



**GRAND  
GUÉRET**  
Communauté  
d'Agglomération

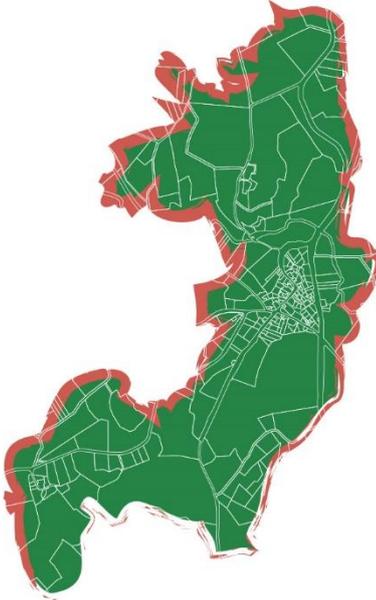
**CAD** experts

**CADexperts**  
Agence de Guéret  
Tel : 05 55 52 21 73



**CABINET ECTARE**  
Agence ECTARE Centre-Ouest  
Tél : 05 55 18 91 60

**CAMPUS**  
DÉVELOPPEMENT  
Tél : 04 73 45 19 44  
Mail : urbanisme@campus63.fr



# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de la Chapelle-Taillefert

2

# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

#### PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 20 septembre 2016

#### ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du 21 septembre 2021

#### APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du .....

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20210921-228\_21-DE  
Date de télétransmission : 23/09/2021  
Date de réception préfecture : 23/09/2021

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20210921-228\_21-DE  
Date de télétransmission : 23/09/2021  
Date de réception préfecture : 23/09/2021

## SOMMAIRE

<b>1. Le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)</b>	<b>3</b>
<b>2. Synthèse du diagnostic et enjeux de développement</b>	<b>4</b>
2.1. Les principales caractéristiques du territoire	4
2.2. Les principaux enjeux de développement au regard du diagnostic	5
<b>3. Les documents supra-communaux, les ambitions démographiques, les besoins en logements et fonciers</b>	<b>6</b>
3.1. Les documents supra-communaux pris en compte	6
3.1.1. Le SCoT du Grand Guéret	6
3.1.2. Le PLH de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret 2014-2020	6
3.2. Les ambitions démographiques	7
3.2.1. Les éléments clefs à prendre en compte	7
3.2.2. Les ambitions communales	8
3.3. Les besoins en logements et fonciers	8
<b>4. Les orientations stratégiques du PADD</b>	<b>10</b>
4.1. Une ambition partagée : « Privilégier une approche d'aménagement et de développement équilibré à l'échelle du Grand Guéret ».	12
4.2. Des objectifs stratégiques spécifiques pour La Chapelle-Taillefert	16

# 1. LE CADRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

## ⇒ Le PADD, c'est quoi ?

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document stratégique pour le PLU.** Il a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et modifié notamment par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, ainsi que par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

**Il constitue la clef de voûte du dossier de PLU,** il est le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune.

Il est également l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental. Il doit respecter les objectifs généraux dont les principes d'équilibre et de durabilité exposés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, et s'inscrit aussi dans la hiérarchie des normes du code de l'urbanisme.

## ⇒ Le PADD définit (Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme) :

- *« 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 ;*
- *« 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. »*

## 2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

Le diagnostic territorial de la commune, élaboré en 2018-2019, a permis de dégager des éléments clés qui contribuent à l'élaboration de ce PADD. Voici ci-dessous la synthèse du diagnostic et les enjeux de développement.

### 2.1. Les principales caractéristiques du territoire

Située au Sud de Guéret, **La Chapelle-Taillefert est un petit pôle de proximité qui accueille 419 habitants** (RGP 2016), mais qui enregistre une croissance démographique forte depuis le début des années 80 (gain de 162 habitants en 30 ans, soit une hausse de +63%). Desservie par un axe majeur (D 940) et trois axes secondaires (D 940a, D 76 et D 52), **la commune se structure autour du bourg et du village du Breuil, en bordure de la D 940, ce dernier s'étant considérablement développé au cours des dernières années.**

Sur un plan intercommunal, la commune est membre de **la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.**

En matière de dynamiques urbaines, socio-démographiques et d'habitat, la commune de la Chapelle-Taillefert se caractérise par :

- **Une croissance démographique forte et régulière depuis 1982** (+ 162 habitants sur la période 1982-2016), mais une population vieillissante (indice de jeunesse de 0,61 sur La Chapelle-Taillefert et de 0,67 sur le Grand Guéret)
- **Un parc de logements constitué en 2016 par 73,5% de résidences principales (163 RP)**, 16,9% de résidences secondaires (37 RS) et 9,6% de logements vacants (21 LV).
- **Une activité de la construction neuve régulière** avec toutefois un pic d'activité exceptionnel en 2016 avec 9 logements commencés. Sur la période 2008-2018, 35 logements ont été produits soit une moyenne de 3,5 logts par an, avec une consommation foncière moyenne estimée à 1 450 m<sup>2</sup>/logement.
- **Une consommation foncière totale de 5,8 ha entre 2008 et 2018** dont 5,1 ha à vocation d'habitat et 0,4 ha pour des hébergements touristiques. Le potentiel foncier est estimé à 26 ha dont 24,4 ha de foncier à vocation d'habitat (3,5 ha en « dents creuses »).

