

**SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ETUDES ET DE PROGRAMMATION
DE L'AGGLOMERATION DE LIMOGES****Extrait du registre des délibérations du Comité Syndical
Séance du 24 février 2026
Délibération n° 2026_CS02_05**

Le 24 février 2026 à 10h30, le Comité du Syndicat Intercommunal d'Études et de Programmation de l'Agglomération de Limoges, dûment convoqué le 6 février 2026, s'est réuni en séance publique, dans la salle Gérard VANDENBROUCKE du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine – Site de Limoges, sous la présidence de Monsieur Vincent LÉONIE.

M. Jean-Luc BARRIERE, M. Jacques BERNIS, M. Alain BOURION, Mme Monique DELPI, M. Fabien DOUCET, M. Jean-Pierre FLOCH, M. Joël GARESTIER, M. Ludovic GÉRAUDIE, Mme Julie LENFANT, M. Vincent LÉONIE, M. Denis LIMOUSIN, M. Christophe MALIFARGE, M. Jean-Paul PERRAUDIN, M. François POIRSON, Mme Emilie RABETEAU, M. Rémy VIROULAUD, représentants de la communauté urbaine Limoges Métropole, Mme Andréa BROUILLE, M. Olivier CHATENET, M. Jean-Marie HORRY, Mme Gisèle JOUANNETAUD, M. Bernard LAUSERIE, M. Franck MAITRE, Mme Elisabeth PETIT, M. Jean-Paul POULET, Mme Claudine ROUX, M. Bernard TROUBAT, représentants de la communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature (ELAN), M. Jean-Pierre ESTRADE, M. Alain FAUCHER, M. Dominique MARQUET, M. Alexandre MAZIN, M. Jean-Pierre NEXON, Mme Eliane VERGNE, M. Hervé VALADAS, représentants de la communauté de communes de Noblat, M. René ARNAUD, M. Antoine DURAND, M. Alain GEHRIG, Mme Véronique GODMÉ, M. Gérard KAUWACHE, M. Claude MONTIBUS, Mme Sonia SOULAT, M. Francis THOMASSON, représentants de la communauté de communes du Val de Vienne.

Absents excusés représentés :

M. Guillaume GUERIN (Limoges Métropole) représenté par son suppléant M. Rémy VIROULAUD (Limoges Métropole)
M. Jacques ROUX (Limoges Métropole) représenté par son suppléant M. Jean-Luc BARRIERE (Limoges Métropole)
M. Serge ROUX (Limoges Métropole) représenté par son suppléant M. Jean-Pierre FLOCH (Limoges Métropole)
M. Benoit BLANCHARD (Noblat) représenté par sa suppléante Mme Eliane VERGNE (Noblat)

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

M. Christian BLANCHET (Limoges Métropole) donne pouvoir à M. Vincent LÉONIE (Limoges Métropole)
M. Sébastien LARCHER (Limoges Métropole) donne pouvoir à Mme Monique DELPI (Limoges Métropole)
M. Clément RAVAUD (Limoges Métropole) donne pouvoir à M. Fabien DOUCET (Limoges Métropole)
Mme Marie LAPLACE (Limoges Métropole) donne pouvoir à Christophe MALIFARGE (Limoges Métropole)
Mme Jany-Claude SOLIS (ELAN) donne pouvoir à M. Jean-Marie HORRY (ELAN)
Mme Hélène DELOS (ELAN) donne pouvoir à M. Bernard LAUSERIE (ELAN)
M. Gaston ALBRECHT (Noblat) donne pouvoir à M. Alexandre MAZIN (Noblat)
M. Alain DARBON (Noblat) donne pouvoir à M. Alain FAUCHER (Noblat)
M. Alain PERABOUT (Noblat) donne pouvoir à M. Jean-Pierre NEXON (Noblat)
M. Maurice LEBOUTET (Val de Vienne) donne pouvoir à M. Francis THOMASSON (Val de Vienne)
M. Philippe BARRY (Val de Vienne) donne pouvoir à M. René ARNAUD (Val de Vienne)

