

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE MANSAC

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D)

Pièce 2

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture
---------------------	-------------------------

UrbaDoc Badiane

Chef de projet : Etienne BADIANE
Chargée d'études : Pauline Leroux
1 rue des Lavandes
32220 LOMBEZ
0680432646
contact@urbadocbadiane.fr

PRESCRIPTION DU PLU	10 octobre 2014
DEBAT SUR LE PADD	22 février 2024
ARRET DU PLU	12 février 2025
ENQUETE PUBLIQUE	Du 16 juin 2025 au 18 juillet 2025
APPROBATION DU PLU	16 octobre 2025

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
CHAPITRE I : DU TERRITOIRE DE 2024 A LA PHILOSOPHIE DU PROJET POUR 2034	5
LE TERRITOIRE EN 2024	6
LE TERRITOIRE EN 2034	9
CHAPITRE II : ORIENTATIONS GENERALES, OBJECTIFS ET ACTIONS MISES EN OEUVRE....	12
AXE 1 – LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE, CONSEQUENCE ET MOYEN D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE	14
AXE 2 - RENFORCER LES ACTIVITES ECONOMIQUES POUR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE.....	17
AXE 3 - DES MOBILITES ET DES EQUIPEMENTS AU CŒUR D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE.....	19
AXE 4 - LE CADRE DE VIE, UN PATRIMOINE FEDERATEUR A PRESERVER ET A METTRE EN VALEUR	22

PREAMBULE

1. Plus de 20 ans de lois

Le projet politique de la commune a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU. 2000), Urbanisme et Habitat (UH. 2003), Engagement National pour l'Environnement (ENE. 2010), Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR. 2014), d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF. 2014), et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi MACRON (2016), la loi ELAN (2018), la loi ASAP (2020) et Loi Climat et Résilience (2021).

Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, l'article 191 de la loi fixe le principe de diviser par deux le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la loi.

La première étape de la trajectoire : maîtriser l'étalement urbain. On parle de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), quand on utilise ces espaces pour la création ou l'extension d'espaces urbanisés. Sur la période 2021-2031, la loi fixe l'objectif de réduire de moitié le rythme de consommation d'ENAF par rapport à la décennie précédente (2011-2021). Cet objectif vient encadrer une baisse tendancielle de la consommation d'ENAF déjà constatée ; mais qu'il faut amplifier.

La deuxième étape de la trajectoire : protéger les sols vivants, y compris dans les espaces déjà urbanisés.

La loi Climat et résilience fixe l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050. Elle définit l'artificialisation des sols comme l'altération durable des fonctions écologiques d'un sol. L'artificialisation nette d'un territoire c'est le solde entre :

- Les surfaces nouvellement artificialisées (création de bâtiment, route ou parking goudronnés, voie ferrée, décharges...) ;
- Les surfaces nouvellement désartificialisées (restauration de cours d'eau, de zones humides, de mares, de terres agricoles, de forêts, de prairies, création de parcs urbains publics ou de jardins privés boisés...).

C'est à la lecture de ce cadre législatif qu'il faut entrevoir l'élaboration du projet de PLU.

2. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le rôle et le contenu du PADD sont règlementés à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

(Version en vigueur depuis le 12 mars 2023)

« 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 énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

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

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

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

3. Prendre en compte les documents supra-communaux

Ci-dessous quelques documents supra-communaux à prendre en compte :

Le SCoT Sud Corrèze approuvé le 11 décembre 2012, est en cours de révision. Cette révision générale a été adoptée le 8 mars 2021.

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive a été approuvé le 12 décembre 2016. En février 2023, le conseil communautaire a engagé l'élaboration d'un nouveau PLH.

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive a été approuvé le 24 juin 2019.

4. Le processus de réalisation et de décision

L'appréhension du territoire dans son ensemble, présentée et discutée dans le diagnostic a ainsi précédé la construction d'un projet de territoire à l'horizon 2034.

Le PADD décline à l'échelle communale les orientations de développement retenues par le conseil municipal. Il définit le projet urbain retenu pour les années à venir, dans le respect des lois et de l'article susvisés.

Le projet de PLU est élaboré par une commission composée d'élus. Cette instance s'est réunie à plusieurs reprises pour définir et proposer un projet de territoire.

Le PADD devra être débattu au sein du conseil municipal au moins deux mois avant l'arrêt du PLU.

5. Avertissement

5.1 Forme et lecture du document

Le code de l'urbanisme définit les thématiques et enjeux auxquels le PADD doit apporter une réponse. Cependant, aucun cadre légal ne définit la forme du document.

