.

Référence au SCoT : Orientations 1, 2, 3, 50, 55, 56, 60, 64

**Ainsi le PLU portera un objectif de production de 51 (= 22 logements pour atteindre le point mort + 29 logements comptants comme choix politique) logements nouveaux en 10 ans.**

## ORIENTATION 4 // Maintenir une dynamique d'accueil tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain

## AXE 2



### ACTION 8 | Développer une offre adaptée aux besoins communaux

Au-delà de l'approche quantitative, le PADD de la commune de Champnétery affirme la volonté d'une urbanisation future qualitative répondant à la demande et aux besoins des ménages et s'accordant à promouvoir la mixité sociale, intergénérationnelle et la mobilité résidentielle. Il s'agira notamment de :

Prévoir une offre diversifiée au niveau des tailles des parcelles et de leurs localisations afin de répondre aux besoins du plus grand nombre ;



Favoriser l'accueil de jeunes ménages avec des typologies adaptées (logements abordables, typologies de logements et taille de terrains diversifiée, etc.) ;

Prévoir des logements adaptés aux besoins des PMR et des personnes âgées ainsi qu'aux habitants temporaires.

Référence au SCoT : Orientations 44, 45, 80

### ACTION 9 | Quantifier les extensions d'urbanisation en réponse aux objectifs de production de logements pour les 10 prochaines années

Du fait de l'insuffisance du potentiel de densification pour atteindre les objectifs de production de logements pour les 10 prochaines années, le PLU justifie le recours à des extensions d'urbanisation nécessaires à la construction pour environ 16 logements.

Privilégier le développement du bourg, voire de certaines centralités secondaires ;



Les extensions urbaines devront être réalisées en continuité des parties urbanisées du territoire ;

Définir un usage plus efficient du foncier par une réduction de la taille moyenne des unités foncières nécessaires à la production d'un logement dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

Référence au SCoT : Orientations 1, 35

## ORIENTATION 4 // Maintenir une dynamique d'accueil tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain

## AXE 2



### ACTION 10 | Définir une politique foncière stratégique sur le plus long terme afin d'anticiper les besoins futurs destinés à l'habitat

Si le droit à construire permis par le PLU est établi sur un pas de 10 ans, la collectivité a désiré porter un regard prospectif sur l'évolution à plus long terme du territoire notamment en matière de développement de l'habitat.

Ainsi, en plus des zones immédiatement constructibles, le PLU permet de :



Définir des zones non-équipées en réserve foncière pour lesquelles l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une évolution du PLU et sur lesquelles la collectivité peut exercer son droit de préemption.

Référence au SCoT : Orientations 1, 35

### ACTION 11 | Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles quand ils ne servent plus à l'agriculture

Selon l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les changements de destination ne sont pas, au sein du PLU, un droit acquis mais une possibilité, s'ils sont identifiés, de passer devant la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Le changement de destination, s'il est identifié au PLU et accepté en CDPENAF par avis conforme (plus d'usage agricole, respect des paysages et hors d'une réciprocité agricole) pourra se faire vers une nouvelle destination (gîte, maison d'habitation, vocation économique et artisanale...). **Les élus ont estimé qu'environ 11 bâtiments agricoles pourraient changer de destination vers de l'habitat sur les 10 ans.**



Identifier les bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Référence au SCoT : Orientations 44, 54

## ORIENTATION 5 // Concilier politique de développement de l'habitat et prise en compte des risques

### AXE 2



#### ACTION 12 | Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire

Une partie importante de la commune est exposée à des risques, aléas ou nuisances d'origines naturelles (inondation, coulée de boue, retrait-gonflement des argiles) ou anthropiques (bruits le long de l'axe routier principal, ou certains sites potentiellement pollués, etc.). La politique d'aménagement portée par le PLU vise à conserver cette situation voire à l'améliorer en assurant l'évitement des zones exposées dans le cadre du développement à venir. En matière de risques et aléas naturels, le PLU visera à :



Réduire la vulnérabilité face au risque de ruissellement et remontées de nappes, mouvement de terrain en adaptant l'urbanisation (imperméabilisation des sols limitée) et en préservant les éléments naturels contribuant à la gestion des eaux (zones humides, fossés, talus, mares, etc.).

Prendre en compte et informer sur les aléas et risques géologiques et notamment le retrait gonflement d'argile en encourageant des principes constructifs et des aménagements adaptés.

Prendre en compte les nuisances de bruits liés aux routes classées.

En matière de risques anthropiques, industriels et technologiques, le PLU visera à



Éloigner les futures constructions des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) préexistantes, industrielles comme agricoles, ainsi que pour les exploitations agricoles soumises au Règlement Sanitaire Départemental et, d'une manière générale, aux implantations sources de nuisances où il y a un risque de conflit de voisinage.

Encadrer les conditions de la mixité fonctionnelle des espaces urbains en permettant aux seules entreprises compatibles avec les tissus résidentiels de s'y implanter.

Référence au SCoT : Orientations 85, 86

#### ACTION 13 | Prendre en compte les réseaux publics et la capacité d'investissement de la collectivité

La politique d'urbanisme poursuivie par le PLU intègre la recherche d'un usage efficient des équipements publics notamment des réseaux obligatoires. La politique d'urbanisme, notamment la localisation et la superficie des zones de développement futur, devra :

Tenir compte de la capacité des réseaux et de la capacité d'investissement de la collectivité.



Privilégier les secteurs disposant au préalable de réseaux déjà aménagés, viabilisés et/ou situés à proximité des réseaux existants.