Absents excusés :

M. Nicolas BALOT (Limoges Métropole)
M. Jean-Paul DUCHER (Limoges Métropole)
M. Lucien DUROUSSEAUD (Limoges Métropole)
M. Vincent JALBY (Limoges Métropole)
M. Philippe JANICOT (Limoges Métropole)
M. Maurice LASNIER (Limoges Métropole)
Mme Sarah GENTIL (Limoges Métropole)

M. Emile-Roger LOMBERTIE (Limoges Métropole)
Mme Nathalie MÉZILLE (Limoges Métropole)
M. Alexandre PORTHEAULT (Limoges Métropole)
Mme Gülsen YILDIRIM (Limoges Métropole)
M. Jean-Jacques DUPRAT (ELAN)
M. Jean-Marc LEGAY (ELAN)
M. Pierre VALLIN (ELAN)
Mme Sylvie ACHARD (Val de Vienne)

Absents :

M. Jean-Luc BONNET (Limoges Métropole)
M. Claude BRUNAUD (Limoges Métropole)
M. Laurent LAFAYE (Limoges Métropole)
M. Jean-Yves RIGOUT (Limoges Métropole)
M. Alain AUZEMERY (ELAN)

Mme Brigitte LARDY (ELAN)
M. Jacques PLEINEVERT (ELAN)
M. Mickaël KAPSTEIN (Noblat)
M. Gilles ROQUES (Val de Vienne)

Assistaient également à la réunion :

Mme Sylvie MOREAU, SIEPAL
M. Clément BOUSSICAULT, SIEPAL

M. Martin JOUY, SIEPAL
Mme Anne-Sophie PIERRE, SIEPAL

Madame Elisabeth PETIT (ELAN) et Madame Sonia SOULAT (Val de Vienne) sont nommées secrétaires de séance.

Plan Local d'Urbanisme de la commune du Châtenet en Dognon Avis du Comité Syndical

Rapporteur : Monsieur René ARNAUD, Vice-Président du SIEPAL

Considérant l'adhésion au SIEPAL de la Communauté de Communes de Noblat,

Vu l'article L132-9 du code de l'urbanisme stipulant que l'établissement porteur du SCoT est associé à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU),

Vu les statuts du SIEPAL, et notamment l'article 2, disposant que le SIEPAL est associé à l'élaboration, la modification et la révision des documents d'urbanisme des communes et des EPCI du territoire,

Considérant les délibérations de la commune du Châtenet en Dognon en date du 29 mai 2021 et du 18 novembre 2022, prescrivant l'élaboration du PLU et les modalités de concertation,

Vu l'article L153-16 du code de l'urbanisme disposant que le projet arrêté de PLU est soumis pour avis aux personnes publiques associées (...),

Considérant la délibération du conseil municipal du Châtenet en Dognon en date du 19 décembre 2025 portant arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu le projet de PLU arrêté de la commune du Châtenet en Dognon reçu le 30 décembre 2025 accompagné d'un courrier sollicitant l'avis du SIEPAL.

La commune du Châtenet en Dognon, membre de la communauté de communes de Noblat est située en 3^{ème} couronne du SIEPAL. La municipalité a engagé la réalisation d'un PLU le 29 mai 2021, afin d'organiser l'espace communal en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement.

En 2020, la commune comptait 384 habitants. Malgré une baisse démographique depuis plusieurs décennies, la commune souhaite accueillir de nouveaux habitants. L'objectif est fixé à +18 habitants par rapport aux chiffres de 2020, cela représente une croissance annuelle de +0,3% (accueil de 2

REÇU EN PREFECTURE

le 25/02/2026

Application agréée E-legalite.com

SIEPAL - Comité Syndical du 24 février 2026

PLU du Châtenet en Dognon

Page 2 sur 6

familles par an). Les dernières statistiques INSEE (population légale en 2023 : 407 habitants) confirment ce regain démographique et accréditent cet objectif de croissance démographique mesurée.