Pour une meilleure compréhension du projet, chaque axe du PADD est scindé en quatre parties :

- Faire un rappel du diagnostic territorial ;
- Faire référence aux documents supra-communaux ;
- Décrire les enjeux et objectifs du PADD ;
- Décliner les actions à mettre en œuvre.

5.2 Niveau d'opposabilité du PADD

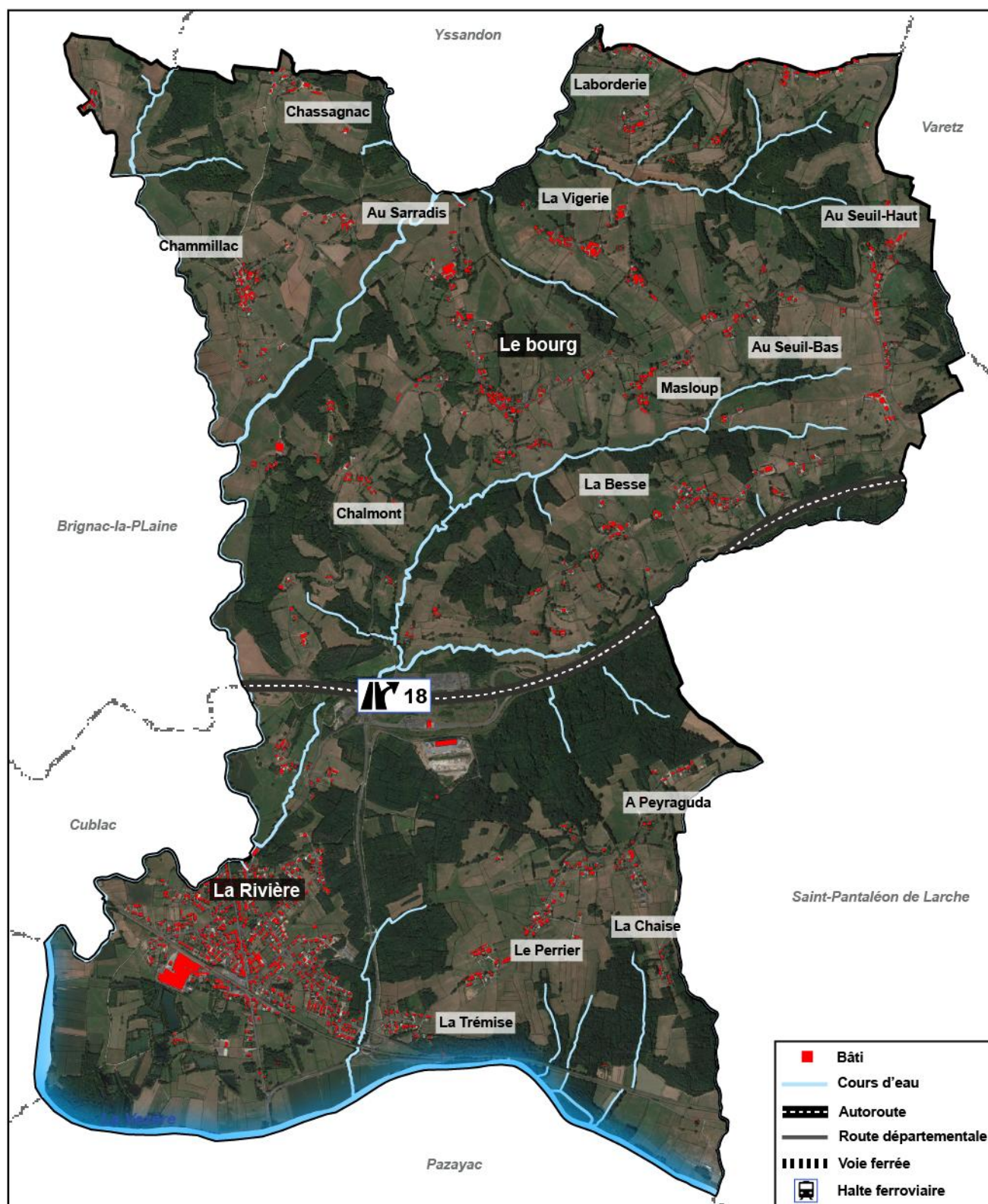
Le présent document ne constitue pas une pièce opposable du présent PLU. Cependant, le règlement qui découlera de ce projet, qu'il soit graphique ou écrit, devra être compatible avec les objectifs et orientations contenus dans le PADD.

