

PLU de Corrèze

Département de la Corrèze

Commune de Corrèze

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DCM lançant la révision : 19.12.2001

Projet arrêté : 14.09.2006

Projet approuvé : 08/10/2009

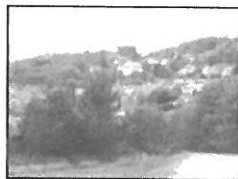
2- Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Cachets et visas



CITADIA

CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD constitue un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire.

Le PADD est fondé sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial. Il intègre les lignes directrices du projet communal et le cas échéant, reste cohérent avec les documents de planification et d'aménagement qui lui sont hiérarchiquement supérieurs notamment la charte du Parc Naturel Régional du plateau de Millevaches, le Plan Local de l'Habitat et le Schéma Directeur du Pays de Tulle. Le tableau présenté page suivante illustre l'articulation entre le diagnostic, les enjeux et le projet de développement.

CONSTATS

- Solde migratoire : principal moteur de la croissance démographique
- Population vieillissante : augmentation du nombre de personnes de plus de 75 ans (23% de la population totale).
- Des ménages dont la taille diminue
- Un territoire entre résidentiel et villégiature.
- Une commune qui draine de nombreux actifs de l'extérieur mais qui offre peu d'emplois correspondant aux profils des résidents.
- Une pratique de l'intercommunalité
- Absence de transports en commun (excepté scolaire) et de liaisons douces entre les équipements.
- Des potentialités de développement touristiques
- Des hameaux qui partagent leur vocation entre agriculture et résidentiel (secondaire notamment)
- Un petit patrimoine rural de qualité mais occulté par le patrimoine reconnu et protégé du centre ancien.
- Des constructions relativement bien intégrées au relief en "terrasse" à proximité du bourg.
- Un environnement de qualité, source d'attractivité
- Le secteur à proximité de l'entrée Sud de la commune est soumis à une pression foncière importante due à son accès aisé depuis la RN 89 et A 89
- Une entrée Sud du territoire peu mise en valeur

PROBLEMATIQUES

- Faut-il créer de nouveaux équipements pour anticiper l'arrivée de nouvelles populations ?
- Comment répondre aux besoins en équipements et logements des populations spécifiques ? (personnes âgées, jeunes....)
- Comment accompagner l'évolution de la structure des ménages ?
- Comment intégrer la dimension intercommunale pour rendre le projet de territoire cohérent ?
- Quelle évolution attendue du profil des résidents ?
- Quel rôle doit jouer le centre bourg au regard de l'évolution de certains hameaux ?
- Corrèze souhaite-t-elle devenir un pôle du tourisme vert dans le canton ?
- Quelle forme d'urbanisation privilégier ?
- Les hameaux : quelles vocations privilégier ?
- Comment concilier, préservation, valorisation et développement ?
- Le vieillissement va-t-il créer les emplois de demain ?

ENJEUX PRINCIPAUX

Quantifier et qualifier les besoins en équipements

Préserver et valoriser l'environnement

Limiter l'extension urbaine sur les espaces agricoles

Mettre en place les conditions permettant d'assurer le renouvellement de la population

Organiser et structurer le développement urbain de la commune

Valoriser le potentiel touristique

Favoriser le développement économique

DECLINAISONS

- Programmer et pérenniser les équipements permettant d'accompagner les évolutions socio-démographiques (sauvegarde des équipements existants, notamment collège).
- Offrir des conditions favorables à la création de logements locatifs.
- Protéger les zones naturelles de qualité, sources d'attractivité (masses boisées, zones humides, fond de vallées, sites tourbeux, points de vue....)
- Protéger les espaces agricoles en définissant des limites claires et durables entre zones urbaines et agricoles afin d'assurer la pérennité des exploitations et des paysages.
- Programmer la croissance démographique et du parc de logement pour organiser et structurer le développement. Ceci devra se faire en concertation avec les communes riveraines dans un souci de cohérence et d'équilibre dans la répartition de l'offre en logement sur le bassin de vie de Corrèze.
- Favoriser la mixité sociale à l'échelle communale afin de garantir les parcours résidentiels
- Privilégier les secteurs en conformité avec la loi montagne et notamment en continuité de l'urbanisation existante en prenant au regard des contraintes techniques et naturelles.
- Organiser le développement touristique. Cela passera par la création de nouveaux équipements ou le renforcement de la capacité d'hébergements touristiques.
- Favoriser le dynamisme économique :
 - tissu commercial du centre bourg
 - ZAC de la Montagne
 - implantations d'artisans en lien avec le développement touristique (artisans d'art) dans des anciennes échoppes de la ville-close.