Sur un plan économique, **le bourg de la Chapelle-Taillefert concentre l'essentiel des activités et des équipements avec notamment une auberge, une maison de retraite qui est le moteur économique de la commune, un camping...**

Sur un plan agricole et environnemental, la commune est marquée par :

- **Une agriculture diversifiée avec à la fois de l'élevage bovin allaitant mais aussi de l'élevage ovin et porcin** ; l'activité agricole occupe seulement 271 ha de SAU (19% de la superficie communale).
- **Un relief doux vallonné où les boisements et les pâturages sont omniprésents.** Le territoire est notamment traversé par la Gartempe et plusieurs de ses affluents (ruisseau de l'Étang des Boueux, ruisseau de la Chenaud).
- **La présence d'un site Natura 2000 « Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et ses affluents »** (FR7401147), dont l'intérêt principal réside dans la présence du saumon. La commune est aussi concernée par des ZNIEFF de type 2 et une ZNIEFF de type 1.

## 2.2. Les principaux enjeux de développement au regard du diagnostic

Les principaux enjeux de développement à prendre en compte sont les suivants :

- **Le maintien d'une attractivité résidentielle raisonnable de la commune afin de limiter le phénomène de « commune dortoir »**
- **La préservation des équipements et activités majeurs de la commune :**
  - L'EHPAD « la Chapelaude », moteur économique et social de la commune
  - Le camping municipal en bordure de la Gartempe qui jouit d'une certaine attractivité avec son offre d'hébergements diversifiés
- **L'accompagnement au développement de nouvelles formes de mobilité en lien avec le Grand Guéret**
- **La préservation de l'activité agricole qui constitue à la fois un enjeu économique (maintien des exploitations, développement de nouvelles activités) et de cadre de vie (en termes de paysage notamment)**
- **Le maintien des continuités écologiques transversales et la préservation de la diversité des paysages et de la qualité des points de vue**
- **La prise en compte de la sensibilité de la ressource en eau**

## 3. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX, LES AMBITIONS DEMOGRAPHIQUES, LES BESOINS EN LOGEMENTS ET FONCIERS

### 3.1. Les documents supra-communaux pris en compte

#### **RAPPEL IMPORTANT**

Pour rappel, par délibération n°172/20 en date du 19 novembre 2020, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a approuvé le retrait de la délibération n°210/18 portant sur l'évaluation de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et sur son maintien en vigueur. Conformément à l'article L 143-28 du Code de l'Urbanisme, **ce retrait entraîne la caducité du SCoT.**

Néanmoins, même si le SCoT a été rendu caduc en cours de procédure de révision du PLU, les deux collectivités (Commune et Grand Guéret) ont décidé de maintenir la prise en compte des grands objectifs et orientations du SCoT dans la méthode d'élaboration et de justifications des choix opérés dans la révision du PLU. Cette doctrine permet de prendre en compte l'ensemble des politiques sectorielles mises en œuvre par l'Agglomération et ses communes.

Outre les documents de portée supérieure que sont les SDAGE, SAGE, SRADDET, PGRI, PCET..., la commune de la Chapelle-Taillefert a également pris en compte les orientations stratégiques du **Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret**, le PLU devant être compatible avec ces documents de planification supra-communaux.

#### **3.1.1. Le SCoT du Grand Guéret**

Comme évoqué ci-dessus, la Communauté d'Agglomération disposait d'un SCoT approuvé le **12 décembre 2012, mais qui a été rendu caduc le 19 novembre 2020**. Il fixait les orientations générales de l'organisation de l'espace et déterminait les grands équilibres entre espaces urbains et espaces naturels et agricoles. Le territoire du SCoT, comprenait lors de son approbation 19 communes correspondant au territoire de la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury (CCGSV).

Pour rappel, la Chapelle-Taillefert était considérée comme « **pôle de proximité** » dans l'organisation territoriale du SCoT. Il convient de noter également que **le SCoT fixait une densité moyenne de construction de 6 à 10 logements à l'hectare pour les communes « pôle de proximité »**.

#### **3.1.2. Le PLH de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret 2014-2020**

La Communauté d'Agglomération dispose également d'un PLH « **2014-2020** » qui a été approuvé le **25 septembre 2014**. Il représente le volet opérationnel du SCoT et tient compte de la dynamique démographique actuelle, du bilan des politiques d'accueil engagées par la collectivité et ses communes depuis 10 ans et des évolutions actuelles des politiques de l'habitat de l'Etat, de la Région et du Département.

**Par délibération n°28/2021 du 31/03/2021, le Grand Guéret a acté la prorogation du PLH jusqu'au 25 septembre 2022 et le lancement de l'élaboration d'un futur PLH.**

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20210921-228\_21-DE  
Date de télétransmission : 23/09/2021  
Date de réception préfecture : 23/09/2021

Ce PLH a été fondé sur 4 engagements, adaptés aux besoins du territoire :

- La redynamisation des centres bourgs par la reconquête du bâti vacant et du foncier libre,
- La prise en compte du vieillissement des ménages par une offre en phase avec leurs choix résidentiels : adaptation de leur logement, ou création d'une offre adaptée, réalisation de projets collectifs intégrant des services... en partenariat avec le pôle domotique et santé,
- Le développement d'une offre de logements diversifiée et accessible aux ménages modestes,
- Une localisation de l'offre nouvelle en adéquation avec les objectifs de développement durable : proximité des services de transport en commun, des commerces et services de proximité, des équipements structurants pour une meilleure mise en cohérence des politiques d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat.

