

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

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

pièce
3.

Maîtrise d'ouvrage

LIMOGES
MÉTROPOLE

COMMUNE
DE CHAPTELAT



Maîtrise d'oeuvre

Karthéo
urbanisme

Karthéo
environnement
paysages

Karthéo
instruction

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
en conseil communautaire en date du 29/09/2023

Le Président,
Guillaume Guérin



PRÉAMBULE

QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) ?

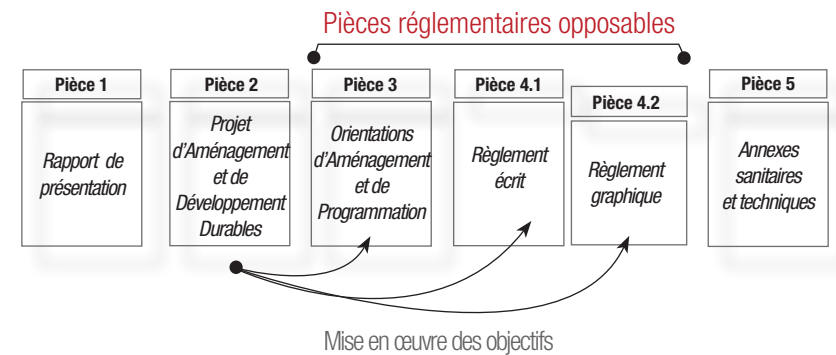
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit «PADD», est la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme communal : il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Comme l'ensemble des documents qui composent le dossier PLU, le PADD doit permettre de traduire et de territorialiser à l'échelle communale, les objectifs de la politique française d'urbanisme tels que définis par l'article L.110 du Code de l'urbanisme :

«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.»

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.

ENCADREMENT LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

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.

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.»



PRÉAMBULE

POURQUOI ÉLABORER UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

En application de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), le Conseil Communautaire de Limoges Métropole a décidé que les conditions de transfert de la compétence PLU ont été réunies à la date du 27 mars 2017. Le Conseil Communautaire, par délibération en date du 30 mars 2017, a décidé de confier aux communes concernées, par l'intermédiaire d'une convention de gestion, la poursuite des procédures de révision générale de PLU engagées avant le transfert de compétence, jusqu'à leur achèvement.

Le 29 août 2013, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme communal de la commune de Chaptelat.

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. 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 révision établie par le Conseil Municipal fixe les objectifs qui ont été poursuivis dans le cadre de la révision du PLU. Considérant l'augmentation de population depuis 2005, considérant que la très grande majorité des surfaces ouvertes à la constructibilité ont été utilisées, considérant qu'il appartient à la collectivité de prévoir un aménagement harmonieux des différentes activités sur un même territoire, il apparaît nécessaire aux élus de Chaptelat de mettre en œuvre une réflexion globale sur le PLU approuvé en 2005 afin de préparer l'avenir dans le respect des objectifs d'équilibre de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

RAPPELS DES OBJECTIFS COMMUNAUX



PRÉAMBULE

ORGANISATION GÉNÉRALE DU DOCUMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Chaptelat 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 31 janvier 2011 et mis en révision le 26 juin 2012, dont l'arrêt du projet a été délibéré par le Comité syndical le 26 janvier 2020.

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.

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 33 actions :

Axe 3



Maintenir l'industrie et développer l'économie locale en encadrant le développement du territoire.

Axe 4



Améliorer le fonctionnement urbain et renforcer la cohésion territoriale en affirmant la centralité du bourg.

Axe 5



Garantir la préservation et la qualité du cadre de vie, de l'architecture et des aménagements.



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**.*

Chaptelat est une commune périurbaine, située dans le pôle urbain de l'agglomération de Limoges. Exposée aux pressions liées au phénomène de périurbanisation, le développement résidentiel observé sur les dix dernières années s'est opéré de manière diffuse, notamment au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

La commune étant dotée d'espaces naturels qui participent à la constitution de la trame verte et bleue communale, 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 aujourd'hui est de protéger la trame verte et bleue intercommunale et de s'inscrire dans la bonne prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique du Limousin, intégré dans le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire de la Nouvelle-Aquitaine.

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.*







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

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

Le territoire de Chaptelat est maillé par des réservoirs de biodiversité. Il s'agit des espaces au sein desquels la biodiversité est la plus riche, où elle peut effectuer tout ou partie de son cycle de vie nécessaire à sa survie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement.

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.

Le PLU définit un dispositif visant à protéger :



-  - Les principaux espaces boisés.
-  - L'ensemble du réseau hydrographique et des bassins versants.
-  - Les éléments hydrologiques : les étangs, les mares et autres points d'eau.
-  - Les milieux particulièrement sensibles que sont les zones humides, les pelouses calcicoles ou les tourbières, pour lesquels il est important de conserver un bon état de fonctionnement écologique afin d'assurer notamment la préservation et la régulation de la ressource en eau.

La commune de Chaptelat ne présente pas d'entités naturelles inscrites ni inventoriées.




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, c'est-à-dire les continuités naturelles jouant un rôle fonctionnel le plus important tant à l'échelle du territoire qu'à l'échelle supra-communale (notamment les corridors définis au document Trame Verte et Bleue de Limoges Métropole et au titre du Schéma Régional de Cohérence Écologique du Limousin). 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), 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 cette activité si elles ne remettent pas en cause la pérennité des milieux naturels attenants.
-  - Les projets liés à la sensibilisation environnementale (sentiers pédagogiques, valorisation des rives de l'Aurence, rivière anglaise, etc).
-  - Le tourisme vert (aménagement de sentiers de randonnées, équipements de sports nature, etc) pouvant comprendre des constructions légères de loisirs.

ORIENTATION 2 // Préserver les espaces naturels et agricoles

ACTION 3 | Maintenir le paysage caractéristique de l'ambiance paysagère de campagne-parc

• Préserver le caractère de l'ambiance de campagne-parc

Le bocage caractérise pleinement le territoire de Chaptelat, et d'une manière générale l'ambiance paysagère de campagne-parc, à l'équilibre fragile, propre à Limoges et sa campagne résidentielle. À ce titre, le PLU visera à :



- Maintenir le bocage du territoire caractéristique de l'ambiance de campagne-parc constitué par des alternances de haies, prairies et terres arables.

• Établir une politique de préservation des haies adaptée aux enjeux locaux

La richesse de ce paysage et sa pérennité sont intimement liées au maintien de l'activité agricole et en premier lieu la polyculture-élevage sur le territoire. De ce constat, il ressort comme une nécessité de considérer le bocage comme un espace «vivant» nécessitant de limiter les mesures de «sanctuarisation» des haies.

Ainsi, les mesures de protection doivent impérativement être raisonnées au regard de l'enjeu agricole. La politique de protection visera à :



- Permettre les protections de haies aux éléments jouant un rôle avéré sur le territoire notamment ceux constitutifs d'un corridor écologique structurant et ceux bordant les principaux sentiers de randonnées.



- Définir un tampon autour des sentiers de randonnées pour classer les haies étant comprises dans ce secteur en éléments ponctuels à protéger.

ACTION 4 | Limiter l'artificialisation et l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles et naturelles

• Prendre en compte le paysage rural du territoire

En tant que territoire à l'identité périurbaine marquée, l'agriculture représente pour la commune une filière économique fragilisée.

Occupation des sols dominante du territoire communal, l'agriculture « façonne » les paysages locaux. La politique d'urbanisme poursuivie devra permettre de :

Préserver l'unité des ensembles agricoles que sont :



- Le bocage, marqué par la polyculture élevage.






Réalisation Karthéo 2020

ORIENTATION 3 // Accompagner la transition écologique et énergétique sur le territoire





ACTION 5 | Intégrer les atouts du territoire en matière de développement des équipements de production des énergies renouvelables

La politique poursuivie par le PLU vise à soutenir et accompagner la réalisation de projets de production d'énergies renouvelables. Le PLU vise à :

-  - Permettre les installations de panneaux photovoltaïques sur toitures pour les habitations, comme pour les bâtiments agricoles ou d'activités.
-  - Permettre la création de nouvelles installations d'énergies renouvelables en prenant en compte les nuisances générées.
-  - Favoriser l'utilisation d'équipements de production d'énergies renouvelables tout en veillant à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.