Privilégier les secteurs disposant d'un réseau d'assainissement collectif en capacité suffisante ou, le cas contraire, anticiper les travaux de renforcement des réseaux et équipements de traitement.

Assurer la mise aux normes de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) sur l'ensemble du territoire et notamment sur les zones de développement de l'urbanisation.

Référence au SCoT : Orientations 89, 90

## ACTION 14 | Lutter contre la vacance des logements et le maintien des résidences secondaires

Le territoire connaît à une légère diminution de la vacance résidentielle. Le nombre de logements vacants sur la commune est de 34 en 2018. Cette typologie de logement représente 11,2% du parc (compatible avec le SCoT en vigueur). Ce phénomène est par conséquent bien maîtrisé. Une part importante de ces logements sont situés dans le coeur historique du bourg. **Les élus ont estimé qu'environ 4 logements vacants pourraient être réintégrés au profit de l'habitat sur les 10 ans.**

Limiter les extensions d'urbanisation afin d'assurer de ne pas sur-produire de la vacance résidentielle.



Faciliter les opérations et travaux permettant l'évolution, l'amélioration et la valorisation des logements existants.

Anticiper et accompagner les politiques publiques locales et nationales de lutte contre la vacance et la dégradation du bâti.

Référence au SCoT : Orientation 55



Réalisation Karthéo 2021



## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



axe  
3.



MAINTENIR ET DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE (COMMERCE, AGRICULTURE, ZONES D'ACTIVITÉS) ET LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS AFIN D'ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

# ENJEUX LIÉS À L'AXE 3






*Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de développement des communications numériques, d'équipement commercial et de développement économique.*

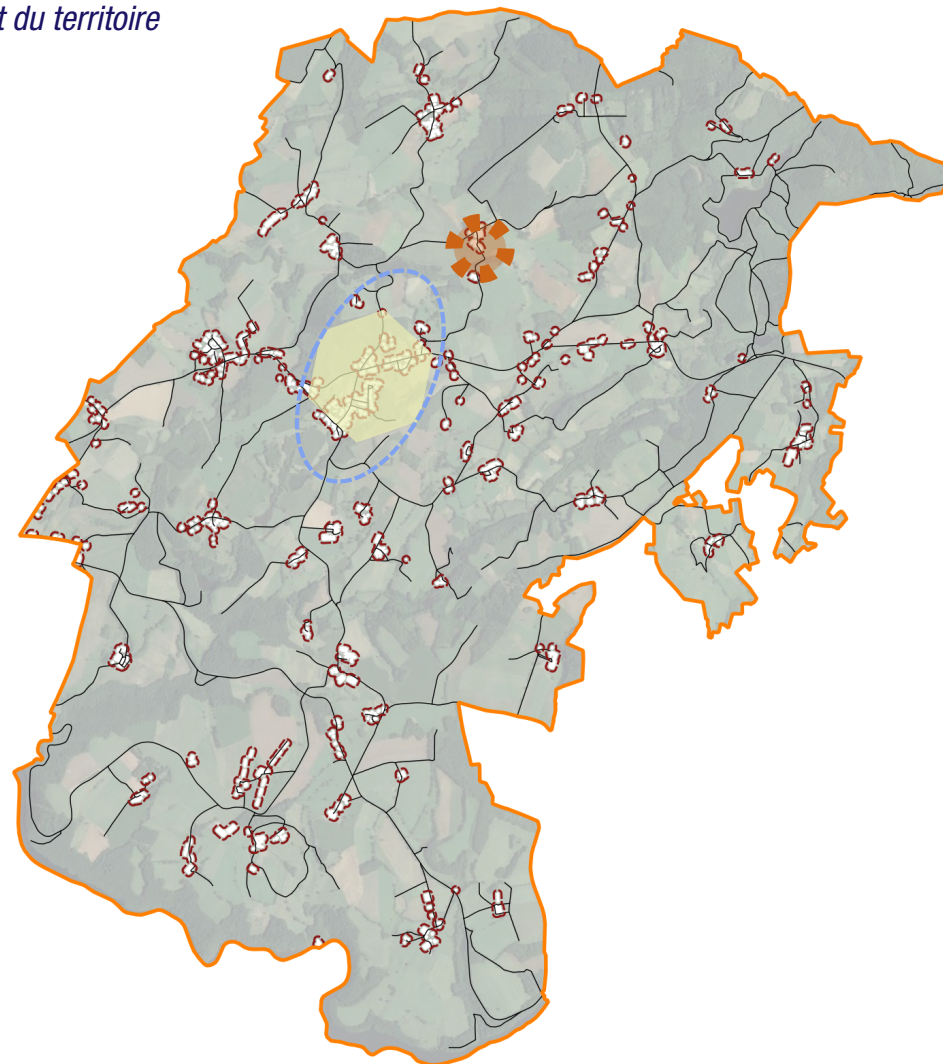
*Champnétery est une commune de type rural sans zone d'activités et sans offre commerciale. L'offre en équipements est adéquate pour une commune de ce type mais l'accueil de population passe par son développement.*

*L'enjeu du PLU en la matière est de :*

- Créer une offre commerciale sur le territoire ;
- Accompagner le développement des équipements et des services ;
- Soutenir l'agriculture et son évolution.