**Sur La Chapelle-Taillefert, le PLH fixe un objectif de production de 6 logements sur la période 2014-2020, dont 3 logements en sortie de vacance.**

Néanmoins les objectifs de production de logements étant très faibles, la commune prend le parti de bâtir un PADD plus ambitieux calqué sur une croissance démographique modérée.

## 3.2. Les ambitions démographiques

### 3.2.1. Les éléments clefs à prendre en compte

⇒ Les dynamiques socio-démographiques et en matière d'habitat (INSEE – RGP 2016-2017)

- Une population (419 habs en 2016 – 424 en 2017) en hausse continue depuis 1982 sur La Chapelle-Taillefert : + 162 habitants sur la période 1982-2016.
  - Une croissance démographique à hauteur de +1,8%/an sur la période 2011-2016 liée principalement à un solde migratoire positif (+4,5%/an) qui compense un solde naturel négatif (- 2,7%/an).
  - Une commune « plus âgée » que la moyenne du Grand Guéret et vieillissante (indice de jeunesse de 0,61 sur La Chapelle-Taillefert et de 0,67 sur le Grand Guéret).
- Des ménages de taille moyenne qui tendent à diminuer (2,2 pers/ménage en 2016) avec une plus forte représentation des couples avec enfants à La Chapelle-Taillefert (34,4%).
- Un parc de logements constitué en 2016 par 73,5% de résidences principales (163 RP), 16,9% de résidences secondaires (37 RS) et 9,6% de logements vacants (21 LV).
- Une activité de la construction neuve régulière marquée toutefois par un pic d'activité exceptionnel en 2016 avec 9 logements commencés.
  - Sur la période 2008-2018, 35 logements ont été produits soit une moyenne de 3,5 logts par an
  - La consommation foncière moyenne est estimée à 1 450 m<sup>2</sup>/logement en moyenne, ce qui est élevé.
- Une consommation foncière totale de 5,8 ha entre 2008 et 2018 dont 5,1 ha à vocation d'habitat et 0,4 ha pour des hébergements touristiques.
- Un potentiel foncier de 26 ha en 2019 dont 24,4 ha de foncier à vocation d'habitat (3,5 ha en « dents creuses »).

### 3.2.2. Les ambitions communales

La Chapelle Taillefert souhaite maintenir une attractivité résidentielle raisonnable afin de limiter le phénomène de « *commune dortoir* ».

Elle envisage ainsi de maintenir une croissance démographique modérée permettant d'atteindre **les 457 habitants à un horizon de 12 ans** (soit un gain de 33 habitants), objectif basé sur un rythme de croissance de +0,6%/an (soit inférieur de plus de la moitié par rapport à l'évolution constatée sur la dernière décennie).

Cette ambition démographique s'inscrit dans une volonté de maintenir une attractivité résidentielle raisonnable, tout en évitant le phénomène de cité « *dortoir* » et en limitant les coûts d'infrastructures (réseaux, voirie...).

Population en 2017 (en hab)	Taille moyenne des ménages	Population espérée dans 12 ans	Gain de population souhaité par an
424	2,2	457	2,75

### 3.3. Les besoins en logements et fonciers

Pour définir les besoins théoriques en logements et en matière foncière, nous appliquons une méthode d'estimation basée sur les indicateurs et projections suivantes :

- **Un desserrement des ménages à 2 pers./ménage à un horizon de 12 ans** (contre 2,2 pers./ménage en 2016). En effet, au vu de la moyenne départementale (2,0 pers./ménage) et de la baisse régulière de la taille des ménages de la Chapelle Taillefert (2,4 pers./ménage en 1999), on peut considérer que la taille des ménages baissera légèrement pour atteindre la moyenne départementale. Il convient de noter que la commune accueille également une maison de retraite ce qui tend à baisser la taille des ménages.
- **Le renouvellement du parc de logements**, c'est à dire la construction théorique souhaitable afin de renouveler le parc insalubre, vétuste ou obsolète, les logements démolis, voir à la marge la transformation de résidences principales en résidences secondaires.
- **La variation du parc de logements vacants** : étant donné le faible potentiel global de logements vacants (21 logements en 2016), la commune, au regard des objectifs de reconquête de logements vacants du PLH, se fixe comme objectif de maintenir un taux de vacance inférieur à 10% (**soit 3 logements vacants remis sur le marché en 12 ans**).
- **Une densité de construction efficiente, respectant les prescriptions de l'ancien SCoT en la matière à savoir une densité comprise entre 6 et 10 logements à l'hectare pour la commune de la Chapelle Taillefert.**
  - **L'objectif de modération de la consommation foncière que se fixe la commune est le suivant : 100% des logements produits avec une densité moyenne de 8 logts/ha** (soit 1 250 m<sup>2</sup> en moyenne par logement), ce qui est largement inférieure aux tendances observées sur la dernière décennie.
- **Une rétention foncière des terrains constructibles de 40%**, c'est-à-dire la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente ou bâti. Ainsi, il est nécessaire d'appliquer un coefficient minimum de rétention foncière aux données brutes des potentialités constructibles. Dans le cas d'une grande parcelle nécessitant un projet d'aménagement d'ensemble (type lotissement) pour la vente de lots à bâtir, ce taux permet de prendre en compte le foncier nécessaire à l'équipement de la zone à urbaniser (voiries, espaces publics, ...).