ACTION 6 | Contenir et atténuer les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation notamment sur les milieux aquatiques et les nappes phréatiques

Le PLU dans ses choix de développement et ses attentes vis-à-vis des projets se fixe de :





-  - Maintenir la présence végétale dans les tissus bâtis, œuvrant au cadre de vie et à la perméabilité des lisières urbaines, notamment par l'identification d'aménités environnementales/espaces de jardins.
-  - Garantir des conditions de non-imperméabilisation des sols sur les secteurs à enjeux afin de gérer les eaux pluviales au plus près du point de chute.
-  - Prendre en compte la problématique de l'écoulement des eaux de surfaces dans la priorisation des zones de développement de l'urbanisation.
-  - Anticiper et organiser la gestion de déchets en lien avec le projet de développement.



Orientation 1 Protéger les milieux naturels sensibles, la trame verte et bleue et les paysages naturels



Action 1

Préserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels et les écosystèmes




-  Les boisements importants
-  Les cours d'eau
-  Les points d'eau
-  Les zones humides

Action 2

Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques

-  Assurer la protection forte des corridors majeurs
-  Garantir le maintien des corridors secondaires

Ne pas contrarier les possibilités :




-  de constructions liées à l'activité agricole
-  de projets liés à la sensibilisation environnementale
-  de projets liés au tourisme vert

Orientation 2

Préserver les espaces naturels et agricoles

Action 3

Maintenir le paysage caractéristique de l'ambiance paysagère de campagne-parc

-  Maintenir le bocage
-  Permettre la protection des haies
-  Identifier par un élément de patrimoine à protéger les haies dans un tampon autour des sentiers de randonnées

Action 4

Limiter l'artificialisation et l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles et naturelles



-  Préserver l'unité des ensembles agricoles

Orientation 3

Accompagner la transition écologique et énergétique sur le territoire





Action 5

Intégrer les atouts du territoire en matière de développement des équipements de production des énergies renouvelables

-  Permettre et encadrer les installations de panneau photovoltaïques
-  Favoriser l'utilisation d'équipements de production d'énergies renouvelables tout en veillant à ne pas porter atteinte aux paysages

Action 6

Contenir et atténuer les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation

-  Maintenir la présence végétale dans les tissus bâtis
-  Garantir des conditions de non-imperméabilisation des sols sur les secteurs à enjeux
-  Prendre en compte la problématique de l'écoulement des eaux de surface
-  Anticiper et organiser la gestion des déchets



0 500 1000 m

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



axe
2.



P R O M O U V O I R U N
D É V E L O P P E M E N T U R B A I N
M Â Î T R I S É D A N S L E T E M P S
E T D A N S L ' E S P A C E P O U R
P E R M E T T R E L ' A C C U E I L D E
P O P U L A T I O N S D A N S D E
B O N N E S C O N D I T I O N S

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 Chaptelat s'inscrit dans le territoire de la Communauté urbaine de Limoges Métropole. Chaptelat est une commune appartenant à la première couronne de Limoges. La commune, originellement rurale, a connu une évolution rapide vers un statut urbain avec le phénomène de périurbanisation lié à la proximité de Limoges. Sur les dix dernières années, Chaptelat a profité du phénomène de desserrement du centre de l'agglomération, qui a profité aux communes de la grande couronne périurbaine de Limoges, et particulièrement à celles, qui comme Chaptelat, sont situées sur les axes des grandes infrastructures routières. Extrapolé par une redistribution des pôles d'emplois, conjugué à l'amélioration des moyens et voies de communication, intensifiant le phénomène des déplacements pendulaires, le développement de l'urbanisation s'est opéré avec une consommation d'espaces élevée, sous la forme d'une juxtaposition d'opérations d'habitat manquant parfois de cohérence et de logique d'ensemble.

Le SCoT a pour objectif d'organiser durablement le développement et l'aménagement du territoire. L'enjeu d'aujourd'hui est d'opérer une lecture hiérarchisée du territoire selon les enjeux de chaque secteur caractérisant la commune.

L'enjeu du PLU en la matière est de :

- Répondre aux enjeux suscités par une évolution rapide de la commune ;*
- Répondre au double enjeu de maîtrise et de qualité des formes urbaines.*



ORIENTATION 4 // Affirmer les polarités du territoire dans l'objectif de conforter l'armature urbaine

ACTION 7 | Maintenir l'attractivité résidentielle et le phénomène de croissance démographique

Les tendances démographiques passées témoignent d'une hausse démographique sur le long terme. Entre 1999 et 2016, le territoire communal a gagné environ 640 habitants. Ce phénomène sur le territoire est caractéristique des communes du pôle urbain de Limoges et s'explique essentiellement par l'arrivée de jeunes ménages avec enfants, ou en âge d'en avoir sur le territoire.

La production de logements sur les dernières années a été suffisante pour que le territoire puisse atteindre son besoin dit de «*point mort*» c'est-à-dire le nombre de logements neufs nécessaires à la stabilité démographique en compensation de phénomènes endogènes que sont le desserrement de la taille moyenne des ménages, le renouvellement du parc (destruction ou fusion de logements, changements de destination, etc) ou encore la variation du parc de logements inactifs (résidences secondaires et logements vacants), entendu par là qui ne participe pas à l'accueil permanent d'habitants. En plus des 345 logements neufs construits entre 1999 et 2016, ce sont 249 logements supplémentaires qui ont permis l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire.

Afin de permettre le maintien du niveau de population sur les 15 prochaines années (2 105 habitants en 2016), il est estimé que le territoire devra produire 65 logements neufs.

En la matière, le PLU devra :



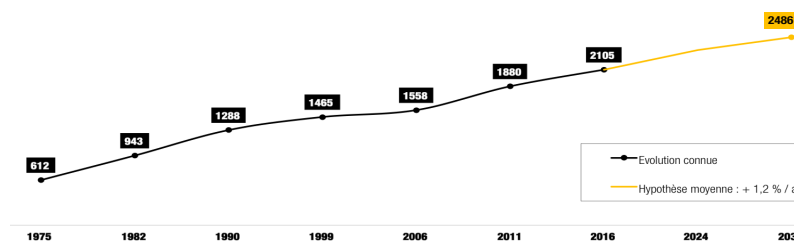
- Définir des surfaces constructibles suffisantes à la construction de 65 logements neufs nécessaires à l'atteinte du *point mort*.

ACTION 8 | Permettre une production de logements destinée au soutien de la croissance démographique

En plus de ce premier facteur de production de logements, le PLU poursuit un objectif de poursuite de la croissance démographique afin de pérenniser les gains de populations issus des dernières décennies.

L'objectif fixé par le projet de territoire est d'atteindre un seuil de population lui permettant d'accueillir des commerces de proximité en centre-bourg ainsi que des professionnels de santé.

Atteindre cet objectif correspond à une croissance de 381 habitants soit un taux de variation annuel moyen de la population de +1,2%/an (+ 25 habitants/an). L'estimation du besoin de logements nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle tient compte de la volonté d'accueillir des familles avec enfants ou de jeunes ménages en âge d'en avoir.



- Définir des surfaces constructibles suffisantes à la construction de 161 logements neufs nécessaires à l'accueil de 381 habitants en 15 ans.




Ainsi, au total, le PLU portera un objectif de production de 226 logements neufs en 15 ans.

Par cette politique d'accueil, la commune désire pérenniser son niveau d'équipements et de services publics mais également asseoir le caractère de centralité du centre-bourg.