Le tableau ci-dessous présente trois scénarios d'évolution démographique possibles :

RGP 1999		
Population RGP1999	Résidences principales RGP99	Total logements RGP99
1152	494	721

Projection 2008				
Population 2008	variation population 1999-2008		Résidences principales 2008	Total logements 2008
1184	32	2,8%	548	783
				variation nombre de logements 1999-2008
				62

Projection 2016				
Population 2016	variation population 2008-2016		Résidences principales 2016	Total logements 2016
1208	24	2,0%	574	820
				variation nombre de logements 2008-2016
				37

HYPOTHESE REACTUALISEE

RGP 1999		
Population RGP1999	Résidences principales RGP99	Total logements RGP99
1152	494	721

Projection 2008				
Population 2008	variation population 1999-2008		Résidences principales 2008	Total logements 2008
1206	54	4,7%	558	798
				variation nombre de logements 1999-2008
				77

Projection 2016				
Population 2016	variation population 2008-2016		Résidences principales 2016	Total logements 2016
1244	38	3,2%	593	847
				variation nombre de logements 2008-2016
				49

HYPOTHESE HAUTE

RGP 1999		
Population RGP1999	Résidences principales RGP99	Total logements RGP99
1152	494	721

Projection 2008				
Population 2008	variation population 1999-2008		Résidences principales 2008	Total logements 2008
1278	126	10,9%	575	815
				variation nombre de logements 1999-2008
				94

Projection 2016				
Population 2016	variation population 2008-2016		Résidences principales 2016	Total logements 2016
1345	67	5,2%	602	865
				variation nombre de logements 2008-2016
				50



L'objectif clairement affiché par la municipalité est de permettre le renouvellement et la croissance de la population en lien avec le développement économique programmé au sud du bourg par la communauté de communes. Le présent Plan Local d'Urbanisme est basé sur l'hypothèse haute visant à accueillir une quinzaine de nouveaux habitants chaque année en créant une dizaine de logements dont les trois quarts en résidences principales.



LES TROIS AXES MAJEURS DU PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.

Ces axes majeurs du projet de territoire permettent de positionner la commune au regard des autres entités territoriales dont fait partie Corrèze. En effet, la création du Parc Naturel Régional de Millevaches en Limousin, de la ZAC Intercommunale de la Montane, la proximité d'infrastructures routières nationales (A 89 et RN 89) ou la révision du Schéma Directeur du Pays de Tulle auront inéluctablement une incidence sur le projet de territoire de la commune de Corrèze, qui se doit prendre en compte ces nouvelles réalités extraterritoriales.

Les axes majeurs sont les suivants :

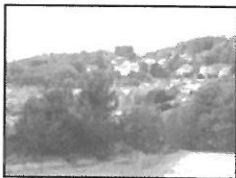
- 1. Positionner Corrèze comme porte d'entrée du Parc Naturel Régional de Millevaches et du Pays de Tulle**
- 2. Affirmer le secteur Gare de Corrèze comme véritable porte d'entrée de la commune et zone de développement**
- 3. Renforcer l'attractivité touristique de la commune au regard de son positionnement privilégié et d'un environnement de qualité**

Ces axes majeurs permettent de définir les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la commune.

- Relancer et orienter le développement démographique de Corrèze
- Considérer le développement économique comme moteur du développement de Corrèze
- Affirmer l'attractivité touristique de Corrèze
- Mettre en valeur le cadre de vie et préserver l'environnement
- Programmer le développement urbain : fixer de nouvelles limites au bourg, étendre le secteur sud et densifier certains hameaux.



Rafoué



RELANCER ET ORIENTER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE DE CORREZE

Corrèze est un chef-lieu de canton dynamique qui attire des populations aux caractéristiques variées (jeunes couples avec enfant, personnes âgées, touristes, résidents secondaires qui se sont installés de façon permanente sur la commune...) et ont des aspirations différentes.