**Dans le cas de la Chapelle-Taillefert, le taux de rétention proposé est inférieur aux dynamiques observées depuis le début des années 2000 sur la commune.**

Copies de l'acte de réception en préfecture  
023-200034825-20210921-228\_21-DE  
Date de télétransmission : 23/09/2021  
Date de réception préfecture : 23/09/2021

Partant de ces indicateurs, **les besoins en matière de logement à l'horizon 2029 pour atteindre les objectifs de développement du PLU sont estimés à 37 logements dont :**

- **+17 logements supplémentaires** en lien avec les perspectives démographiques (accueil de nouveaux habitants) ;
- **+22 logements supplémentaires** pour pallier au desserrement des ménages ;
- **+1 logement supplémentaire** pour pallier au renouvellement du parc ;
- **-3 logements vacants** remis sur le marché soit en moyenne 1 logement tous les deux ans.

Sur le plan foncier, et au regard des besoins en logements, **les besoins fonciers sont estimés à environ 4,5 ha** (foncier urbanisable à mobiliser). En partant de l'hypothèse d'un taux de rétention foncière de 40%, on peut considérer que **les besoins fonciers théoriques seraient proches de 7,5 ha.**

En résumé, sur la base d'un scénario permettant de maintenir une croissance démographique modérée, **les ambitions démographiques de la commune nécessitent la production théorique de 37 logements supplémentaires pour accueillir environ 33 nouveaux habitants et faire face aux évolutions de la population actuelle.**

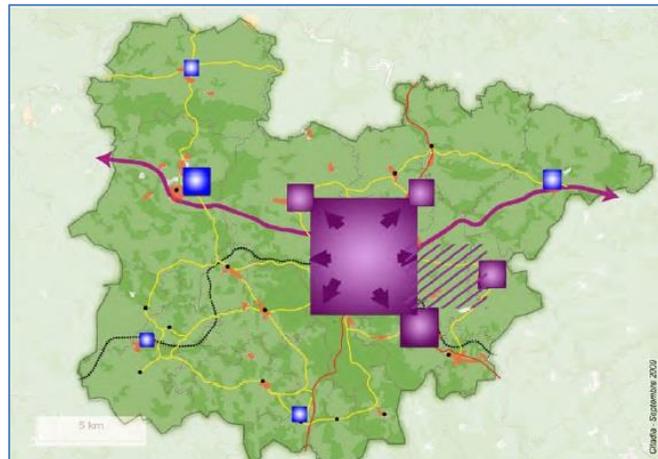
Sur le plan des besoins fonciers, on estime à **7,5 ha le potentiel foncier nécessaire en matière d'habitat dont 4,5 ha réellement mobilisables.** *Cela correspondrait à une consommation foncière moyenne inférieure d'environ 1 ha à celle observée sur la période 2008-2018.*

Si on effectue une comparaison avec le PLU en vigueur, la commune consent donc un bel effort de modération de la consommation foncière puisqu'elle réduit son potentiel foncier urbanisable de 17 ha (soit près de 70% de réduction), le potentiel foncier dans le PLU étant estimé en 2019 à 24,4 ha à vocation d'habitat.

## 4. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PADD

L'élaboration du PADD de la Chapelle-Taillefert résulte d'une réflexion à l'échelle intercommunale afin d'assurer une cohérence et un équilibre entre les différentes entités composant l'armature territoriale du Grand Guéret, tel que défini dans l'ancien SCoT, à savoir :

- **Le pôle urbain de Guéret et les communes directement associées au développement de l'agglomération et à son fonctionnement**, (habitat, activités économiques, services, équipements...).
- **Les pôles de proximité tels que La Chapelle-Taillefert**, situés au cœur des territoires ruraux et qui présentent un certain niveau d'équipement et de services dont l'aire d'influence rayonne sur quelques communes
- **Les communes à caractère rural** dont certaines évoluent vers un caractère résidentiel de plus en plus marqué.