Les schémas présentés dans ce document ne sont pas des cartes opérationnelles. Ils visent à illustrer spatialement les orientations détaillées. Il faut donc lire et interpréter ce document dans un rapport de compatibilité, mais pas un rapport de conformité.

CHAPITRE I : DU TERRITOIRE DE 2024 A LA PHILOSOPHIE DU PROJET POUR 2034

LE TERRITOIRE EN 2024

Carte 1 : Le territoire en 2024 ; UrbaDoc Badiane 2024



1. Une commune bien équipée et bien reliée aux pôles urbains alentours

Mansac est une commune corrèzienne, située entre Brive-la-Gaillarde et Terrasson-Lavilledieu. Sa position à mi-parcours de ces deux pôles, traversée par l'autoroute dont un échangeur dessert la commune, lui donne une position stratégique.

La voie ferrée traverse aussi la commune plus au sud. Une halte ferroviaire est présente à La Rivière. Ainsi, il ne faut compter que 15 minutes pour se rendre à Terrasson-Lavilledieu et 25 minutes pour se rendre à Brive-la-Gaillarde en voiture, permettant d'accéder aux équipements de gamme supérieure aisément et ce dans de bonnes conditions.

Mansac a la particularité de présenter deux noyaux urbains : le bourg ancien situé au Nord et La Rivière de Mansac situé au Sud du territoire communal.

De nombreux commerces et services de proximité sont présents à La Rivière et participent à la vie du village.

On compte notamment un cabinet médical, deux cabinets d'infirmiers, une maison de santé (fonctionnant hors les murs), une pharmacie, un coiffeur, une boulangerie, une boucherie, une supérette, un bar-café, etc.

La commune possède aussi de nombreux équipements.

2. L'apport migratoire, comme vecteur principal du développement communal

Depuis 1999, la commune a connu une évolution démographique constante, passant de 1341 habitants en 1999 à 1511 en 2021.

Entre 2012 et 2021, la population a augmenté de 150 habitants, soit une augmentation moyenne de 17 habitants par an et un taux de variation annuel d'environ 1,2%.

Mansac est une commune attractive pour les jeunes ménages.

Cette hausse démographique est due au taux d'accroissement migratoire qui compense un solde naturel encore largement négatif.

Les nouveaux arrivants viennent bénéficier du cadre rural au nord et du cadre plus urbain au sud du territoire, mais également pour des raisons d'accessibilité facilitée.

L'ensemble des tranches d'âges est bien représenté à l'échelle communale, les moins de 30 ans représentent 31% de la population, les 30-60ans représentent 35% de la population et les plus de 60 ans représentent 34 % de la population.

Cependant, l'indice de jeunesse est faible, atteignant 0,60 en 2020. Ces données doivent être nuancées par la présence de l'EHPAD Charles Gobert, accueillant 80 résidents.

Le parc de logements est essentiellement composé de pavillons occupés par des propriétaires, toutefois on recense 23% de locataires.

Il faut souligner la présence de 20 logements sociaux dans un immeuble HLM, 4 pavillons de Corrèze Habitat, 7 appartements adaptés et 2 appartements connexes de l'Office HLM Départemental tous situés à La Rivière de Mansac, représentant près de 5% du parc de logement en 2020.

Le nombre de logements a augmenté, de 138 unités entre 1999 et 2020, profitant essentiellement aux résidences principales, soit 126 unités supplémentaires.

Entre 2012 et 2020 le nombre de résidences secondaires a augmenté et le nombre de logements vacants a diminué de 11 unités.

Le taux de logements vacants est de 6,1 % en 2020.

3. Les activités tertiaires prédominent

La part de l'agriculture n'est que très peu importante à Mansac, représentant seulement 6% des emplois. L'activité agricole est essentiellement présente au nord du territoire communal, caractérisée par l'élevage bovins.

En 2020, le secteur qui prédomine est le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale à hauteur de 34%, et le secteur du commerce à hauteur de 24%.

Ces secteurs sont très présents sous la forme de commerces et services de proximité et sont la conséquence d'un village dynamique.

Le secteur secondaire est également bien représenté sur la commune, avec le parc industriel de La Rivière et la zone d'activités au niveau de l'échangeur autoroutier, qui accueille une entreprise de revalorisation de matériaux de BTP.