Sur la totalité des 254 logements de la commune, seulement 72% sont des résidences principales, 19% du parc sont des résidences secondaires (48 résidences) et 9 % des logements vacants (INSEE 2020). Les 23 logements vacants représentent un potentiel de développement pour la commune.

La municipalité s'est accordée sur un projet politique détaillé dans le PADD. De nombreuses **actions du PADD font directement écho à plusieurs orientations du SCoT 2030 de l'Agglomération de Limoges** : proposer une offre en services publics et en équipements, préserver les exploitations agricoles et faciliter les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement, préserver un paysage de qualité, protéger les milieux naturels sensibles, la trame verte et bleue, engager des actions de lutte contre l'étalement urbain, favoriser le développement des énergies renouvelables, ...

Le besoin en logements a été défini à partir de l'objectif de croissance démographique et du phénomène de desserrement des ménages. **Il est estimé à 27 logements d'ici à 2036.** Parallèlement, la municipalité a défini un objectif de **remise sur le marché de 4 logements vacants et 4 changements de destination de bâtiments agricoles en logements** pour la période 2026-2036. Il s'agit de 8 bâtiments existants qui ne seront donc pas à construire et dont le réinvestissement permet de **fixer à 19 le nombre de logements neufs à construire sur la période d'application du PLU.** Ce volume est supérieur au rythme de constructions neuves constaté entre 2012 et 2021, à savoir 9 logements construits au total.

Les espaces qui pourraient accueillir ces constructions neuves ont été identifiés, le parti a été pris de combler dans un premier temps les espaces libres et disponibles de l'enveloppe urbaine pour répondre à l'objectif de lutte contre étalement urbain. Une étude des potentiels de densification de la commune a été effectuée, comme préconisé dans l'orientation 59 du SCoT « combler en priorité les espaces libres au sein du tissu urbain ». Il en résulte que la commune dispose de 1,25 hectares disponibles **dans les zones actuellement urbanisées. Toutefois, le gisement foncier réellement mobilisable**, en prenant en compte la rétention foncière, serait de l'ordre de **0,88 hectares. Ces secteurs pourraient accueillir 10 logements.** La taille moyenne des parcelles y serait de 850 m².

Pour atteindre l'objectif de population fixé par la municipalité, et celui de production de logements (19 logements neufs) pour les 10 prochaines années, 9 logements supplémentaires seraient à produire. Des extensions urbaines ont été envisagées pour les accueillir. Dans ces zones d'extension situées en dehors de la partie actuellement urbanisée, le PLU prévoit une taille moyenne de parcelle de 1 000m², soit une densité de 10 logements/hectare telle que préconisée dans le SCoT (orientation 64). Ces parcelles **sont classées en zone 1AU**, couvertes par des OAP et jouxtent le bourg. La superficie totale de ces zones d'extension est de **1,08 hectare** (VRD comprises).

Ainsi le total de la consommation foncière d'ENAF susceptible d'être engagée est de 1,96ha.

La consommation d'espace de la commune sur la période 2011 - 2020 inclus¹ est de 1,4ha selon la source Cerema ; mais l'analyse de la consommation foncière réalisée par le bureau d'études en charge du PLU et basée sur les permis de construire de 2016 à 2024 montre une consommation annuelle de 0,2ha/an.

La comparaison entre les 2 périodes fait apparaître une augmentation de l'enveloppe foncière alors que la tendance doit être à sa diminution. Malgré un anachronisme évident de cet objectif, il faut souligner la superficie réelle en question et l'inversion récente de la tendance démographique que connaît la commune qui accueille dorénavant des habitants.

Cette nouvelle enveloppe respecte l'orientation 64 du SCoT 2030 de l'Agglomération de Limoges : « Adapter les enveloppes foncières des PLU/PLUi aux dynamiques démographiques locales... ». L'enveloppe foncière à vocation d'habitat des 9 communes de la communauté de commune de Noblat situées en 3^{ème} couronne est de 35 ha pour 12 ans (3.8 ha par commune si répartition mathématique stricte).