**AXE 3 :** *Maintenir et développer l'économie locale (commerce, agriculture, zone d'activités) et les équipements publics afin d'accompagner le développement du territoire*

-  - Parties Actuellement Urbanisées (PAU)
-  - Zone de développement commerces/équipements/services
-  - Zone de développement restaurant/boulangerie (la Pépinière)
-  - Zone de mixité fonctionnelle
-  - Zone de création STECAL



## ORIENTATION 6 // Créer une offre commerciale, développer les services publics et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants

### AXE 3



#### ACTION 15 | Proposer une offre en services publics et en équipements de qualité

La volonté d'accueil de population passe indéniablement par l'offre en services publics ainsi qu'en équipements qui se doit d'être de qualité. Cette offre conditionne le fait qu'un territoire soit attirant ou non. Il faudra donc :

Créer une bibliothèque ainsi qu'une agence postale sous le préau de l'école actuelle ;

Aménager une aire de jeux ;

Créer une épicerie sociale et solidaire


Faciliter la création d'une MAM (maison d'assistantes maternelles).

*Référence au SCoT : Orientations 18, 36, 68*

#### ACTION 16 | Favoriser l'activité économique et commerciale

Le maintien et le développement de l'activité économique et commerciale sur le territoire communal constitue un enjeu majeur pour le cadre de vie et l'attractivité du territoire.

La politique menée dans le cadre du PLU devra contribuer au maintien et au développement de ces activités :

 Permettre une évolution adaptée des activités économiques isolées en zones agricoles et naturelles par la création de STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée)

 Prendre en compte le développement du projet de restaurant/boulangerie à la Pépinière ;

 Créer des bureaux destinés à la location et au co-working ;

 Permettre la mixité fonctionnelle au sein du bourg.

*Référence au SCoT : Orientation 68*

## ORIENTATION 7 // Maintenir les exploitations agricoles et accompagner leurs évolutions

# AXE 3



### ACTION 17 | Préserver les exploitations agricoles, faciliter les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement et à leur bonne diversification

L'agriculture constitue une activité économique pour le territoire. Elle est portée par des exploitations aujourd'hui confrontées à des enjeux de modernisation et de diversification. Le PLU cherche à faciliter et accompagner ces évolutions :

Encadrer les nouvelles constructions agricoles et forestières liées au développement des exploitations ainsi qu'à la création de nouvelles.

Accompagner la diversification des activités en lien avec la promotion des produits locaux (vente directe), la filière touristique (gîtes, camping à la ferme, chambres d'hôtes, fermes pédagogiques) ou la production d'énergies renouvelables (méthanisation, bois énergie).

Permettre le changement d'usage et la transformation de bâtiments agricoles repérés dans le respect de leurs identités patrimoniales (gîtes, chambres d'hôtes...) et sous condition de leur inutilité agricole.

Soutenir la diversification de l'agriculture en identifiant des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), par exemple : construction d'un magasin de vente de produits fermiers provenant de plusieurs exploitations, etc.

Prendre en compte les déplacements agricoles lors des nouveaux aménagements de manière à limiter les contraintes et les obstacles difficilement franchissables par les engins.

Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles (implantation, hauteur, colorimétrie, etc.).



Définir des espaces tampons autour des exploitations agricoles (minimum 100 m, sauf pour les bâtiments insérés dans un tissu bâti déjà existant) afin d'anticiper les évolutions des bâtiments d'exploitation mais aussi celles d'urbanisation. L'objectif est de lutter contre l'émergence ou l'accentuation de nuisances réciproques entre les exploitations et les zones urbaines.

*Référence au SCoT : Orientation 23*

### ACTION 18 | Développer les potentiels des circuits courts

Le PLU cherche également à :

Accompagner la diversification des activités en lien avec la promotion des produits locaux (vente directe), la filière touristique (gîtes, camping à la ferme, chambres d'hôtes, fermes pédagogiques ...) ou la production d'énergies renouvelables (bois énergie ...)

Permettre le changement d'usage et la transformation de bâtiments agricoles repérés dans le respect de leurs identités patrimoniales (gîtes, chambres d'hôtes, habitats).

*Référence au SCoT : Orientation 25*

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE EN TERMES DE MOBILITÉS ALTERNATIVES ET DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE OU ÉCOLOGIQUE

# ENJEUX LIÉS À L'AXE 4

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de **développement durable** en général et plus particulièrement en termes de **transports**, de **déplacements** ou d'**énergies renouvelables**.

L'enjeu est d'investir la question des déplacements en favorisant la diversité et l'intermodalité ainsi qu'en favorisant la bonne prise en compte des besoins des personnes à mobilité réduite dans les futurs projets d'aménagement.

L'enjeu du PLU en la matière est de :

- Faciliter l'acquisition de fonciers nécessaires à l'aménagement de voies et dessertes publiques par le biais des emplacements réservés.
- Favoriser et encadrer le développement des énergies renouvelables sur le territoire.



- Zone de développement des liaisons douces



- Création d'une aire de repos



- Installation de 2 bornes de recharge électrique



- Autoriser l'installation de panneaux photovoltaïques au sol au niveau de l'ancienne décharge et de l'ancienne carrière