ORIENTATION 5 // Maintenir une dynamique d'accueil tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain

ACTION 9 | Prioriser et contenir le développement urbain de manière à limiter les impacts environnementaux, paysagers et agricoles

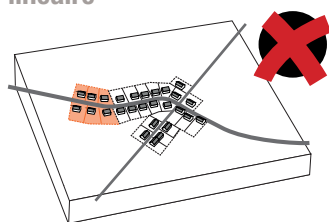
Au cours des dernières décennies, la «ville» s'est accrue de façon plus diffuse et plus lointaine dans la campagne privilégiant des formes d'urbanisation au «coup par coup» qui ont contribué à une forte consommation d'espace (dispersion de l'habitat) impactant les milieux naturels, agricoles et forestiers. Toutefois, le recours à des extensions d'urbanisation (délimitation de zones constructibles en dehors des PAU) est nécessaire à l'atteinte des objectifs chiffrés de la politique d'urbanisme. À ce titre, le PLU veillera à :

-  - Privilégier le développement du centre-bourg voir de certaines centralités comparables.
-  - Justifier l'extension de villages par des critères objectifs et urbanistiques.
-  - Assurer des choix de formes urbaines et de modes d'urbanisation limitant les impacts sur les paysages, les milieux naturels et les terres agricoles, ainsi que favoriser un usage rationnel des dépenses publiques d'aménagement :

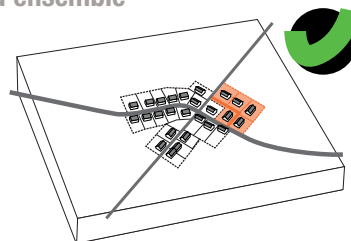
• Prohiber les écarts bâtis



• Limiter le recours à l'urbanisation linéaire



- Privilégier la compacité des extensions d'urbanisation et les opérations d'aménagement d'ensemble



ACTION 10 | Donner priorité au réinvestissement des tissus urbains existants des Parties Actuellement Urbanisées (PAU)

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, 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. Cette politique prend néanmoins en compte les caractéristiques rurales du territoire : rétention foncière, espaces parfois accidentés (problème d'installation d'assainissement, parcelles enclavées, topographie, etc), cohérence architecturale et urbaine, volonté de maintenir des espaces non-bâti et des jardins d'agrément, etc.

Au total, le potentiel de densification retenu (coefficient de rétention foncière inclus) des tissus urbains offre une capacité de construction estimée à environ **42 logements pour 5,2 ha**.



- Privilégier la densification des tissus actuellement urbanisés avant de recourir à des extensions d'urbanisation.

ORIENTATION 5 // Maintenir une dynamique d'accueil tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain

ACTION 11 | Identifier les espaces urbains sur des critères porteurs d'une politique efficace de lutte contre l'urbanisation isolée et le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers

La délimitation des zones constructibles par le PLU s'effectue dans un contexte de lutte contre le mitage et l'urbanisation isolée. En application de la législation, et notamment des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et Grenelle de l'Environnement (ENE), le PLU identifie les espaces constructibles de manière à privilégier le comblement des enveloppes urbaines.

Les espaces identifiés comme «urbains» sont établis sur des critères de nombre de logements, de densité des constructions et de niveaux d'équipements de manière à assurer une équité de traitement des propriétaires et répondre aux impératifs légaux. Afin d'identifier et de définir les zones urbaines, le PLU a établi de :



- Délimiter les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du centre-bourg.

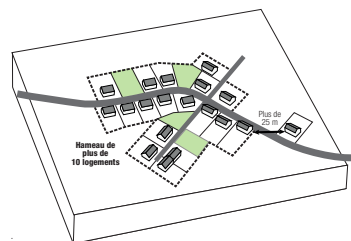


- Identifier les hameaux répondant aux critères d'urbanité, identifiés dans le SCoT de l'agglomération de Limoges (au minimum une dizaine de logements regroupés, denses et disposant des équipements et réseaux, etc). Les critères définis étant cumulatifs.



- Prohiber la construction de nouveaux logements en écarts bâtis ou dans les hameaux non urbains, exception faite des logements nécessaires aux exploitations agricoles, des changements de destination ou de cas exceptionnellement justifiés*.

* Dans ce cas de figure l'urbanisation s'effectuera au titre du dispositif de dérogation exceptionnelle que sont les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)



ACTION 12 | Quantifier les extensions d'urbanisation en réponse aux objectifs de production de logements pour les 15 prochaines années

Du fait de l'insuffisance du potentiel de densification pour atteindre les objectifs de production de logements pour les 15 prochaines années, le PLU justifie le recours à des extensions d'urbanisation nécessaires à la construction de **184 logements**.



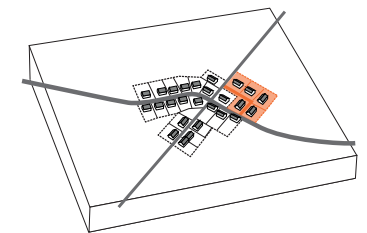
- Définir des surfaces constructibles en extension des PAU pour la production de **184 logements**.



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



- Définir un usage plus efficace 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.



ORIENTATION 5 // Maintenir une dynamique d'accueil tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain

ACTION 13 | Lutter contre l'augmentation des logements vacants et maintenir les effectifs de résidences secondaires

Le territoire est confronté à une augmentation de la vacance résidentielle. La politique poursuivie par le PLU vise à endiguer la poursuite de ce phénomène. Entre 1999 et 2016, la vacance résidentielle a sorti du parc actif 30 logements. Au regard de la structure démographique et des tendances actuelles, il est projeté, sans intervention de l'action publique locale une augmentation du stock de logements vacants (environ 68 logements vacants supplémentaires). L'objectif des élus est de compenser cette augmentation structurelle en assurant la reprise de 18 logements vacants.



- 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.

ACTION 14 | 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 15 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.

ACTION 15 | Permettre une offre diversifiée de logements encourageant la mixité sociale et intergénérationnelle par un habitat pluriel

Au delà de cette approche quantitative, le PADD de la commune de Chaptelat 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 :



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

ACTION 16 | Maintenir les équipements existants, leurs possibilités d'évolution et la création de nouveaux

Le territoire délivre une offre de services et d'équipements publics permettant de répondre aux attentes de ses habitants qu'il convient de renforcer. Le PLU visera à maintenir le niveau de service actuel et permettre son développement et son adaptation vis-à-vis de l'augmentation ou de l'émergence de nouvelles demandes en parallèle de la politique d'accueil de population :



- Accompagner la réalisation de projets d'équipements publics et privés.



- Assurer une souplesse d'encadrement de l'ensemble de ces implantations afin de faciliter les travaux d'évolutions (extensions, etc) des équipements présents sur le territoire.



- Prendre en compte les équipements et activités dispersés dans les tissus bâtis ou de manière plus isolée (en dehors des pôles existants) afin d'y faciliter les travaux.

ORIENTATION 6 // Concilier politique de développement de l'habitat et prise en compte des risques

ACTION 17 | Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire

La majorité des tissus bâtis de la commune n'est pas exposée à des risques, aléas ou nuisances d'origines naturelles ou anthropiques. 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 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, les cavités souterraines ou encore l'exposition au radon en encourageant des principes constructifs et des aménagements adaptés et en évitant les zones à risque.

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 des exploitations agricoles sousmise au Règlement Sanitaire Départemental, et d'une manière générale des 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.