Au regard de la situation actuelle, le développement urbain doit permettre de pallier le vieillissement de la pyramide des âges et d'assurer un maintien, voire un développement de la population locale.



La commune de CORREZE a pour objectif **de conserver sa population et sauvegarder ses équipements** tout en veillant à maintenir un équilibre entre l'urbanisation et ses espaces naturels et agricoles.

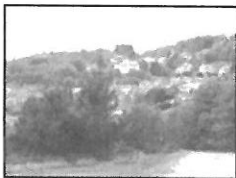


Cette politique d'accueil de nouveaux habitants a plusieurs finalités :

- une **recherche de diversification des offres en matière de logements destinés autant aux personnes jeunes qu'aux personnes plus âgées** : des parcelles individuelles à bâtir, des projets de logements locatifs, l'incitation à l'amélioration du bâti et particulièrement de l'habitat en centre-bourg, et d'une façon générale sur l'ensemble du territoire communal,



- la **mise en place d'une politique de services, notamment** en direction des personnes âgées (maintien à domicile) confortant Corrèze comme un pôle d'emploi et de service,
- la **sauvegarde, voire l'amélioration d'équipements structurants**. Le groupe scolaire représente aujourd'hui un équipement structurant dont les capacités peuvent permettre d'ores et déjà l'accueil de nouveaux élèves. Cependant, il a été relevé un besoin complémentaire concernant l'accueil de la petite enfance. Dès lors, la commune souhaite améliorer l'offre en équipement par la maîtrise foncière d'un bâtiment en lien avec le groupe scolaire, afin de répondre à cette demande.



CONSIDERER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE COMME MOTEUR DU DEVELOPPEMENT DE CORREZE

La situation privilégiée de la commune à moins de 5 km d'un échangeur autoroutier (A 89) et son accessibilité aisée à la RN 89 reliant deux bassins de vie proches (Tulle et Egletons), représentent un atout indéniable pour son développement. De plus, les intentions de développement du Pays de Tulle qui affichent le secteur de Gare de Corrèze en tant que zone de développement stratégique, se sont traduites par la programmation d'une ZAC à vocation économique dont la phase 2 concerne directement Corrèze sur environ une quarantaine d'hectares.

La phase 1 de la ZAC de la Montane débute et la commune se doit d'anticiper et d'accompagner ce futur développement économique.

Aussi, la municipalité souhaite, en complément du projet de ZAC de la Montane, un développement des activités économiques sur son territoire.

Pour cela, elle a décidé de mettre à la disposition des artisans et porteurs de projets, des disponibilités foncières ou des locaux à vocation artisanale, situés notamment dans le secteur du Roc Blanc, à proximité du centre-bourg. Cet objectif d'activités a plusieurs finalités :

- privilégier l'installation de petites et moyennes unités éclatées sur la commune afin de répondre notamment aux demandes de sous-traitance des grandes entreprises présentes sur la ZAC de la Montane, et aux besoins d'installation des artisans locaux.

- conforter le bourg en tant que pôle d'animation et de services.

Ces projets de développement des activités économiques, qui sont parfaitement localisés, reposent sur une logique visant pour l'ensemble du territoire communal, à accepter des activités dont les nuisances, le bruit et les pollutions de toute nature sont maîtrisés, et s'inscrivent dans la logique intercommunale de développement économique.



AFFIRMER L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE DE CORREZE

La situation de la commune dans le Parc Naturel Régional de Millevaches en Limousin offre une reconnaissance officielle des paysages de Corrèze, de leur qualité écologique et de leur intérêt culturel, renforçant l'attrait touristique de ce territoire. De plus, sa position de « commune-porte » du PNR offre une opportunité supplémentaire de développement touristique en privilégiant l'effet « vitrine ».



Le tourisme vert fait partie des activités existantes et potentielles de CORREZE.