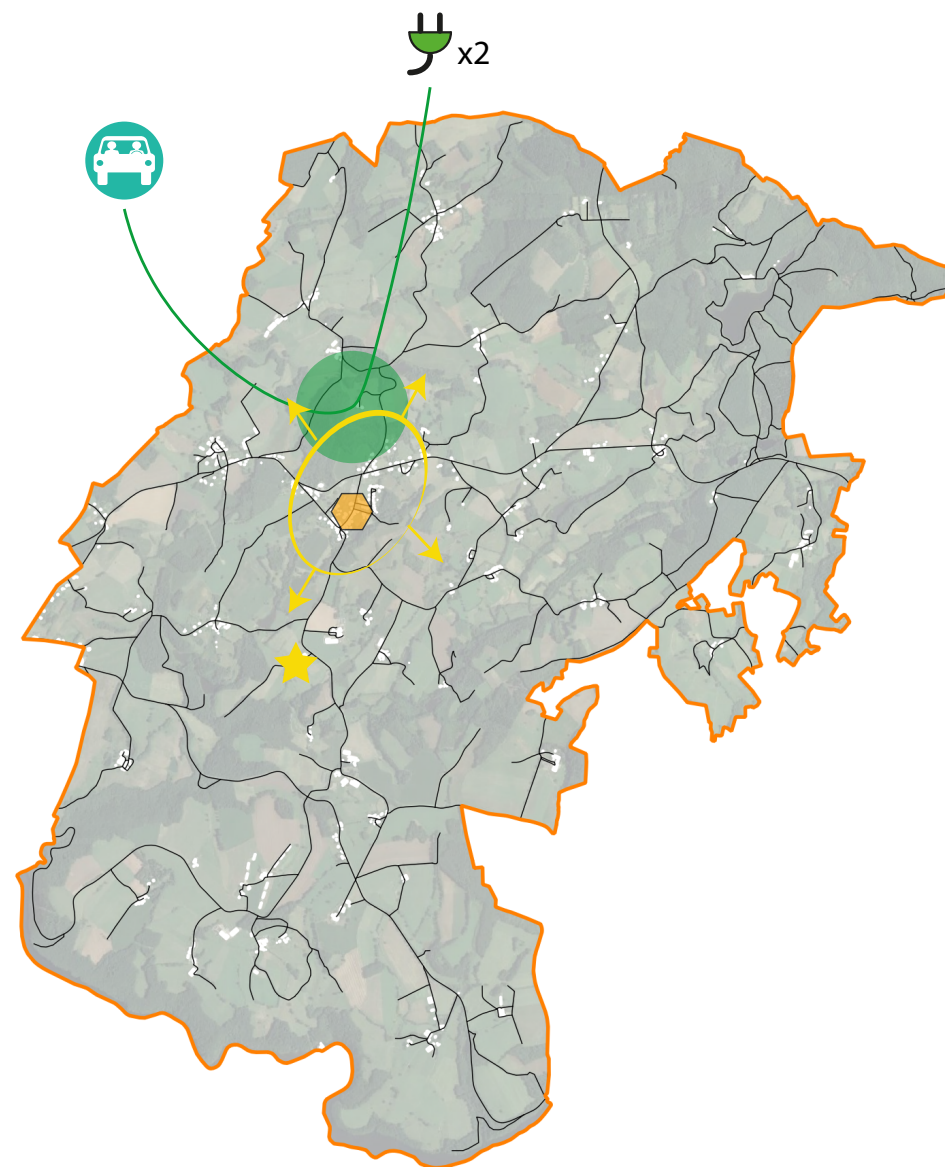


- Sécurisation des déplacements sur le territoire communal



- Favorisation du développement des énergies renouvelables

- Implantation d'une halle photovoltaïque



## ORIENTATION 8 // Accompagner la transition du territoire vers une mobilité propre et optimiser la synergie des déplacements multimodaux

# AXE 4



### ACTION 19 | Développer les déplacements doux et les mobilités alternatives

La politique d'aménagement menée par le PLU accompagne la promotion des modes de déplacements durables. L'enjeu consiste en la réduction des externalités négatives résultant des déplacements quotidiens motorisés et des flux pendulaires contribuant aux émissions de gaz à effet de serre. Les actions en lien avec la mobilité durable visent à améliorer le cadre de vie des habitants en terme de confort et de santé publique, à renforcer le lien social existant au sein de la collectivité et participer plus largement aux enjeux globaux de lutte contre le changement climatique. Cette politique nécessite de déployer sur le territoire une offre de déplacements alternative. La localisation et l'accessibilité au plus grand nombre de cette offre en sont des critères fondamentaux. Ainsi, le PLU vise à investir dans la mobilité en anticipant les nouvelles formes de déplacements :



Développer les liaisons douces, telles que des sentiers piétons, des pistes cyclables... et penser leur maillage afin d'optimiser les conditions d'usages actuelles au sein du centre-bourg et en prolongement avec les autres centralités urbaines de la PAU.



Aménager une aire de repos en garantissant sécurité et bonne accessibilité pour les usagers ;



Installer deux bornes de recharge électrique sur l'aire de repos.

*Référence au SCoT : Orientations 6, 73, 74, 75*

### ACTION 20 | Sécuriser les déplacements

En matière de mobilité sur le territoire, le PLU veut optimiser la gestion des axes de déplacements. Pour ce faire, il s'agit de :

Maintenir la bonne accessibilité du territoire ;

Sécuriser la traversée du bourg par les transports routiers et lors des migrations pendulaires importantes ;

*Référence au SCoT : Orientations 73, 74, 75, 79*

## ORIENTATION 9 // Accompagner la transition énergétique du territoire

### AXE 4



#### ACTION 21 | Favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire et de pratiques éco-responsables et durables

La préservation de l'environnement et sa restauration est le résultat d'actions convergentes contribuant à réduire l'impact de l'homme sur les milieux, les espèces et les ressources naturelles. Les pratiques individuelles ou collectives responsables ont un rôle important pour garantir une consommation d'énergie et de ressources naturelles économe et respectueuse de l'environnement. Le PLU s'engage dans cette même voie en visant notamment à :

Développer des projets en faveur de pratiques éco-responsables en tenant compte de la faisabilité au sein de secteurs préalablement identifiés ;



Prendre en compte certains anciens seuils et moulins pour produire de la micro-électricité ;

Favoriser une production hydro-électrique avec les barrages de Villejoubert et Artige ;



Créer une chaufferie bois ainsi qu'un éventuel réseau de chaleur pour fournir les équipements public et les habitations du centre-bourg ;

Permettre, sous conditions, les projets d'installation de panneaux solaires et photovoltaïques. Autoriser l'installation de panneaux photovoltaïques au sol au niveau de l'ancienne décharge et des anciennes carrières.