4. Un environnement et un patrimoine marqueurs de l'identité territoriale

La commune de Mansac est située dans le bassin gréseux de Brive, elle prend appui sur une marche géologique de transition entre terrains cristallins du massif central et plateau calcaire sédimentaire du Périgord. Son paysage pittoresque est marqué d'amples vallonnements déblayés par l'érosion : c'est le pays des buttes calcaires et des terres à la couleur lie-de-vin, dont l'assemblage donne des teintes caractéristiques.

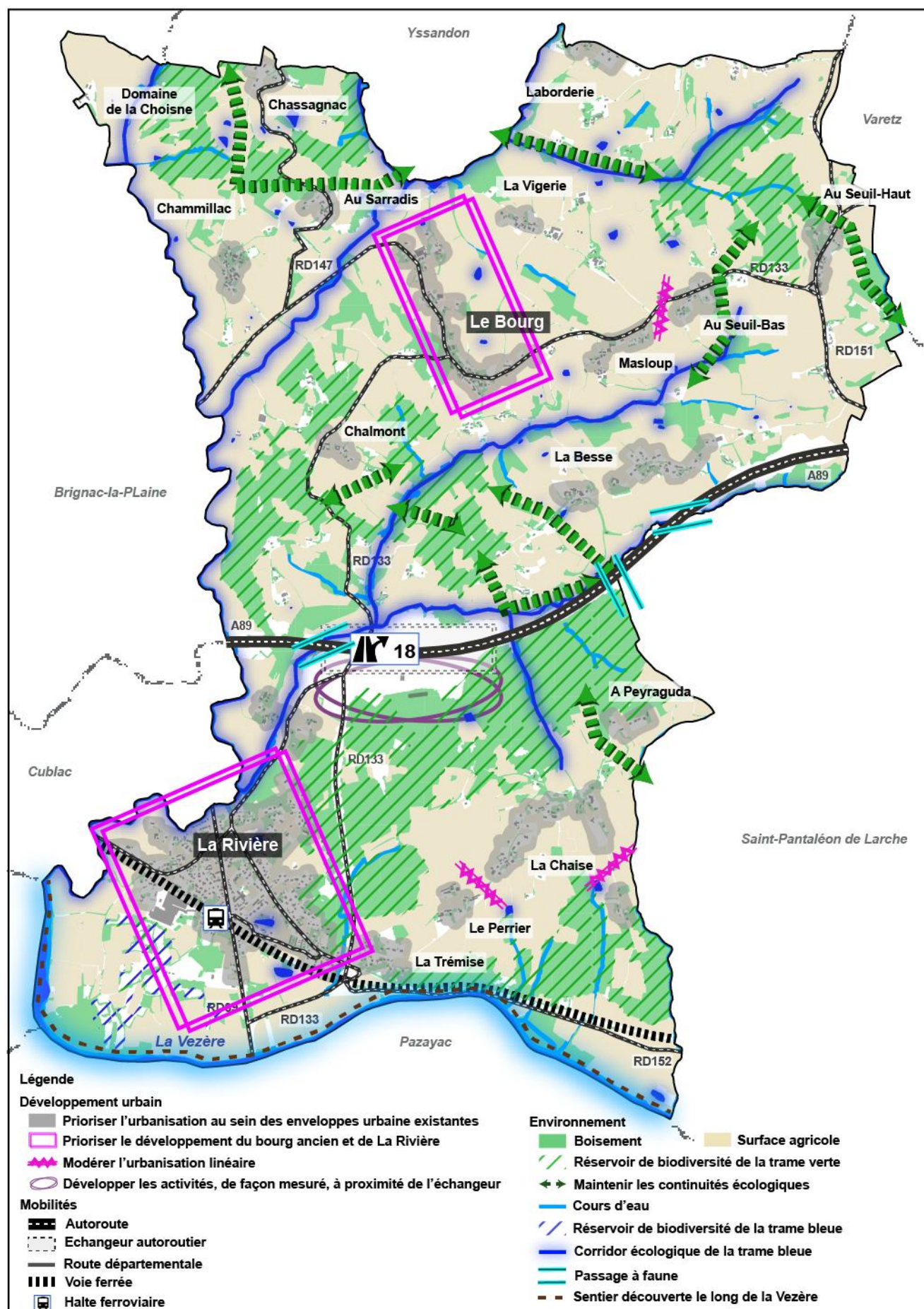
La commune est concernée par un site Natura 2000, une ZNIEFF de type 1 à l'extrémité nord-ouest de la commune et une ZNIEFF de type 2 au niveau de la Vezère.