De plus, alors que sur la dernière décennie, la densité des constructions était proche de 5 logements/hectare, le PLU permet d'augmenter la densité moyenne en passant à 10 logements/hectare (VRD incluses) en zone d'extension urbaine. Cette évolution **marque la volonté de réduire de 50% la taille moyenne des parcelles des nouvelles constructions**. L'objectif de densité fait très directement écho aux dispositions actuelles du SCoT 2030 de l'Agglomération de Limoges.

Cet objectif de densification en réduisant la taille moyenne des parcelles engendrera une consommation foncière rationalisée et beaucoup plus vertueuse.

Enfin, il est prévu 0,70 hectare de zone 2AU pour des réserves foncières à long terme.

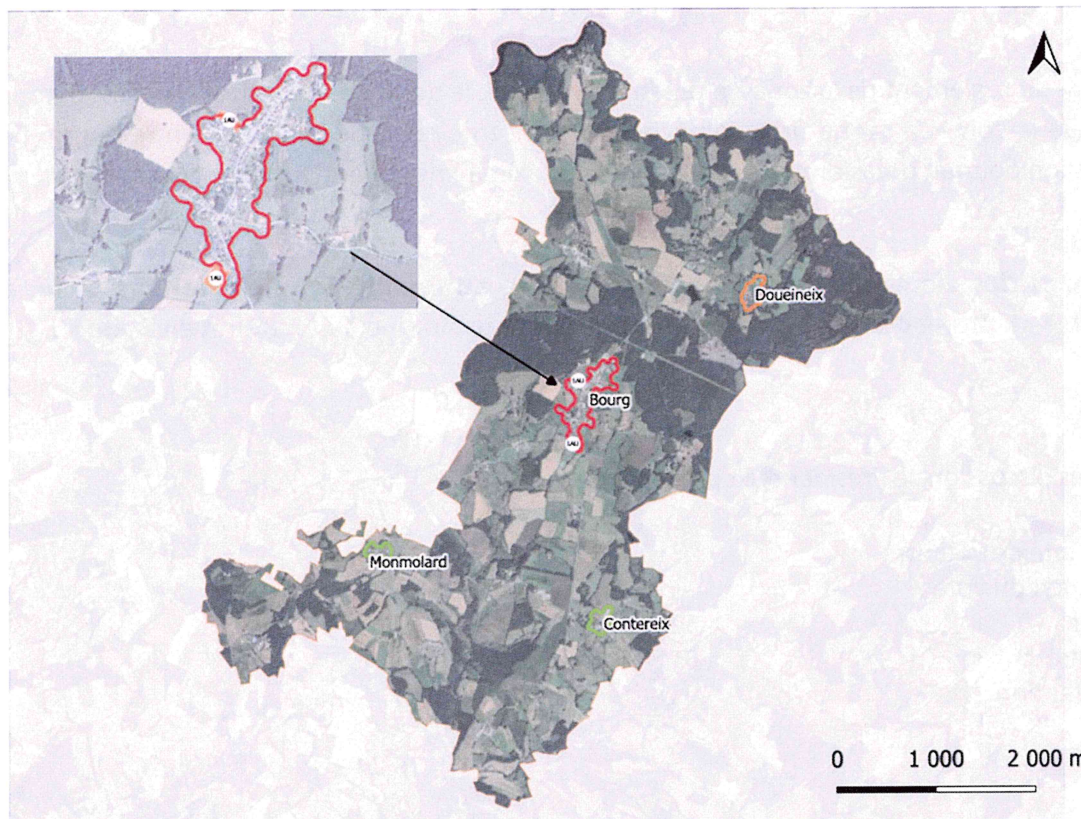
La localisation des secteurs ouverts à l'urbanisation est la traduction du recentrage de l'urbanisation, car elle est concentrée dans le bourg et sur un village. Cela contribue à la mise en œuvre des orientations 66 et 67 du SCoT 2030 : « répartir l'urbanisation en fonction des caractéristiques des secteurs » et « concentrer au moins (...) 75% des nouveaux logements dans le bourg et 3 villages principaux (...) ».