*Référence au SCoT : Orientations 52, 87*

#### ACTION 22 | Développer une régie photovoltaïque municipale

Afin de permettre le développement du photovoltaïque sous certaines conditions, le PLU pourra :



Permettre l'implantation d'ombrières photovoltaïques sur des bâtiments publics appartenant à la commune ;



Implantation d'une halle photovoltaïque.

*Référence au SCoT : Orientation 87*

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



axe

5.






G A R A N T I R LA  
PRÉSERVATION ET LA  
QUALITÉ DU CADRE DE  
VIE, DE L'ARCHITECTURE,  
DES AMÉNAGEMENTS ET  
METTRE EN VALEUR LE  
POTENTIEL TOURISTIQUE  
DU TERRITOIRE

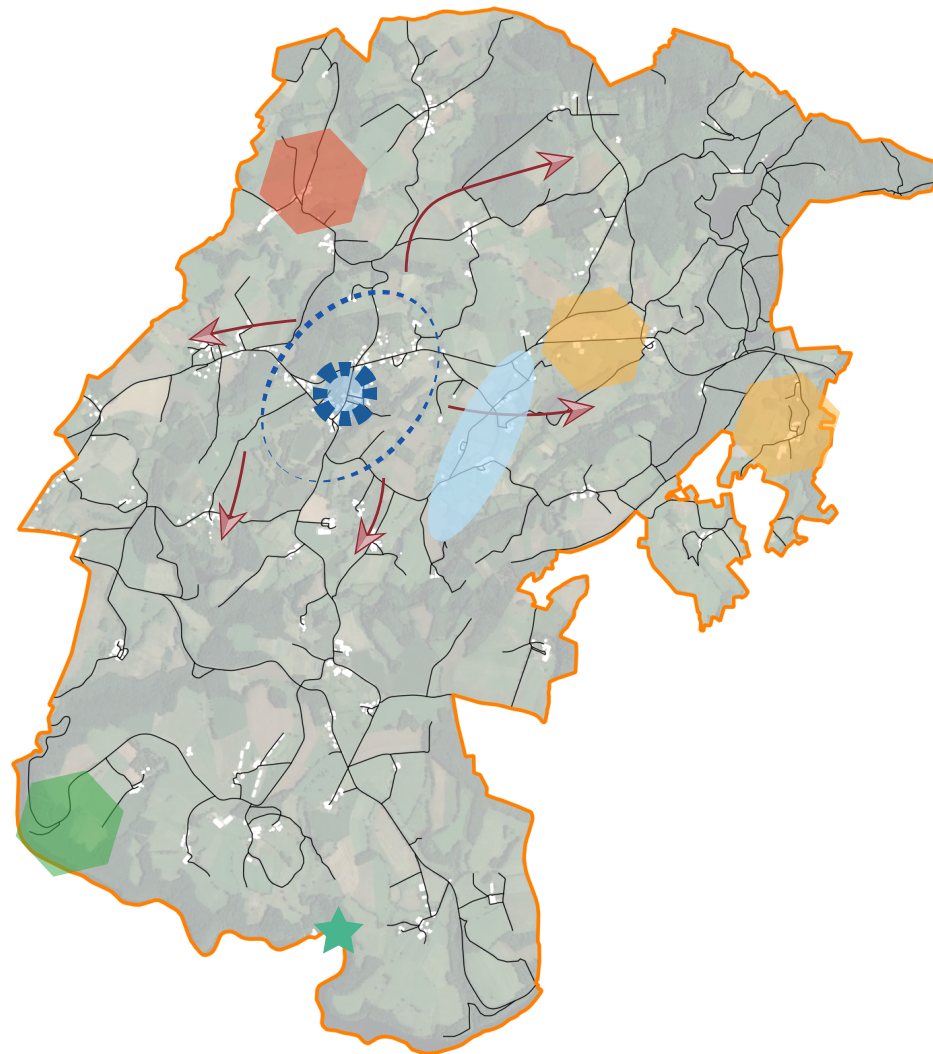
# ENJEUX LIÉS À L'AXE 5

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de *paysage*, de *loisirs* et à prendre en compte les spécificités du territoire notamment *architecturales et patrimoniales*.

Les paysages de la commune sont marqués par différentes formes en termes d'habitat. On retrouve notamment de l'habitat pavillonnaire. Si cet habitat pavillonnaire constitue un atout pour la dynamique démographique, ce dernier pose de nombreuses questions au regard du rôle dévolu à l'espace public, de l'intégration urbaine et architecturale ainsi que de la consommation de la ressource foncière. L'enjeu du PLU en la matière est de :

- Assurer le maintien de la qualité des paysages ;
- Accompagner le développement touristique en soutenant l'amélioration des circuits touristiques et la diversification des filières liées (artisanat local, protection patrimoniale, commerces, hébergements, restauration, etc.).

-  - Intégration des projets dans un contexte urbain et paysager de qualité
-  - Protection du patrimoine
-  - Création d'une zone d'hébergement touristique à Neuvalle
-  - Protection / Valorisation des circuits pédestres et cyclables
-  - Création gîte / centre équestre à Perth
-  - Création d'une base VTT dans le centre bourg
-  - Protection du ruisseau d'Alesmes
-  - Protection des restes de l'Oppidum





### ACTION 23 | Agir en faveur d'une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain et paysager

Le territoire de Champnétery est à la fois riche de son patrimoine architectural d'inspiration rurale et traditionnelle. La commune est également marquée par des formes contemporaines d'habitat pavillonnaire. L'action du PLU en matière d'encadrement de l'architecture et l'implantation des projets visera à poursuivre un développement en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain ancien ainsi que l'intégration cohérente des nouvelles constructions participant à la diversité de ce paysage urbain.