ACTION 18 | 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 de développement et notamment la localisation et la superficie des zones de développement futur d'urbanisation devra :



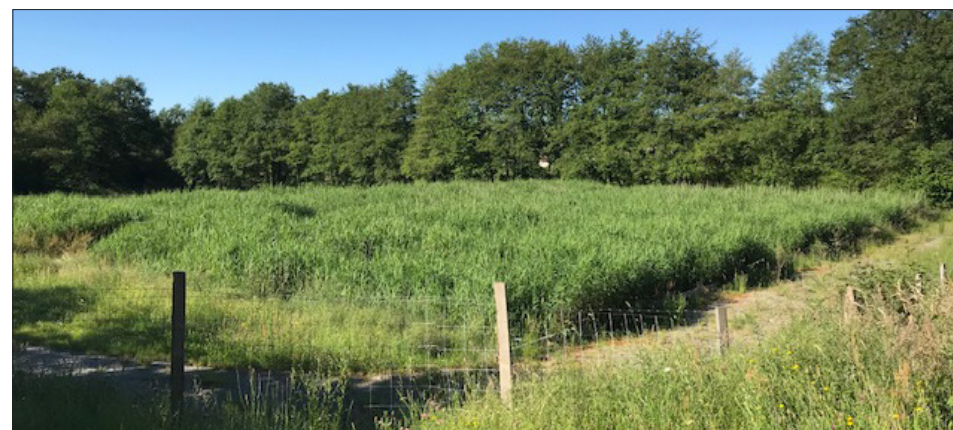
- Tenir compte de la capacité des réseaux et de la capacité d'investissement de la collectivité.

- 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.



Orientation 4




Affirmer les polarités du territoire dans l'objectif de conforter l'armature urbaine

Produire 226 logements en 15 ans afin de maintenir l'attractivité résidentielle et la croissance démographique


Orientation 5

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




Action 9 - Prioriser et contenir le développement urbain de manière à limiter les impacts environnementaux, paysagers et agricoles

-  Prioriser le développement du centre-bourg voir de certaines centralités comparables
-  Justifier l'extension de hameaux par des critères objectifs et urbanistiques
-  Assurer des choix de formes urbaines et de modes d'urbanisation limitant les impacts sur les paysages




Action 10 - Donner priorité au réinvestissement des tissus urbains existants

-  Privilégier la densification des tissus actuellement urbanisés




Action 11 - Identifier les espaces urbains sur des critères porteurs d'une politique efficace de lutte contre l'urbanisation isolée et le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers

-  Délimiter les PAU du centre-bourg
-  Identifier les hameaux répondant aux critères d'urbanité
-  Prohiber la construction de nouveaux logements en écarts bâtis ou dans les hameaux non urbains

Action 12 - Quantifier les extensions d'urbanisation en réponse aux objectifs de production de logements

-  Définir des surfaces constructibles en extension des PAU
-  Réaliser les extensions urbaines en continuités des parties urbanisées du territoire
-  Définir un usage plus efficace du foncier par une réduction de la taille moyenne des unités foncières

Action 13 - Lutter contre l'augmentation des logements vacants et maintenir les effectifs de résidences secondaires




-  Limiter les extensions d'urbanisation
-  Faciliter les opérations et travaux permettant l'évolution, l'amélioration et la valorisation des logements existants
-  Anticiper et accompagner les politiques publiques de lutte contre la vacance

Action 14 - Définir une politique foncière stratégique sur le long terme

Action 15 - Permettre une offre diversifiée de logements

-  Favoriser l'accueil de jeunes ménages

Action 16 - Maintenir les équipements existants, leurs possibilités d'évolution et la création d nouveaux


-  Accompagner la réalisation de projets d'équipements publics ou privés
-  Assurer une souplesse d'encadrement de l'ensemble de ces implantations afin de faciliter les travaux d'évolutions
-  Prendre en compte les équipements et activités dispersés dans les tissus bâtis ou de manière plus isolée


Orientation 6

Concilier politique de développement de l'habitat et prise en compte des risques

Action 17





limiter l'exposition des biens et des personnes

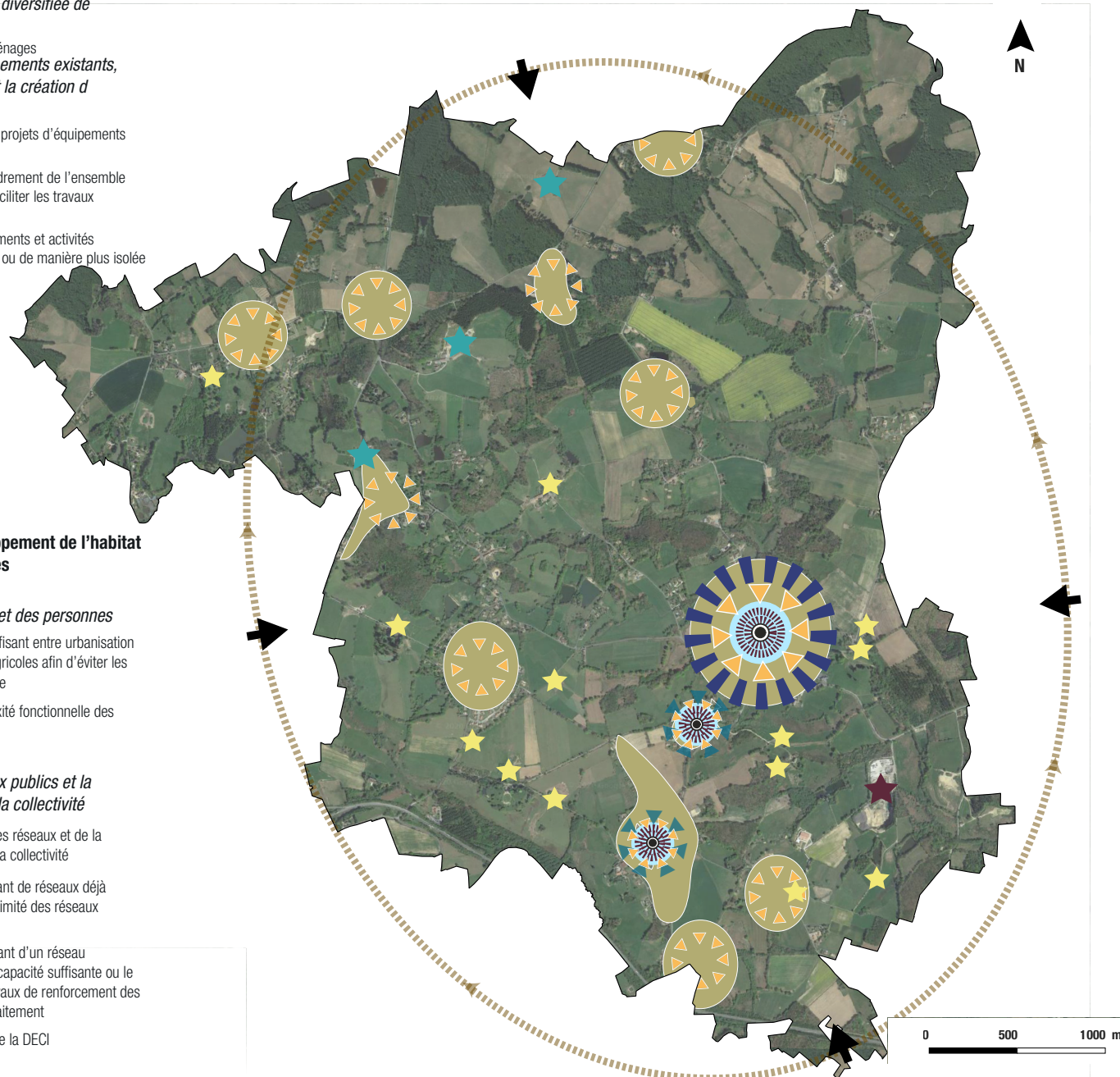
-  Conserver un éloignement suffisant entre urbanisation future et sites de bâtiments agricoles afin d'éviter les risques de conflits de voisinage

-  Encadrer les conditions de mixité fonctionnelle des espaces urbains

Action 18

Prendre en compte les réseaux publics et la capacité d'investissement de la collectivité

-  Tenir compte de la capacité des réseaux et de la capacité d'investissement de la collectivité
-  Privilégier les secteurs disposant de réseaux déjà aménagés, 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 DECI



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



axe
3.



MAINTENIR L'INDUSTRIE ET
DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE
LOCALE EN ENCADRANT
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.