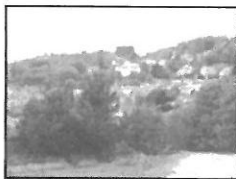
Plusieurs objectifs :

- **Requalifier l'image du secteur de Gare de Corrèze** afin d'affirmer l'entrée du PNR de Millevaches et du Pays de Tulle et son rôle de vitrine auquel le passage de l'A 89 donne une acuité particulière,
- Affirmer l'atout touristique du centre-bourg en accueillant **de l'artisanat d'art** à l'intérieur même du tissu bâti de la ville close de Corrèze : les pas de porte inoccupés seront privilégiés,
- De nouveaux modes d'hébergement ou équipements touristiques seront à rechercher afin de diversifier l'offre en logements touristiques. A ce titre, il sera reconnu aux anciennes fermes, et d'une façon générale au bâti ancien réparti sur le territoire communal, d'évoluer en **gîtes, en chambres d'hôtes, en camping à la ferme** pour développer la capacité d'accueil,



- **Proposer une offre de qualité pour les randonneurs et les habitants** en protégeant les sentiers de randonnées existants par des mesures appropriées.

Ces orientations de développement touristique devront être en cohérence avec les principes du Schéma Départemental du Tourisme et de la Charte du PNR de Millevaches Limousin qui proposent un tourisme en accord avec les principes du développement durable.



METTRE EN VALEUR DU CADRE DE VIE ET PRESERVER L'ENVIRONNEMENT

La commune de CORREZE a pour quatrième orientation la mise en valeur du cadre de vie de ses habitants et la préservation de l'environnement.



La qualité de vie à CORREZE était une réalité déjà présente lorsque CORREZE n'était encore qu'un village agricole, avec ses fermes réparties sur le territoire. Elle a été confortée par la mise en valeur des espaces publics et le développement d'équipements publics lors de ces vingt dernières années.



La commune souhaite préserver la diversité et la qualité des images perçues sur Corrèze, commune marquée par son contexte naturel et boisé (notamment mélange feuillus et résineux).



Trois niveaux d'analyse ont été intégrés pour la délimitation de ces espaces naturels à préserver :

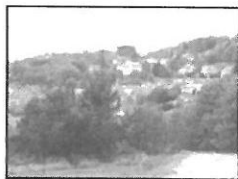
- **en terme de valeur** : potentiel de richesse et d'identité pour la commune, de cadre de vie pour les habitants
- **en terme de sensibilité** : notions de rareté, de maintien de la diversité des milieux et des paysages,
- **en terme de risque** : risque d'inondation en plaine, risque de mouvements de terrains sur les coteaux (cf. diagnostic et Dossier Départemental des Risques Majeurs).



L'objectif de préservation se décline par :

- Le maintien des espaces boisés de qualité et de toutes les zones sensibles de haute valeur environnementale identifiés dans le diagnostic et par le Schéma Directeur du Pays de Tulle,
- Le maintien d'espaces « ouverts » (perspectives visuelles identifiées) sur les paysages de Corrèze et notamment le long de la route vers L'Hospital,
- La conservation d'espaces « tampons » entre zones urbanisées afin de veiller au maintien des paysages de CORREZE,
- La recherche d'une bonne intégration des nouveaux projets dans leur environnement immédiat,
- L'affirmation de la centralité du bourg par des projets de logements et d'espaces publics,
- L'entretien des paysages agricoles dans une perspective de diversification et d'installation des activités agricoles et d'équilibre avec la production forestière,
- La protection de la qualité architecturale du centre bourg.

La commune de CORREZE affirme sa volonté de maîtriser son destin selon une politique qui permette de transmettre aux générations futures un patrimoine architectural et naturel à la fois préservé et mis en valeur, notamment par la poursuite du Plan d'Aménagement du Bourg dans la ville close et en



respectant les protections qui s'imposent à la commune (sites inscrits, MH...).

En plus de la partie « naturelle » du site inscrit, d'autres éléments importants méritent d'être protégés. Il s'agit :

- de la butte boisée du stade, à en Chastre,
- des hauteurs qui dominent le bourg à Queyrie et Laborie,
- des pentes sous la maison de retraite à Jarpel.



Transports et déplacements

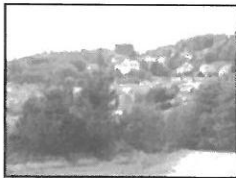


A l'instar du Schéma Directeur du Pays de Tulle et de sa carte de destination générale des sols établie en 1995, les enjeux du diagnostic ont permis d'identifier le bourg et le secteur Sud de Gare de Corrèze comme deux « pôles » supports d'un développement urbain.