Dissocier les parties anciennes du centre-bourg et les extensions plus récentes afin d'adapter le degré de prescription à l'enjeu de préservation patrimoniale.

Assurer que les futures constructions (en densification des tissus bâtis notamment) et les travaux sur l'existant s'inscrivent harmonieusement dans la trame paysagère et dans le tissu existant ou en lien immédiat.

Implanter les nouvelles constructions de manière à constituer un ensemble bâti de qualité et veiller à l'harmonie des volumes, des couleurs et des formes urbaines.

Référence au SCoT : Orientations 72, 93, 95

### ACTION 24 | Protéger les éléments de patrimoine naturel, paysager et bâti oeuvrant au cadre de vie

L'analyse des caractéristiques du bourg et des hameaux a mis en évidence un certain nombre d'éléments patrimoniaux, bâtis qui participent à l'identité du territoire.

Le PLU prévoit de protéger et valoriser :

Les éléments de patrimoine bâti caractéristiques : façades, éléments de modénatures, porches, toitures, etc.



Les éléments de petit patrimoine vernaculaire : croix, calvaires, puits, lavoirs, fontaines, etc.

Plus spécifiquement les souterrains refuges présents sur le territoire communal ;



Les restes de l'Oppidum de Villejoubert ;



Prolongation du classement du ruisseau d'Alesmes.

Le PADD développé par la collectivité vise aussi à :



Anticiper et faciliter au besoin la mise en place de démarches stratégiques et/ou réglementaires de conservation-restauration-réhabilitation-valorisation du patrimoine historique, architectural, paysager ou artistique du territoire.

Référence au SCoT : Orientations 72, 93, 95



### ACTION 25 | Permettre l'expression de formes architecturales innovantes et intégrer les principes de conception bioclimatique

Au-delà de l'enjeu de protection patrimoniale, l'encadrement du PLU ne devra pas conduire à «figer» les constructions et l'urbanisation future. L'objectif sera alors de permettre l'émergence de projets contemporains. Pour ce faire, le PLU vise à :

Permettre l'expression de l'innovation, de la création et de la démonstration d'un langage architectural plus contemporain à condition qu'elles soient en harmonie avec le contexte paysager.

Encadrer et permettre les constructions assurant une plus-value environnementale notamment par l'usage de matériaux naturels, de toitures terrasses végétalisées et de procédés de production d'énergie et/ou de chaleur (panneaux solaires/photovoltaïques).



Ne pas aller à l'encontre des possibilités d'une amélioration thermique et énergétique des constructions existantes.

Anticiper les exigences des futures Réglementations Thermiques notamment en matière d'implantation bioclimatique (discipline de l'architecture pour tirer parti des conditions d'un site et de son environnement).

Accompagner et encadrer la mise en oeuvre de projets urbains durables et qualitatifs en matière environnementales : performances énergétiques, imperméabilisation des sols limitée, gestion des services publics optimisés, etc.

Référence au SCoT : Orientations 47, 49, 53

### ACTION 26 | Permettre la réutilisation de constructions existantes

Les préoccupations environnementales et sociétales actuelles invitent à imaginer des solutions de réemploi des matériaux. Dans la même logique, la réutilisation des constructions existantes peut être envisagée sous condition que les projets proposés fassent preuve de «bon sens», permettent de valoriser le patrimoine ainsi que les savoirs-faires locaux. L'esprit qui doit animer ces projets vise à garantir l'intégrité des sites ainsi qu'à pérenniser la mémoire des lieux, leurs caractéristiques et leurs singularités. L'héritage culturel, architectural et paysager de ces sites et, au travers de lui, l'histoire collective de la commune sont alors préservés et transmis aux générations futures. Les reconversions concernent en général d'anciennes fermes et leurs annexes (moulins, granges...), d'anciennes usines ou manufactures désaffectées, des friches, etc.

Pour la poursuite de cette action, une liste du petit patrimoine de la commune de Champnétery sera annexée au PLU.

Permettre, sous conditions, la ré-utilisation de patrimoine existant à des fins d'activités touristiques, productives ou artisanales.

Permettre, sous conditions, le changement de destination d'anciennes exploitations (hébergements touristiques...) lorsque ces dernières n'ont plus de vocation agricole.



Au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, le PLU devra permettre « *d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ». De la sorte, le PLU vise à préserver les éléments de petit patrimoine.

Référence au SCoT : Orientation 48



### ACTION 27 | Définir les modalités d'évolution des logements pour s'adapter aux besoins de leurs occupants actuels et futurs par la réalisation d'annexes et d'extensions

En parallèle et en complément des actions précédemment définies (notamment en matière de lutte contre la consommation foncière et lutte contre la vacance), le PLU vise à faciliter les travaux sur l'existant afin de conforter l'attractivité des logements disponibles. L'ensemble des dispositions réglementaires devra permettre de faciliter les travaux de modernisation et notamment :

La rénovation énergétique ;

La ré-utilisation du patrimoine existant ;



Les extensions des constructions (nouvelles pièces, véranda, garage accolé, etc.) ;

Les annexes (piscine, garage séparé, cabane de jardin, abris à chevaux, etc.)