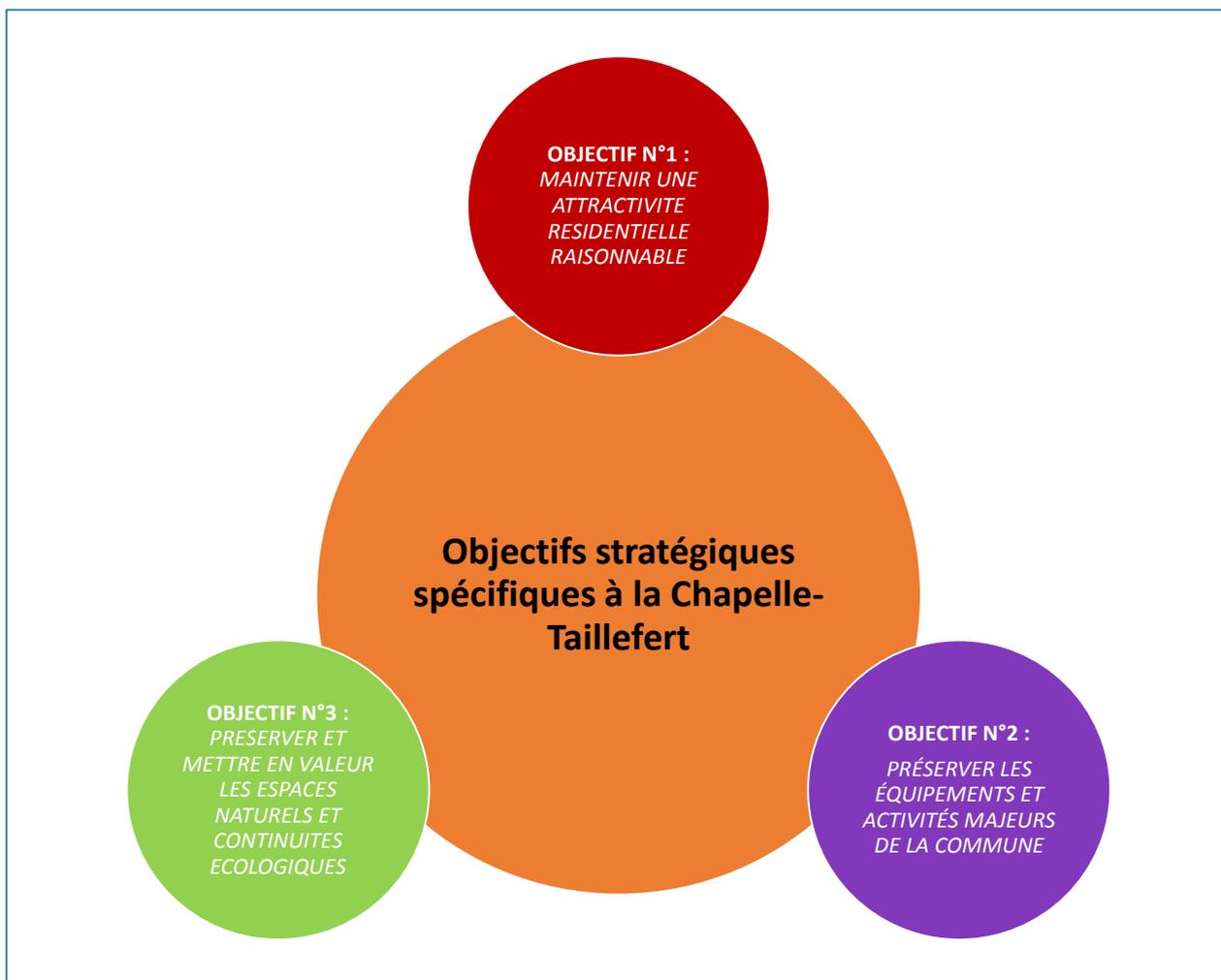
Ainsi les orientations stratégiques du PADD de la Chapelle-Taillefert sont fondées sur :

- **Un socle commun privilégiant une ambition partagée à l'échelle du Grand Guéret** qui repose sur les six principes ci-dessous :



Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20210921-228\_21-DE  
Date de télétransmission : 23/09/2021  
Date de réception préfecture : 23/09/2021

- Des objectifs stratégiques spécifiques à la commune de la Chapelle-Taillefert qui visent à prendre en compte les particularités communales au regard des problématiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation des continuités écologiques, d'habitat, d'activités touristiques ...



## 4.1. Une ambition partagée : « Privilégier une approche d'aménagement et de développement équilibré à l'échelle du Grand Guéret ».

En lien avec les grandes orientations des documents supra-communautaires, cette ambition est fondée sur les six principes suivants :

### LE RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN FAVORISANT L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS

- **Relever le défi démographique à l'échelle du Grand Guéret : il s'agit de dépasser le stade de la stabilisation démographique pour tendre vers une augmentation de la population (400 nouveaux arrivants par an) avec une cible "privilégiée" : les 30-45 ans et les familles.**
- **Mettre en œuvre une politique d'accueil et d'attractivité opérationnelle :**
  - Développer la culture de l'accueil (veille et intégration) ;
  - Construire et diffuser une offre globale d'installation en misant sur la promotion territoriale et la prospection ;
  - Accompagner les porteurs de projet et candidats à l'installation.

### UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX FAVORISANT UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

- **Concentrer le développement résidentiel sur les bourgs en privilégiant l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine et la valorisation des « dents creuses » :**
  - Tendre vers un développement urbain peu consommateur d'espace que ce soit au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension urbaine autour des bourgs ;
  - Limiter l'urbanisation linéaire le long des voies, mais aussi veiller à assurer la qualité urbaine et paysagère des espaces bâtis en valorisant les entrées de bourg ;
  - Localiser les secteurs d'urbanisation nouvelle en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle et en privilégiant les opérations « en profondeur » et en « second rideau de l'urbanisation ».
- **Redéfinir et hiérarchiser les zones à urbaniser à vocation d'habitat en veillant à leur adéquation avec la capacité des réseaux (eau, assainissement...) afin de proposer une offre foncière facilement mobilisable :**
  - Limiter le potentiel foncier constructible à vocation d'habitat afin de respecter les ambitions du SCoT et du PLH du Grand Guéret.
- **Favoriser une urbanisation raisonnée des villages à caractère résidentiel, en privilégiant l'urbanisation des « dents creuses » et interstices, et en limitant l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine existante.**
- **Préserver les limites urbaines actuelles des autres villages (village à vocation agricole par exemple) et hameaux afin de ne pas entraîner d'impacts sur les espaces naturels et agricoles.**