À la lecture du SCoT de l'agglomération de Limoges, la commune n'est pas appelée à développer significativement ses activités économiques dans les quinze prochaines années.

L'enjeu du PLU en la matière est de :

- Rechercher à assurer la présence des équipements et activités de proximité et du quotidien, étroitement associée au caractère résidentiel du territoire périurbain de Limoges.*



ORIENTATION 7 // Maintenir le niveau de l'offre commerciale et de service public et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants

ACTION 19 | Maintenir la mixité fonctionnelle au sein du centre-bourg

Le maintien de l'activité économique et commerciale dans le centre-bourg de Chaptelat 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 l'offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population.



- Permettre l'implantation de commerces et de services dans le centre-bourg.



- Assurer la protection des linéaires commerciaux (maintien de façades commerciales).



- Poursuivre les dynamiques de requalification des espaces publics et de leurs abords (espaces de stationnement), notamment en cœur de bourg, rue Saint-Éloi. Le traitement des espaces publics aura également vocation à conforter la perception de cette centralité.

ACTION 20 | Permettre la mixité fonctionnelle au sein du centre-bourg

La centralité du centre-bourg se traduit dans la mixité des fonctions (habitats, activités et équipements). La politique poursuivie par le PLU vise à asseoir son caractère de centralité pour insuffler au centre-bourg un réel écho identitaire, vecteur d'une véritable pratique spatiale et sociale. À cette fin, le PLU visera à :



- Permettre la construction ou le changement de destination visant à implanter une activité économique si celle-ci est compatible avec les tissus résidentiels : commerces, activités artisanales, bureaux, etc.



- Interdire les entreprises sources de nuisances au sein ou à proximité des quartiers d'habitations.

ACTION 21 | Permettre une évolution adaptée des activités isolées par la création de «STECAL» d'activités économiques en zones agricoles et naturelles



- Prendre en compte les entreprises en dehors des zones urbaines, isolées ou en périphérie du bourg, afin de faciliter leurs évolutions (extensions, annexes, travaux, changements de destination ou reprise).



ORIENTATION 8 // Maintenir les exploitations agricoles et accompagner leurs évolutions

ACTION 22 | Préserver les exploitations agricoles, faciliter les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement et à la diversification de l'activité agricole

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 dans l'objectif de maintenir les exploitations sur le long terme :



- Permettre 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 leur identités patrimoniales (gîtes, chambres d'hôtes).



- Soutenir la diversification de l'agriculture.

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

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




- Veiller à intégrer les distances de réciprocités réglementaires 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.





Orientation 7

Maintenir le niveau de l'offre commerciale et de service public et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants

Action 19 - Maintenir la mixité fonctionnelle au sein du centre-bourg


-  Permettre l'implantation de commerces et services dans le centre-bourg
-  Assurer la protection des linéaires commerciaux
-  Poursuivre les dynamiques de requalification des espaces publics en cœur de bourg

Action 20 - Permettre la mixité fonctionnelle au sein du bourg

-  Permettre la construction ou le changement de destination visant à implanter une activité économique
-  Interdire les entreprises sources de nuisances à proximité des quartiers d'habitations

Action 21






Permettre une évolution adaptée des activités isolées par la création de «STECAL» d'activités économiques en zones agricoles et naturelles

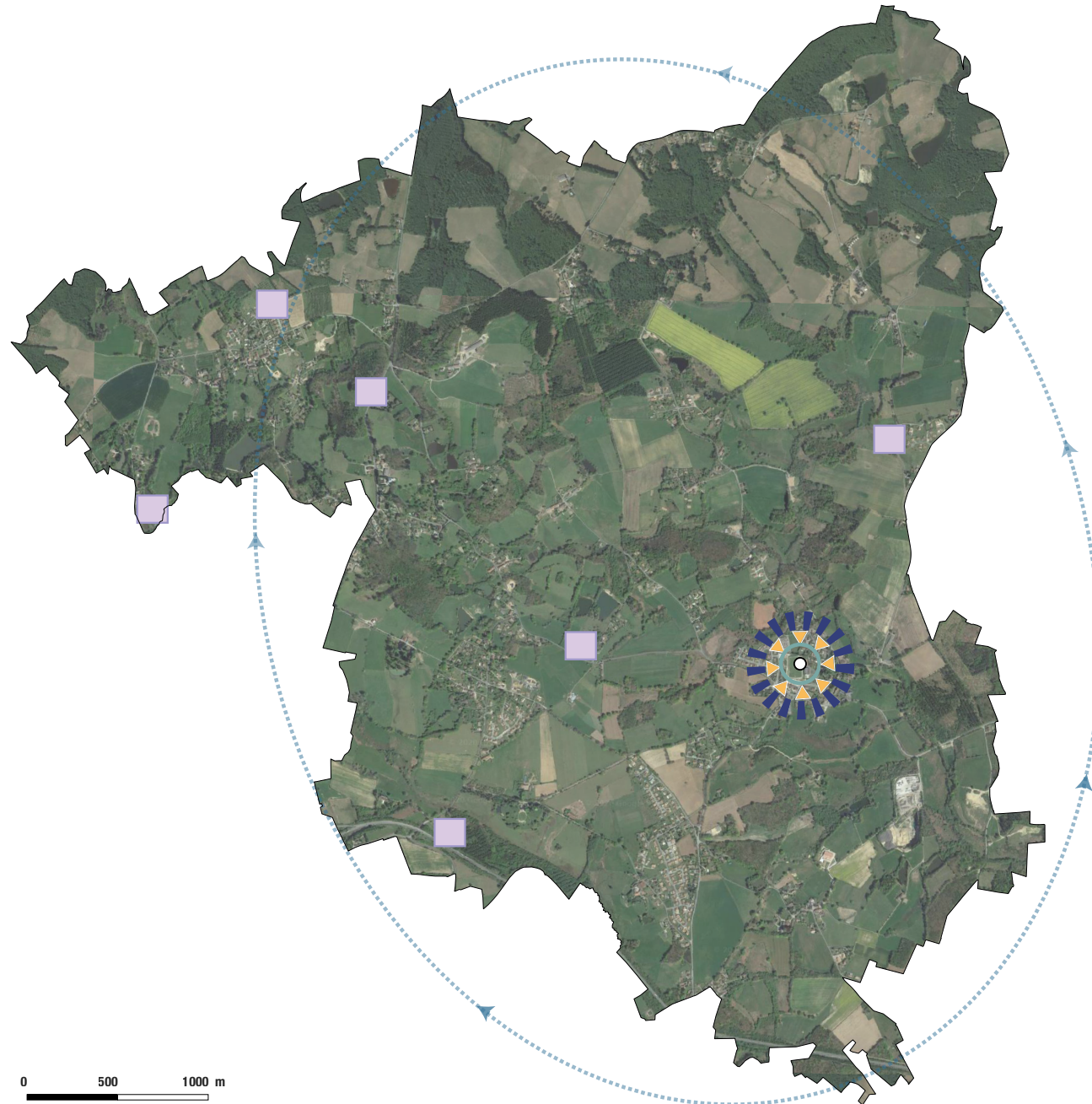
-  Prendre en compte les entreprises en dehors des zones urbaines, isolées ou en périphérie du bourg

Orientation 8

Maintenir les exploitations agricoles et accompagner leurs évolutions

Action 22 - Préserver les exploitations agricoles, faciliter les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement et à la diversification de l'activité agricole

-  Permettre 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, la filière touristique ou la production d'énergies renouvelables
-  Permettre le changement d'usage et la transformation de bâtiments agricoles
-  Soutenir la diversification de l'agriculture
-  Prendre en compte les déplacements agricoles lors des nouveaux aménagements
-  Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles
-  Veiller à intégrer les distances de réciprocity sanitaires afin d'anticiper les évolutions des bâtiments d'exploitation mais aussi celles d'urbanisation



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



axe

4.