Le PLU comprend deux OAP thématiques qui s'appliquent à l'ensemble de la commune : une concernant la biodiversité et le paysage et une sur les densités minimales de logements à atteindre. Les deux zones 1AU sont couvertes par deux OAP sectorielles.

Ces 2 OAP sectorielles « Pranly » sur 0,62 hectare et « secteur Bourg nord » sur 0,39 hectare affichent un principe de densification de type opération d'aménagement d'ensemble avec une densité minimale de 10 logements/hectare. Un minimum de 9 logements devrait être réalisé. L'OAP de Pranly comporte 2 phases, et il est prévu que la seconde phase puisse être ouverte à l'urbanisation lorsque la première phase (partie avant de la zone) sera aménagée dans sa totalité et que 50% de l'offre en lots fasse l'objet de permis de construire. La seconde OAP pourra être ouverte à l'urbanisation à la condition que 80% de l'OAP de Pranly soit remplie.

¹ Période de référence inscrite dans la loi climat et Résilience

Localisation des secteurs d'extension de la Partie Actuellement Urbanisée du bourg Commune du Châtenet en Dognon



Source : extrait du rapport de présentation tome 2 justifications des dispositions du PLU
projet arrêté du PLU du Châtenet en Dognon – décembre 2025 - Karthéo

L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) a pour but d'identifier et de préserver les réservoirs de biodiversité et assurer le maintien des corridors écologiques. La traduction de la TVB dans le PLU s'effectue via la mise en place d'une zone naturelle protégée (zone NP), d'une réglementation associée et d'Élément de Paysage à Protéger (EPP) dans le règlement écrit et graphique. Cela permet de préserver les haies structurantes, d'interdire les constructions dans les réservoirs de biodiversité, d'imposer en zone A ou N la mise en place de clôtures permettant le passage de la petite faune. La mise en place d'une trame verte et bleue ainsi que sa traduction dans le règlement écrit et graphique permettent la mise en œuvre de plusieurs orientations du DOO du SCoT de l'Agglomération de Limoges :

- Orientation 93 : « Maintenir dans les documents d'urbanisme les caractéristiques des paysages naturels et agricoles, marqueurs de l'identité du territoire ... »
- Orientation 99 : « Définir, dans les documents d'urbanisme, les Trames Vertes et Bleues en ... »
- Orientation 101 : « Interdire, au sein des réservoirs de biodiversité, toute construction à vocation d'habitation et d'activité et toute imperméabilisation nouvelle ... »
- Orientation 104 : « identifier et protéger dans les PLU/ PLUi : les formations végétales, les haies ayant la plus forte valeur environnementale et/ou patrimoniale, ... »
- Orientation 105 : « Préserver au maximum les éléments naturels remarquables »
- Orientation 108 : « Protéger les zones humides en ... »

Certaines orientations du PLU faciliteront le développement économique de la commune : un STECAL Nx est créé au nord-ouest du bourg autour d'une scierie déjà implantée. Afin de favoriser l'accueil d'entreprises ,1,8 ha ont été inscrits en zone Ux.

Un point du règlement de la zone Ua retient l'attention : la destination « industrie » y est autorisée, alors que la zone Ua « zone urbaine ancienne » concerne les 6 hectares du centre-bourg. Cette destination pourrait occasionner des nuisances à proximité de zones densément urbanisées.

Au regard des éléments ci-dessus, il est proposé au Comité Syndical de donner un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune du Châtenet en Dognon.

Après discussion, le Président fait procéder au vote :

Nombre de votants :	52
Résultat du vote :	
Pour :	52
Contre :	0
Abstention :	0

La présente délibération est ADOPTÉE à l'unanimité

**Fait à Limoges, le 24 février 2026
Conformément au Code Général
des Collectivités Territoriales.
Formalités de publicité effectuées
le 25 février 2026.
Transmis en Préfecture le 25 février 2026**

POUR EXTRAIT CONFORME,

Le Président,



Vincent LEONIE

REÇU EN PREFECTURE

le 25/02/2026

Application agréée E-legalite.com