Accusé de réception en préfecture  
N°210921-228\_21-DE  
Date de télétransmission : 23/09/2021  
Date de réception préfecture : 23/09/2021

## L'ACCOMPAGNEMENT AU DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES FORMES DE MOBILITE

- **Encourager les initiatives favorisant l'utilisation de nouvelles formes de mobilité :**
  - Optimiser les transports en commun existants, et notamment le TàD, en s'appuyant sur le réseau Agglo'bus porté par le Grand Guéret ;
  - Développer et encourager les pratiques de covoiturage au quotidien en s'appuyant entre autres sur les aires existantes et sur l'utilisation partagée de véhicules (Autopartage) ;
  - Encourager les initiatives en faveur du développement de véhicules électriques et l'aménagement d'infrastructures dédiées (de type borne de recharge électrique par exemple).
  
- **Renforcer les liens entre développement urbain et mobilité**
  - Développer le maillage de **liaisons douces**, entre les différentes zones à vocation d'habitat, de services et d'activités, pour faciliter les déplacements de proximité des ménages ;
  - Renforcer les déplacements doux et l'accès aux places publiques pour les piétons et les cyclistes ;
  - **Qualifier l'offre de stationnement en centre-bourg** afin de renforcer son attractivité.

## LE SOUTIEN AU DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES ACTIVITES ECONOMIQUES ET A LA CREATION D'EMPLOIS

- **Conforter les zones d'activités d'intérêt communautaire en lien avec les ambitions économiques du Grand Guéret**
  - Ajuster l'offre foncière à vocation économique à l'échelle intercommunale au regard des dynamiques économiques locales afin de limiter les impacts sur les espaces naturels et agricoles ;
  - Veiller à la complémentarité des différentes zones d'activités économiques en favorisant leur spécialisation, levier pour favoriser un développement exogène ;
  - Favoriser un traitement qualitatif renforcé des zones d'activités localisées le long des axes routiers structurants et secondaires.
  
- **Veiller à une structuration de l'offre commerciale et de services équilibrée entre cœur urbain, bourg-centre et zones commerciales périphériques**
  - Maintenir une offre commerciale diversifiée de proximité, gage de qualité, permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les déplacements ;
  - Localiser de manière préférentielle les commerces et services en centre-bourg ;
  - Engager une politique d'acquisition foncière et immobilière avec l'EPF Nouvelle aquitaine (Etablissement Public Foncier) afin de favoriser l'installation de nouveaux commerces, services et équipements en centre-bourg (reconquête des locaux d'activités vacants)
  - Privilégier la densification des zones commerciales existantes tout en favorisant une montée en qualité.
  
- **Disposer d'une offre numérique (Très haut Débit et fibre optique) de qualité sur l'ensemble du territoire afin de renforcer l'attractivité économique et résidentielle du Grand Guéret**

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20210921-228\_21-DE  
Date de télétransmission : 23/09/2021  
Date de réception préfecture : 23/09/2021

LA PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE QUI CONTRIBUE A LA FOIS A LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE ET A LA VALORISATION DU CADRE DE VIE

Malgré une baisse régulière du nombre d'exploitations agricoles, le Grand Guéret dispose encore d'une tradition agricole marquée. Pour le territoire, **il s'agit avant tout de préserver et diversifier cette activité agricole qui contribue à la fois à la dynamique économique du territoire** (maintien des exploitations, développement de nouvelles activités) **à la préservation de la biodiversité** (pastoralisme, entretien des haies...) **et à la valorisation du cadre de vie** (en termes de paysage notamment) ; cela passe par :

- **Préserver les espaces agricoles pour maintenir une activité extensive et limiter l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles en cherchant à rationaliser le développement de l'urbanisation.** Cela peut se traduire par la définition de zones agricoles protégées (non constructibles), au regard de la qualité des sols, de la sensibilité écologique et/ou paysagère de certains sites.
- **Préserver la vocation des villages et hameaux agricoles afin de garantir la fonctionnalité des espaces agricoles dans l'organisation du territoire. Il s'agit notamment de favoriser le développement des exploitations agricoles, limiter les conflits d'usage engendrés par l'implantation d'habitations à proximité des exploitations (appliquer les règles de réciprocité)**

LA PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES ET LA MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS, CONTINUITES ECOLOGIQUES, VECTEUR D'ATTRACTIVITE

- **Atteindre l'autosuffisance énergétique par une production d'énergies renouvelables locales**
  - Poursuivre l'effort de soutien à l'efficacité énergétique des bâtiments publics et privés, en lien avec la mise en œuvre du PCET (Plan Climat Energie Territorial) et la labellisation TEPCV (Territoire à Energie Positive pour la croissance verte) du Grand Guéret
  - Encourager la production des énergies renouvelables : solaire thermique ou photovoltaïque, réseau de chaleur, filière bois énergie, biomasse...
  - Concilier la transition énergétique avec les objectifs de qualité paysagère et environnementale
- **Préserver et optimiser l'utilisation de la ressource en eau**
  - Poursuivre la protection des captages d'Alimentation en Eau Potable (AEP) ;
  - Privilégier l'urbanisation dans les secteurs où les réseaux existants ont une bonne capacité.
  - Prioriser l'urbanisation des villages reliés aux réseaux d'assainissement collectif communaux.
- **Conserver les éléments paysagers assurant la structure du paysage et jouant le rôle d'écran vis-à-vis des extensions urbaines.**
- **Préserver les éléments de biodiversité (corridor bocager, boisements linéaires, prairies à pâturage extensif...) par le maintien d'une agriculture extensive et l'utilisation d'outils réglementaires (Secteurs protégés pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, EBC).**
  - Préserver les cours d'eau et les zones humides associées aux fonds de vallées en tenant l'urbanisation à distance de ces milieux ;