AMÉLIORER LE
FONCTIONNEMENT URBAIN
ET RENFORCER LA COHÉSION
TERRITORIALE EN AFFIRMANT
LA CENTRALITÉ DU BOURG

ENJEUX LIÉS À L'AXE 4

*Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de **transports et de déplacements**.*

Les déplacements constituent une préoccupation majeure de la politique d'aménagement. La question des déplacements est par ailleurs étroitement associée à celle de la lutte contre les pollutions et nuisances, ainsi que la lutte contre le changement climatique. Dans ce domaine, la collectivité cherche à encourager les alternatives à la voiture pour les déplacements.

Malgré son insertion dans un espace d'agglomération bien équipé, la commune est marquée par l'usage individuel de l'automobile. Ces habitudes de déplacements de la population locale sont caractéristiques d'un territoire périurbain. Cette dépendance des ménages à l'automobile, générées par des habitudes individuelles, est également accentuée par une offre limitée en transports en commun.

L'enjeu est d'investir la question des déplacements en favorisant la diversité et l'intermodalité, et 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 foncier nécessaires à l'aménagement de voies et dessertes publiques par le biais des emplacements réservés.*



ORIENTATION 9 // Affirmer la centralité de la fonction urbaine du centre-bourg

ACTION 23 | Maintenir et améliorer les conditions de déplacements



- Accompagner les travaux d'amélioration des voiries et des dessertes notamment en mobilisant les outils de maîtrise foncière utiles à l'optimisation des dessertes.



- Intégrer le projet de réfection et de mise en valeur de la rue Saint-Éloi.

ACTION 24 | Accompagner le développement des déplacements doux

La politique d'aménagement menée par le PLU accompagne la promotion des modes de déplacements durables, participant à la réduction globale des émissions de gaz à effet de serre mais aussi à l'amélioration du cadre de vie des habitants. Le PLU vise à investir dans la mobilité en anticipant les nouvelles formes de déplacements :

• Promouvoir les déplacements doux



- Développer les liaisons douces (trottoirs, pistes cyclables, sentiers piétons, etc) et développer leur maillage afin d'optimiser les conditions d'usages actuels.



- Veiller à la mise en œuvre de cheminements pour les piétons (voir des cyclistes) dans les secteurs d'aménagement futurs.



- Accompagner la réalisation des projets intercommunaux connus, notamment la politique cyclable issue du Schéma Directeur Intercommunal des Aménagements Cyclables (SDIAC).



- Permettre les stationnements pour les vélos, en les localisant prioritairement à proximité des équipements publics.

• Encourager l'usage des transports en commun



- Organiser le territoire pour une meilleure maîtrise des flux de déplacements et une efficacité des transports interurbains.



- Coordonner l'offre de transports en commun et de mobilité aux zones d'urbanisation future.

ACTION 25 | Sécuriser et gérer les déplacements sur le territoire

Le maintien de la fluidité du trafic sur les tronçons est un enjeu fort du fonctionnement communal. Le PLU engagera des mesures visant à maintenir les bonnes conditions de circulation, d'accès et la sécurité de déplacement :



- Limiter l'exposition aux nuisances des habitations, notamment à proximité des routes à grande circulation.



- Agir en faveur de la réalisation de «coutures» viaires entre les différentes parties des villages, notamment entre le centre-bourg, les extensions récentes et les zones d'habitat futures.



- Veiller à la prise en compte des circulations agricoles.

ACTION 26 | Assurer des conditions de stationnement adéquates





- Conserver l'offre de stationnement sur le domaine public existant.
- Permettre l'utilisation d'outils de maîtrise foncière pour assurer le développement des stationnements publics notamment au sein du centre-bourg et des équipements publics.







Orientation 9

Affirmer la centralité de la fonction urbaine du centre-bourg




Action 23 - Maintenir et améliorer les conditions de déplacements

-  Accompagner les travaux d'amélioration des voiries et des dessertes
-  Intégrer le projet de réfection de la rue Saint-Éloi



Action 24 - Accompagner le développement des déplacements doux

-  Développer les liaisons douces
-  Veiller à la mise en place de cheminements piétons
-  Accompagner la réalisation des projets intercommunaux connus
-  Permettre les stationnements pour les vélos
-  Organiser le territoire pour une meilleur maîtrise des flux de déplacements et une efficacité des transports interurbains
-  Coordonner l'offre de transports en commun et de mobilité aux zones d'urbanisation future

Action 25 - Sécuriser et gérer les déplacements sur le territoire

-  Limiter l'exposition aux nuisances des habitations, notamment à proximité des routes à grande circulation
-  Agir en faveur de la réalisation de «coutures» viaires entre les différentes parties des villages
-  Veiller à la prise en compte des circulations agricoles

Action 26 - Assurer des conditions de stationnement adéquates

-  Conserver l'offre de stationnement sur le domaine public existant
-  Permettre l'utilisation d'outils de maîtrise foncière pour assurer le développement des stationnements publics notamment au sein du centre-bourg et des équipements publics



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



axe
5.



GARANTIR LA PRÉSERVATION
ET LA QUALITÉ DU CADRE DE
VIE, DE L'ARCHITECTURE ET
DES AMÉNAGEMENTS

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 les formes contemporaines de l'habitat pavillonnaire. Chaptelat s'inscrit dans les dynamiques d'un espace périurbain intégré à l'espace de l'agglomération de Limoges. Les dynamiques d'urbanisation de Limoges ont considérablement transformé la commune et ses paysages au cours des dernières décennies. 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, et de la consommation de la ressource foncière.

L'enjeu du PLU en la matière est de :

- Assurer le maintien de la qualité des paysages ;*
- Éviter une urbanisation trop linéaire le long des axes routiers ;*
- Prohiber le mitage et l'urbanisation diffuse.*



ORIENTATION 10 // Construire dans le respect du contexte urbain et architectural

ACTION 27 | Agir en faveur d'une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain et paysager

Le territoire de Chaptelat est à la fois riche de son patrimoine architectural d'inspiration rurale et traditionnelle et marqué par les formes contemporaines de l'habitat pavillonnaire, inscrit dans le contexte de «la campagne résidentielle de Limoges». Les dynamiques d'urbanisation de l'agglomération de Limoges ont considérablement transformé la commune au cours des dernières décennies. 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.



- 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.

ACTION 28 | Protéger les éléments de patrimoine naturel, paysager et bâti œuvrant au cadre de vie

L'analyse des caractéristiques du bourg et des hameaux a mis en avant qu'un certain nombre d'éléments patrimoniaux, bâtis ou naturels, participent à l'identité du territoire et marquent le paysage.



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

ACTION 29 | 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, notamment dans les secteurs d'urbanisation plus récents ou dans les secteurs d'urbanisation future. L'objectif sera alors de permettre l'émergence de projets contemporains. Pour ce faire, le PLU assure de :



- 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.



- Faciliter les constructions permettant une plus-value environnementale notamment dans l'usage de matériaux naturels, les toitures terrasses végétalisées et de procédés de production d'énergie et/ou de chaleur comme les 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).


ORIENTATION 10 // Construire dans le respect du contexte urbain et architectural

ACTION 30 | 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. Ainsi, l'ensemble des dispositions réglementaires devra permettre de faciliter les travaux de modernisation et notamment :




-  - La rénovation énergétique.
-  - 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 hameau non-urbain ou en écart bâti, la possibilité d'effectuer des travaux d'évolution de leur habitation par la réalisation d'extensions et des annexes.

ACTION 31 | Promouvoir la «nature en ville»

La présence végétale est un élément caractéristique des espaces urbains du territoire communal. Elle participe à l'identité rurale et au caractère paysager du bourg et des hameaux. Le PLU vise en la matière à :

-  - Maintenir des corridors écologiques dans les tissus bâtis et à conserver la présence végétale : parcs, jardins d'agrément, vergers, arbres remarquables, alignement d'arbres, fossés, petits ruisseaux, mares. Ces protections sont étudiées au cas par cas selon les sites stratégiques en parallèle des enjeux de densification et de renouvellement urbain.
-  - Veiller à l'intégration d'une dimension paysagère et végétale des nouveaux projets, notamment dans les secteurs de développement.
-  - Accompagner les projets d'aménagement d'espaces verts/paysagers/ lieux de rencontre.