Les fusions de logements trop petits, les divisions de logements trop grands, etc.

Si l'ensemble des hameaux et logements ne sont pas intégrés dans une zone «urbaine», le PLU vise à :



Assurer à tous les logements existants sur le territoire, notamment ceux situés dans un contexte naturel ou agricole, la possibilité d'effectuer des travaux d'évolution de leur habitation par la réalisation d'extensions et d'annexes, hors zones de protection totale.

Référence au SCoT : Orientation 100

### ACTION 28 | Permettre le développement du tourisme vert et les loisirs nature, atouts du territoire

La préservation et le développement des chemins de randonnées contribuant à l'offre touristique apparaît comme un enjeu prépondérant pour le territoire compte tenu de son caractère périurbain et, d'une manière générale de la richesse de son patrimoine naturel et bâti. À ce titre, le PLU cherche à :



Protéger, valoriser et développer les circuits pédestres/cyclables notamment les sentiers de randonnées en prolongement des axes structurants du bourg et des principales centralités du territoire. En la matière, une vigilance toute particulière devra être portée au maintien des qualités paysagères aux abords des sentiers.

Permettre le développement de services touristiques à destination du public itinérant (aménagements légers, valorisation, communication) et favoriser le développement de projet :



- Création d'un gîte et d'un centre équestre à Perth ;



- Création d'une zone d'hébergement touristique à Neuvialle ;



- Création d'une base VTT dans le centre bourg.

Référence au SCoT : Orientations 28, 30, 31

## OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Au travers de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Champnétery souhaite créer une dynamique d'accueil, tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain. Dans un objectif de compatibilité avec les objectifs et orientations des documents cadres, le projet de territoire vise à :

- Maîtriser le développement urbain en assurant l'accueil de nouveaux habitants dans des secteurs d'urbanisation facilement accessibles.
- Densifier le centre-bourg pour renforcer son attractivité.
- Diversifier l'offre en logements, en confortant l'offre locative, afin de répondre aux besoins des jeunes qui souhaitent rester sur la commune.

### 1. Anticiper les besoins de nouveaux logements sur les 10 prochaines années

#### Objectif d'atteinte du point mort

Afin de réaliser son projet de croissance démographique, la commune de Champnétery a dû préalablement évaluer ses besoins afin de maintenir sa population à un niveau constant. Ainsi, sur la période d'application du PLU, du fait de la poursuite du desserrement des ménages, ce sont **22 logements nouveaux** qui devront être construits dans le seul but de maintenir sa population.

#### Objectif de croissance démographique

La commune de Champnétery s'est fixée pour objectif

de permettre, d'une part, d'assurer l'atteinte du besoin de point mort et d'autre part, d'offrir un potentiel supplémentaire permettant d'aller au-delà du besoin de construction endogène et ainsi permettre une croissance modérée de la population.

L'objectif fixé par la commune est d'atteindre un seuil de population lui permettant d'accueillir des commerces de proximité en centre-bourg ainsi que des professionnels de santé. La commune a également pour projet de renforcer les effectifs du pôle éducatif et scolaire.

Dans une logique de maintien des dynamiques d'accueil de nouveaux ménages et de croissance de la population, la commune de Champnétery désire encourager des capacités raisonnées de constructions de logements neufs. Ainsi, en plus des logements nécessaires à l'atteinte du point mort, **le PLU devra permettre la construction de 43 logements nécessaires à l'accueil de + 65 habitants à horizon + 10 ans** (-3 habitants entre 2008/2018). Cette évolution correspond à un rythme de croissance de logement de +1,2% / an. Cette hypothèse retenue par les élus marque une augmentation de la croissance par rapport à la période 2008/2018. Ce taux de croissance est choisi par les élus pour mettre en adéquation l'apport de population et la création de réseaux, équipements et services supplémentaires.

Ainsi, sur les 10 prochaines années, équivalant à la durée d'application du PLU, la commune de Champnétery a exprimé - au travers de son projet de territoire - un besoin de **51 logements afin de**

**porter son développement (point mort + effet démographique).**

### 2. Ré-intégration de logements inactifs et prévisions des changements de destination

Après une analyse fine des logements vacants sur la commune, les élus ont estimé que **5 logements vacants** en 10 ans pourront être ré-intégrés vers de la résidence principale. **5 changements de destination** de bâtiments agricoles vers des résidences principales sont envisagés par les élus sur la période N+10 (données issues de l'étude agricole).

Au total, il est estimé **une réintégration interne au parc de 10 logements** pour les 10 prochaines années.

### 3. Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

Dans le cadre de la politique de lutte contre la consommation d'espace, le PLU assure, dans le respect de la loi ALUR, une analyse du potentiel de densification des tissus urbains existants. L'objectif poursuivi est de mobiliser en priorité le foncier constructible en densification avant tout recours à des extensions. Cette méthode permet de limiter l'artificialisation de nouveaux espaces, mais aussi de rentabiliser les investissements publics antérieurs. Au total, l'analyse des gisements fonciers en densification pour accueillir de nouveaux logements fait état d'une disponibilité totale **de 6,4 ha, représentant 46 logements potentiels.**