- Favoriser la préservation des principaux boisements tout en veillant à ne pas concourir à la fermeture des paysages ;
  - Assurer la cohérence entre protection du patrimoine naturel et valorisation des espaces au droit des secteurs à enjeu écologique
- **Permettre des aménagements de plein air au sein des espaces naturels avec la possibilité de réouverture d'espaces forestiers (aire de décollage de parapente, parc accrobranche...), et préserver les panoramas**

## 4.2. Des objectifs stratégiques spécifiques pour La Chapelle-Taillefert

En lien avec les principes communs évoqués ci-dessus et au regard des enjeux locaux tirés du diagnostic, le projet communal de la Chapelle-Taillefert se décline en trois objectifs stratégiques :

### OBJECTIF N°1 : MAINTENIR UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE RAISONNABLE

En lien avec le principe commun évoqué ci-avant « *un développement harmonieux favorisant une gestion économe de l'espace* », il s'agit pour la commune de la Chapelle-Taillefert de rechercher à :

- **Maintenir une attractivité résidentielle raisonnable, tout en limitant le phénomène de cité « dortoir » et en réduisant les coûts d'infrastructures (réseaux, voirie...)**
  - **Favoriser une croissance démographique modérée** : elle envisage ainsi d'atteindre **les 457 habitants à un horizon de 12 ans** (soit un gain de 33 habitants), objectif basé sur un rythme de croissance de +0,6%/an (soit inférieur de la moitié par rapport à l'évolution constatée sur la dernière décennie).
  - **Mettre en œuvre une politique en matière d'habitat qui veille à un équilibre entre la construction neuve**, que ce soit en densification ou en extension urbaine, et **la réhabilitation du parc ancien**.
    - **Produire environ 37 nouveaux logements** afin de favoriser l'accueil de nouveaux habitants, pallier au desserrement des ménages, renouveler le parc insalubre, vétuste et les logements démolis mais aussi anticiper la transformation de résidences principales en résidences secondaires.
    - **Maintenir un taux de vacance similaire à celui observé aujourd'hui (inférieur à 10%), en misant sur la remise sur le marché de 3 logements vacants en 12 ans**, perspective raisonnable au regard du faible potentiel de logements vacants actuel et de la typologie complexe de ces logements vacants (ancien corps de ferme vétuste) qui engendre des coûts de réhabilitation très lourds.
- **Maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en respectant une enveloppe foncière plafond pour l'habitat d'environ 7,5 ha et un objectif de densité de 8 logements à l'hectare ; cela passe notamment par :**
  - **Rationaliser le potentiel foncier urbanisable à vocation d'habitat qui s'élève à environ 24 ha en limitant d'une part le développement urbain aux villages les mieux desservis par les infrastructures (Le Breuil et le bourg), et d'autre part l'urbanisation linéaire le long des axes**, en particulier dans les villages de Montmallet et Monthuaud).
  - **Préserver les limites urbaines actuelles des villages et hameaux** afin de ne pas entraîner d'impact sur les espaces naturels et agricoles.

Rappel du scénario de développement à un horizon de 12 ans

Ambition démographique  
+33 habs (+0,6%/an)

Objectif de production de logements neufs  
37 logts

Nbre de logts vacants remis sur le marché  
3 logts

Densité de logements  
8 logts / ha

Taux de rétention foncière  
40%

Enveloppe foncière maximale  
≈ 7,5 ha

## OBJECTIF N°2 : PRESERVER LES EQUIPEMENTS ET ACTIVITES MAJEURS DE LA COMMUNE

A travers cet objectif, la commune souhaite **conforter son rôle de pôle de proximité dans l'organisation urbaine et spatiale du Grand Guéret, en préservant ses équipements et activités majeurs à savoir :**

- L'EHPAD « la Chapelaude », moteur économique et social de la commune (près de 50 emplois) ;
- Le bar-restaurant « Influence » situé dans le centre-bourg et les quelques Très Petites Entreprises (taxi, vente de produits fermiers...) installées sur le territoire ;
- Le camping intercommunal en bordure de la Gartempe qui jouit d'une certaine attractivité avec son offre d'hébergements diversifiés.