ACTION 32 | Valoriser les perspectives paysagères et maintenir les coupures d'urbanisation

Le développement urbain des dernières décennies a conduit à un étalement des hameaux conduisant parfois à des regroupements de plusieurs entités bâties (en conurbations entre le bourg et/ou avec des hameaux). Un certain nombre de coupures d'urbanisation existent encore sur des secteurs parfois soumis à des pressions urbaines. Le PLU vise à agir contre ce phénomène en maintenant des zones agricoles et naturelles entre les zones urbaines proches afin d'assurer qu'elles restent distinctes les unes des autres.



- Limiter et justifier, d'une manière générale, le recours à des formes d'urbanisation linéaire et les prohiber lorsqu'elles conduisent à la fermeture de coupures urbaines.



- Préserver les cônes de vues emblématiques.



ACTION 33 | Permettre le développement du tourisme vert et les loisirs nature, atouts du territoire

• Préserver et développer les chemins de randonnées

La préservation et la diversification de l'offre pour le tourisme itinérant apparaît 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 et valoriser les circuits pédestres notamment les sentiers de randonnées. 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 (aménagement légers, valorisation, communication).




Orientation 10

Construire dans le respect du contexte urbain et architectural





Action 27 - Agir en faveur d'une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain et paysager

-  Dissocier les parties anciennes du centre-bourg et les extensions plus récentes
-  Assurer que les futures constructions et les travaux 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 formes urbaines



Action 28 - Protéger les éléments de patrimoine naturel, paysager et bâti œuvrant au cadre de vie

-  Valoriser les éléments de patrimoine bâti, de petit patrimoine vernaculaire, paysagers et végétaux




Action 29 - Permettre l'expression de formes architecturales innovantes et intégrer les principes de conception bioclimatique

-  Permettre l'expression de l'innovation, de la création et de la démonstration d'un langage architectural plus contemporain
-  Facilier les constructions permettant une plus-value environnementale
-  Ne pas aller à l'encontre des possibilités d'une amélioration thermique et énergétique des constructions existantes
-  Anticiper les exigences des futures RT notamment en matière d'implantation bioclimatique



Action 30 - 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

-  Faciliter la rénovation énergétique, les extensions, les annexes et les fusions de logements
-  Assurer à tous les logements la possibilité d'effectuer des travaux d'évolution par la réalisation d'annexes et extensions

Action 31 - Promouvoir la «nature en ville»

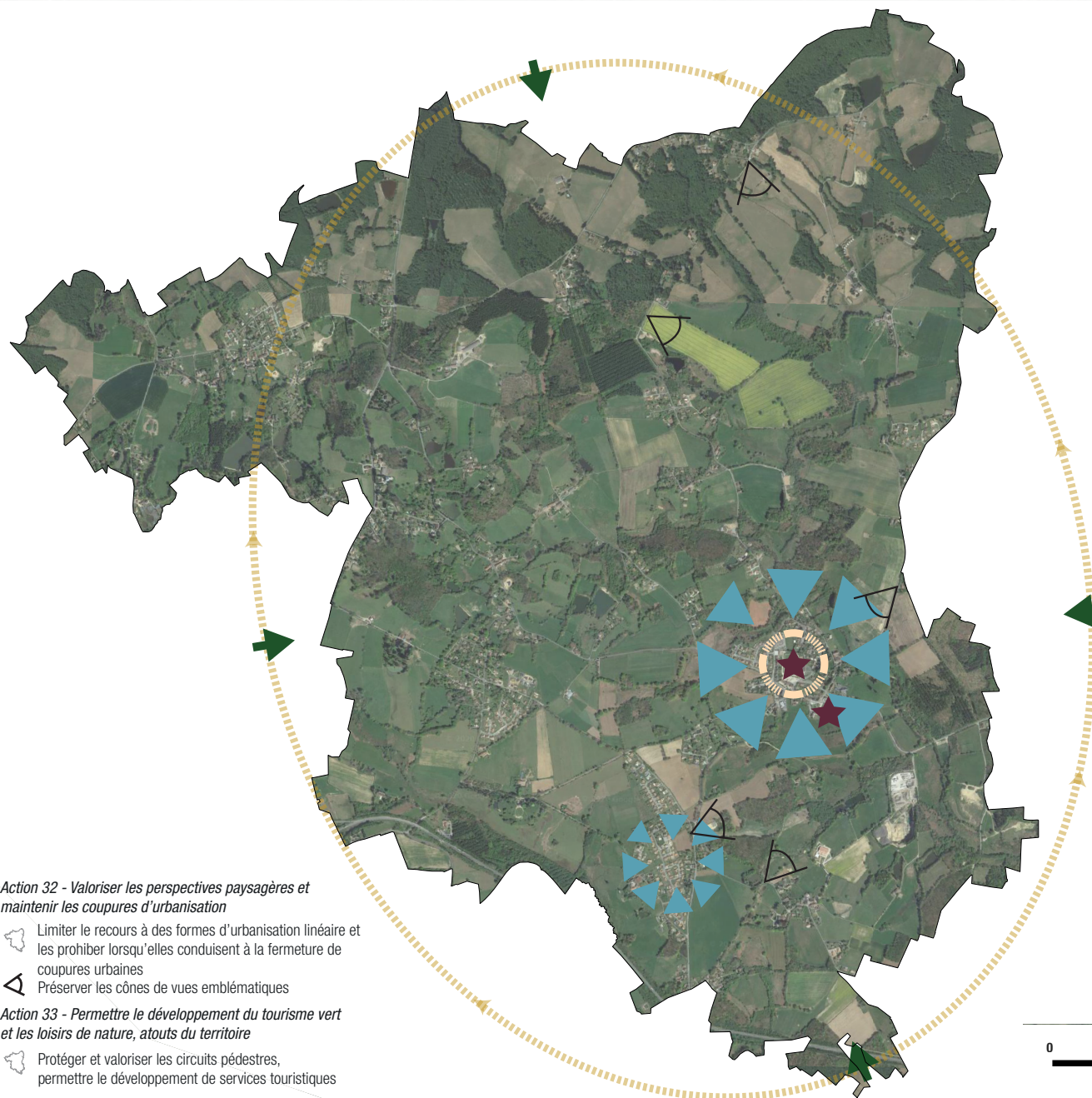
-  Maintenir des corridors écologiques dans les tissus bâtis et conserver la présence végétale
-  Veiller à l'intégration d'une dimension paysagère et végétale des nouveaux projets
-  Accompagner les projets d'aménagement d'espaces verts/paysagers/lieux de rencontre

Action 32 - Valoriser les perspectives paysagères et maintenir les coupures d'urbanisation

-  Limiter le recours à des formes d'urbanisation linéaire et les prohiber lorsqu'elles conduisent à la fermeture de coupures urbaines
-  Préserver les cônes de vues emblématiques

Action 33 - Permettre le développement du tourisme vert et les loisirs de nature, atouts du territoire

-  Protéger et valoriser les circuits pédestres, permettre le développement de services touristiques



OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Au travers de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Chaptelat souhaite maintenir 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. Analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années (étude des permis de construire sur la période 2008-2018)

Entre 2008 et 2018, 237 logements à vocation d'habitation ont été réalisés à Chaptelat. Au cours de la période, la commune a essentiellement développé son parc de logements individuels, notamment par la création de lotissements qui ont limité la consommation d'espace moyenne par logement mais cela au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au total, la construction de ces 237 logements en 10 ans correspond à un rythme de production de 23,7 logements neufs par an, soit 355 logements sur 15 ans. À noter que ces chiffres reflètent une projection des tendances.