La commune souhaite accompagner le développement du secteur sud par la mise en place d'équipements et d'aménagements sécurisant les déplacements en particulier sur la route départementale RD 26 qui est un axe très fréquenté et où les accès des futures zones d'habitat devront se regrouper au maximum.





PROGRAMMER LE DEVELOPPEMENT URBAIN : FIXER DE NOUVELLES LIMITES AU BOURG, ETENDRE LE SECTEUR SUD ET DENSIFIER CERTAINS HAMEAUX



Cette orientation consiste à assurer la maîtrise du développement urbain, de manière à répondre aux dispositions réglementaires des articles L. 121-1 et L. 145-3 du Code de l'urbanisme.



Au cours de la décennie à venir, la commune souhaite être en mesure d'accueillir de nouveaux habitants et favoriser l'implantation de nouvelles activités. Elle a donc prévu des secteurs à ouvrir à l'urbanisation à proximité du Chêne des Bergères ainsi qu'en périphérie du bourg actuel. Afin de répondre aux exigences des lois Montagne et Solidarité et Renouvellement Urbains, l'urbanisation future sera réalisée en continuité avec le bourg ou les hameaux existants.



En périphérie du bourg, trois zones à urbaniser :

- la première, au nord-ouest du bourg, au lieu-dit Les Grajaules, le long de la voie communale n°4, sera urbanisée à court terme. Elle accueillera des opérations à vocation d'habitat sur une surface de 6,6 ha.
- la seconde se situe le long du chemin départemental n°135. Elle a vocation à recevoir des activités artisanales et économiques de sous-traitance sur une superficie d'environ 4,0 ha.



- la troisième zone à urbaniser - à long terme - se situe à l'est du bourg, aux lieux-dits Les Fosses et Bois Vieux, le long de la Corrèze. Ce nouveau secteur d'habitat de près de 8 ha sera alors raccroché au hameau de Neupont. Son ouverture à l'urbanisation se réalisera par procédure de révision du PLU.

A proximité du Chêne des Bergères, un secteur à urbaniser à court terme est prévu :

- il est situé au lieu-dit Babonnet le long du chemin de Saint Chamant en direction du bourg. Il a vocation à accueillir de l'habitat sous forme d'opérations groupées, sur une surface de 22,8 ha.

En plus de ces zones à urbaniser clairement identifiées, certains hameaux existants pourront accueillir de nouvelles constructions. Deux types de hameaux sont alors à distinguer :

- ceux qui maintiennent et développent leur vocation agricole. La pérennité des activités agricoles du hameau pourra être assurée grâce à l'implantation de nouvelles constructions ou installations liées à l'exploitation.
- ceux qui ont été choisis pour accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation ; il s'agit de renforcer des hameaux à vocation résidentielle en autorisant une urbanisation limitée.



Commune de Corrèze

Orientations Générales d'Aménagement



Légende :

-  Conforter la centralité du bourg en le dotant des équipements publics et commerciaux nécessaires à son développement.
-  Maintenir la vocation résidentielle de ces hameaux, prendre en compte et conforter l'activité agricole.
-  Développer la fonction résidentielle de ces hameaux de façon limitée.
-  Développer le secteur Gare de Corrèze comme véritable porte d'entrée majeure de la commune et du PNR de Millevaches en Limousin et du Pays de Tulle.
-  Conforter la vocation touristique autour du centre ancien.
-  Affirmer le nouveau rôle économique du secteur de Gare de Corrèze en lien avec les orientations de développement économique communautaires.
-  Créer une zone d'activités à vocation artisanale.
-  Préserver les zones à forte valeur paysagère (ZNIEFF, site inscrit, fond de vallées, zones de plateaux Ouest ouverts...)
-  Eléments identitaires du territoire à conserver (masses boisées de qualité mêlant feuillus et conifères, zones humides, sites tourbeux, ambiance montagnarde...)
-  Perspectives visuelles à conserver
-  Routes d'intérêts touristiques à affirmer



Echelle :