## OBJECTIF N°3 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES, ELEMENTS IDENTITAIRES DE LA COMMUNE

En lien avec les objectifs évoqués dans les principes communs visant à préserver les ressources et mettre en valeur les espaces naturels et continuités écologiques, il s'agit avant tout pour La Chapelle-Taillefert de :

### – Maintenir les continuités écologiques transversales

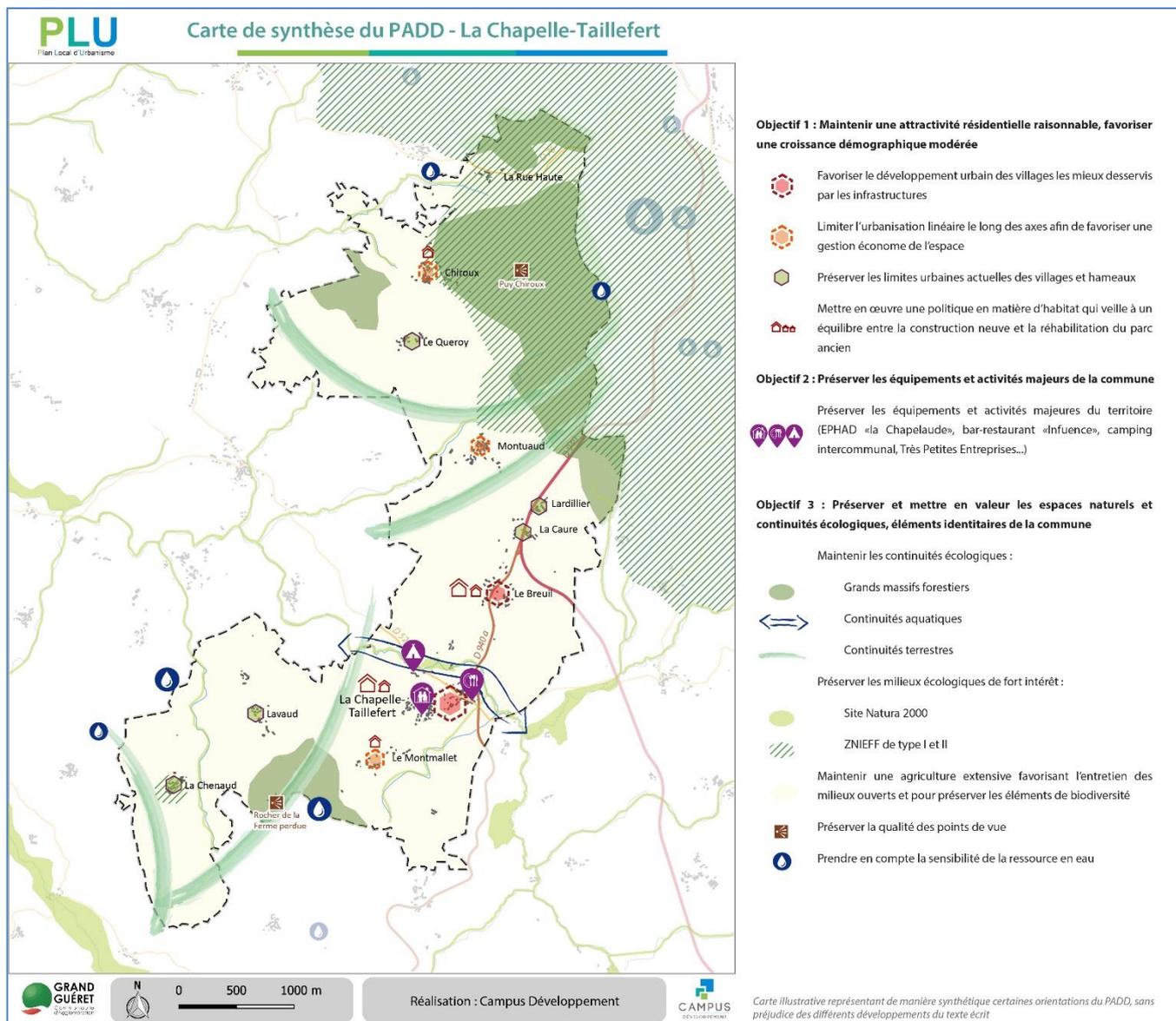
- Préserver les milieux écologiques de fort intérêt présents sur la commune (site Natura 2000 « Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et ses affluents », ZNIEFF de type 2 « Forêt de Chabrières » et ZNIEFF de type 1 « Site à chauve-souris : souterrain de la Chenaud ») ;
- Maintenir une agriculture extensive pour favoriser l'entretien des milieux ouverts et pour préserver les éléments de biodiversité (éléments bocagers, milieux humides) ;
- Préserver des grands massifs forestiers au droit des reliefs du territoire communal (Puy de Chiroux, Puy de la Gasne, Rocher de la femme Perdue).
- Eloigner l'urbanisation des fonds de vallée (la Gartempe notamment) pour conserver une naturalité des cours d'eau et de leurs annexes, supports de la trame bleue à une échelle supra-communale.

### – Préservation de la diversité des paysages et de la qualité des points de vue

- Préserver des points de vue dégagés (secteurs de Chiroux et du Montmallet notamment) ;
- Conserver les éléments paysagers assurant la structure du paysage et participant à la diversité tels que les boisements linéaires le long de cours d'eau, les haies, les arbres isolés remarquables.

### – Prendre en compte la sensibilité de la ressource en eau

- Préserver les abords des sources captées ;
- Assurer un développement urbain cohérent avec les capacités d'alimentation en eau potable et les capacités d'épuration (zones d'assainissement collectif)



Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20210921-228\_21-DE  
Date de télétransmission : 23/09/2021  
Date de réception préfecture : 23/09/2021