Analyse de la rétention foncière prévisible : le coefficient de rétention

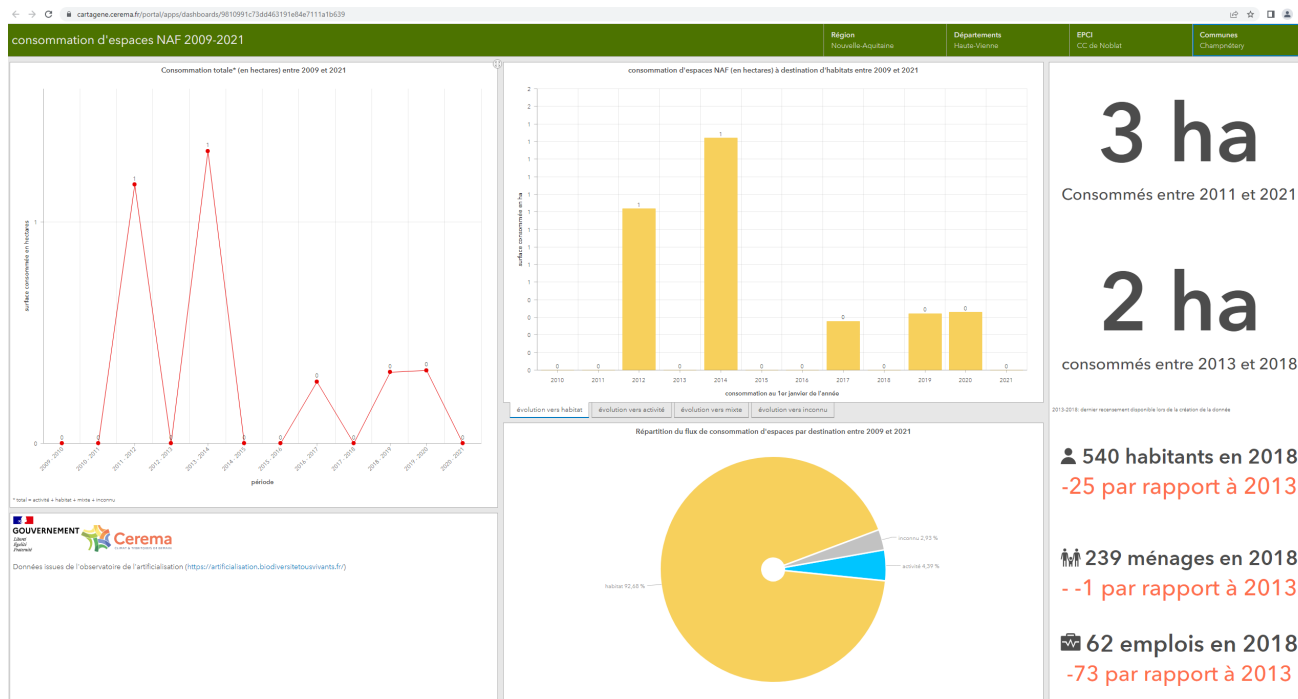
Le travail d'évaluation de la rétention foncière a été effectué en étroite concertation avec la commune. Il a permis d'étudier chaque unité densifiable dans la mesure des connaissances de terrain des élus. A l'issue de l'analyse, il est estimé que le potentiel de densification des tissus urbains offre une **capacité réelle de construction de 23 logements**, correspondant à un potentiel de densification de 2,31 ha.

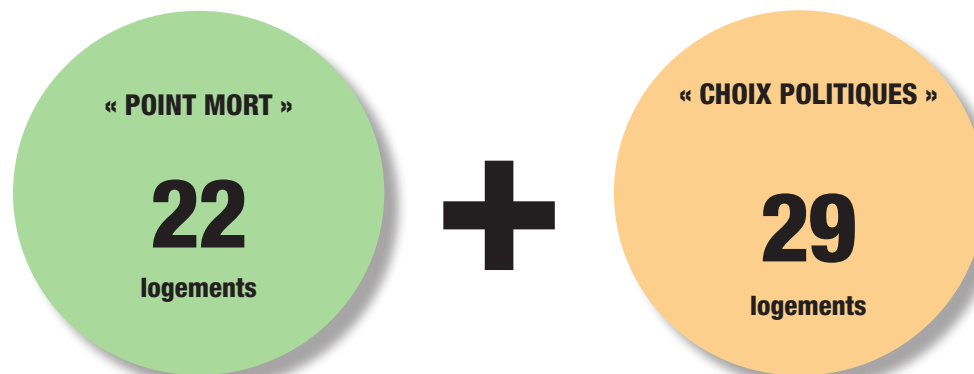
Densité du tissu bâti

En secteur de densification, la taille moyenne des parcelles réellement mobilisables sur la période N+10 ans est de 1153 m2. En revanche, en secteur d'extension, la taille moyenne des parcelles souhaitée par les élus est de 903 m2 (11log/ha).

Objectifs de modération de la consommation d'espaces

Sur les 10 dernières années, la commune de Champnétery a consommé des ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) mais a perdu de la population (-3 habitants). Le projet politique des 10 prochaines années se base sur une évolution de la population avec l'objectif d'attirer 65 habitants supplémentaire. L'artificialisation totale s'élèvera donc aux alentours de 3,91 hectares contre un total 3,8 hectares sur les 10 dernières années mais avec une perte de population. Cette artificialisation total est compatible avec les chiffres avancés dans le SCOT.





Pour l'accueil de + 65 hab.  
avec un desserement de  
2,26 pers./logement)



**51** logements nécessaires pour répondre au besoin total



20 logements mobilisables en densification  
représentant 2 ha



4 logements vacants à remobiliser



11 logements avec projets de changement de destination



16 logements en extension urbaine



1000 m2 environ soit 10 log / ha nets (hors VRD)

*Densité moyenne préconisée par le SCoT en vigueur = 10 log / ha nets (hors VRD)*



environ **2** ha consommation en extension urbaine et **4** ha d'artificialisation  
(consommation d'ENAF, VRD incluses - 25% et sur la base de 10 log/ha - coef rétention foncière 35%)