La production de logements neufs a mobilisé une consommation d'ENAF de 24,9 ha soit un rythme de mobilisation d'environ 1,66 ha / an. L'artificialisation totale (extension+ dents creuses) est égale à 44,6 ha sur 15 ans. Les constructions neuves ont ainsi généré des emprises moyennes de 1 265 m² (VRD incluse), soit une densité moyenne autour des 8 logs / ha (hors VRD).

• Dynamiques modulées sur 15 ans

Ces informations reportées sur 15 ans, durée d'application estimée du PLU de Chaptelat, tranche chronologique sur laquelle ont été établis les objectifs chiffrés du PADD, correspondent à :

- Une dynamique de construction de 355 logements (23,7 logs / an x 15 ans).
- Une consommation totale de 24,9 ha (1,66 ha / an x 15 ans).
- Une artificialisation totale de 44,6 ha (3,77 ha / an x 15 ans).

2. Étude des mécanismes de la consommation de logements entre 1999 et 2016

Les données issues du recensement de la population (INSEE) mettent en évidence une augmentation globale de la population entre 1999 et 2016 avec le gain de 640 habitants. Sur la période 1999-2016, la construction neuve de 95 logements neufs a été nécessaires pour permettre le maintien de la population à volume constant.

Sur la même période, il peut être observé une

augmentation du parc résidentiel de 345 logements. Rapporté à un besoin de point mort de 95 logements, il peut être conclu que l'effort de construction a été suffisant au maintien de la population, expliquant le gain de population sur cette période. Ce sont 249 logements supplémentaires qui ont permis l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire.

• Anticiper les besoins de point mort sur les 15 prochaines années

Afin de réaliser son projet de croissance démographique, la commune de Chaptelat 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 65 logements neufs qui devront être construits dans le seul but de maintenir la population à un niveau constant.

Cette évaluation du point mort futur marque une réduction de 30 logements, soit - 32% du nombre de logements à atteindre pour maintenir la population à un niveau constant. Cette réduction est notamment liée à la prise en compte des objectifs de sortie de la vacance issus du PLH. Ainsi, la commune de Chaptelat entend assurer la reprise de 18 logements vacants sur 15 ans.

• Objectif de croissance démographique

La commune de Chaptelat 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

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

modérée de la population.

La politique poursuivie par la commune s'appuie sur les besoins locaux en matière de fréquentation pour maintenir voire renforcer le niveau de service du territoire afin de limiter le phénomène de dortoirisation lié à la proximité de Limoges. 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 péri-scolaire / petite enfance.

Dans une logique de maintien des dynamiques d'accueil de nouveaux ménages et de croissance de la population, la commune de Chaptelat 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 226 logements nécessaires à l'accueil de + 381 habitants à horizon + 15 ans. Cette évolution correspond à un rythme de croissance de + 1,2% / an, soit une hypothèse intermédiaire parmi celles étudiées.

Ainsi, sur les 15 prochaines années, équivalant à la durée d'application du PLU, la commune de Chaptelat a exprimé - au travers de son projet de territoire - un besoin de 226 nouveaux logements afin de porter son développement.

3. Évaluation du besoin foncier devant être mobilisé pour atteindre les objectifs chiffrés du PLU au regard de la consommation d'espace passée

L'analyse de la consommation foncière modulée sur 15 ans a permis de constater que la construction de 355 logements

a entraîné une consommation d'ENAF de 24,9 ha et une artificialisation totale de 44,6 ha.

La taille moyenne des unités foncières est de 1 265 m², soit une densité moyenne autour des 8 logs / ha (hors VRD).

Afin de répondre aux objectifs légaux du SCoT de l'Agglomération de Limoges, le PLU de Chaptelat retient, dans l'évaluation de ses besoins, une taille moyenne nettement inférieure à celle connue par le passé : 495 m² (hors VRD). Avec le choix dans sa prospective, d'une taille moyenne de parcelle constructible 51% moins importante, la commune affirme sa volonté de lutter contre la consommation excessive d'espace.

Ainsi, en considérant les objectifs du PLH et les orientations du SCoT de l'Agglomération de Limoges, **le PLU portera un objectif de production de 226 logements neufs en 15 ans, que la commune souhaite traduire en tendant vers une densité moyenne de 20 logs / ha, correspondant à une consommation foncière totale de 14 hectares (VRD inclus), soit 0,9 ha / an (avec une consommation d'ENAF de seulement 8,8 ha).**

- Analyse des potentiels 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 afin 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 6,3 ha. Ces unités possiblement constructibles sont situées :

- Majoritairement au sein du bourg et des principaux hameaux de la commune : 3,7 hectares soit 59% de la surface totale comptabilisée.
- Et de hameau : 2,6 hectares soit 41%.

- Analyse de la rétention foncière prévisible : le coefficient de rétention



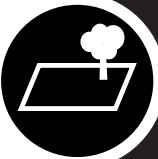
Le travail d'évaluation de la rétention foncière a été effectué en étroite concertation avec la commune. Il a permis d'étudier chaque unité densifiable dans la mesure des connaissances de terrain des élus. **Il ressort de ce travail un coefficient de rétention moyen à l'échelle de la commune de 25%.**

À l'issue de l'analyse, il est estimé que le potentiel de densification des tissus urbains offre une capacité de construction estimée à **42 logements**, correspondant à un potentiel en densification de **5,2 ha**.

- Objectifs de modération de la consommation d'espaces

S'agissant de la lutte contre l'étalement urbain, les orientations du PADD visent à maîtriser cette problématique. La commune de Chaptelat entend concentrer **100% de son développement futur sur l'armature existante du bourg, ou sa proximité immédiate pour les Villetes, et du village de la Halte.**

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

		DYNAMIQUES PASSÉES SUR 17 ANS (1999-2016) REPORTÉES SUR 15 ANS	PROJET POLITIQUE POUR LES 15 PROCHAINES ANNÉES
	ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE	+ 483 habitants <small>(+ 547 habs sur 17 ans // données INSEE 1999-2016)</small>	+ 381 habitants
	Taux de variation annuel moyen de la population	+ 2,3% / an	+ 1,2% / an
	AUGMENTATION TOTAL DU PARC RÉSIDENTIEL	+ 305 logements <small>(345 logs sur 17 ans // données INSEE 1999-2016)</small>	+ 226 logements
	CONSOMMATION LIÉE AUX BESOINS ENDOGÈNES DU PARC ET DES MÉNAGES	+ 95 logements	+ 65 logements (point mort)
	CONSTRUCTION DE LOGEMENTS POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX MÉNAGES	+ 249 logements	+ 161 logements (effet démographique)
		CONSOMMATION D'ESPACE SUR 10 ANS (ÉTUDES DES PERMIS DE CONSTRUIRE 2008-2018) REPORTÉE SUR 15 ANS	PROJET POLITIQUE POUR LES 15 PROCHAINES ANNÉES
	NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉS	355 logements <small>(237 logs sur 10 ans // étude des permis de construire)</small>	226 logements <small>(184 extensions + 42 densifications)</small>
	CONSOMMATION FONCIÈRE MOYENNE (EXTENSION + DENSIFICATION)	1 265 m² (VRD incluses) / logement <small>(soit 10 logs / ha VRD incluses et 8 logs / ha hors VRD)</small>	619 m² (VRD incluses) / logement <small>(soit 16 logs / ha VRD incluses et 20 logs / ha hors VRD)</small>
	CONSOMMATION D'ENAF TOTALE	24,9 ha soit 1,66 ha / an	plafond de 8,8 ha nets soit 0,59 ha / an
	ARTIFICIALISATION TOTALE (DENSIFICATION ET EXTENSION)	44,6 ha soit 3,77 ha / an	14 ha soit 0,9 ha / an
	BILAN DE L'ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION	Tout en maintenant une dynamique de construction relativement comparable à celle connue par le passé, la révision générale du PLU conduit à une réduction de plus de 65 % des surfaces urbanisées en extension urbaine et 69% du total des surfaces artificialisées.	