Fortement touchée par le phénomène du mitage sur le sud de son territoire, sous l'effet de la proximité de l'agglomération de Brive, la commune présente des zones au cadre paysager bien préservé vers le nord.

Atout majeur d'attractivité pour la commune, la qualité de ces paysages doit être préservée. Il convient également de valoriser les éléments de patrimoine, ceux liés à l'eau sont omniprésents sur la commune.

LE TERRITOIRE EN 2034

Carte 2 : Le territoire en 2034 ; UrbaDoc Badiane 2024



1. Objectif « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050

Le développement de la commune s'est opéré en prenant en compte les éléments suivants pour tendre vers une zéro artificialisation nette :

- Préserver les Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) ;
- Maîtriser l'étalement urbain ;
- Densifier les zones urbanisées ;
- Désimperméabiliser ;
- Rationaliser les Zones d'Activités Economique (ZAE) ;
- Reconstruire sur la ville ;
- Qualité urbaine et cadre de vie ;
- Nature en ville ;
- Etc.

2. Une commune attractive

2.1 Accueil de 248 habitants supplémentaire à l'horizon 2034

L'urbanisation s'est développée prioritairement dans le bourg ancien et à la Rivière de Mansac, notamment par la densification de ces enveloppes urbaines.

Leur rôle fédérateur est maintenu, ainsi que les aménités du village.

L'accueil de jeunes ménages permet au territoire de rester attractif, de renouveler sa population et d'éviter son vieillissement.

La concentration de population à la Rivière induit une bonne utilisation des équipements par les habitants.

L'évolution de la population a suivi la tendance observée sur la période antérieure.

L'accueil des 248 nouveaux habitants et le desserrement des ménages, ont nécessité la production de 136 logements.

Le taux de résidences secondaires, enregistré en 2020, de l'ordre de 5,7%, est maintenu, nécessitant la création de 8 logements.

Pour répondre à ce besoin en logement, à minima 10% correspondront à la remise sur le marché de logements vacants ou bien à des changements de destination, soit près de 13 logements.

2.2 Renforcement des activités économiques

L'emploi sur place a été maintenu et s'est développé. Bien que l'agriculture ne soit pas l'activité principale, sa préservation est effective.

Les hameaux à caractère agricole sont préservés. Une attention particulière a été apportée aux zones de transition entre l'espace agricole et l'espace urbain, afin d'éviter les nuisances et de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole.

Le secteur secondaire s'est développé.

La zone d'activité proche de l'échangeur autoroutier a accueilli de nouvelles entreprises créatrices d'emplois. La préservation et le développement du secteur tertiaire s'est opérée exclusivement sur le secteur de la Rivière.

Le taux d'équipement est maintenu (bibliothèque, ALSH, MAM, etc.), les commerces et services se sont développés.

Le territoire profite pleinement de son profil et de sa position stratégique pour les ménages qui souhaitent être proche de l'emploi et des équipements, tout en profitant des avantages de la vie à la campagne, au sein d'une commune dynamique.

3. Un développement durable

3.1 Développement des mobilités douces

La commune est très bien reliée par l'autoroute ou le réseau secondaire aux pôles voisins. Ceci permet aux habitants d'avoir accès à l'emploi comme à tout équipement en moins de 30 minutes en voiture.

Les aires et les lignes de covoiturage se sont développées.

Le secteur de la Rivière, où se situe la halte ferroviaire est conforté pour les ménages qui souhaitent profiter de la desserte du train.

Les cheminements piétonniers ont été développés principalement sur le secteur de la Rivière pour une meilleure sécurité et accessibilité pour le déplacement des usagers.

3.2 Rentabilisation des réseaux existants

Le développement des secteurs déjà équipés y compris par la défense incendie a été favorisé. Ceci induit une gestion des réseaux moins coûteuse et un développement plus facilement réalisable.

Au niveau départemental, l'installation de la fibre est effective sur tout le territoire et à Mansac depuis 2021. Il s'agit d'un réel atout de développement pour accueillir des entreprises, mais aussi pour permettre à des personnes de pouvoir travailler à distance.

4. Préservation du cadre de vie et des paysages ruraux

Pour un développement durable de la commune, les espaces riches en biodiversité, la ressource en eau, les paysages, le patrimoine, etc. sont protégés et conservés et renaturation de la ville a eu lieu.

Le cadre de vie, les paysages ruraux, caractérisés notamment par des vues lointaines sont préservés. L'urbanisation linéaire qui vient rompre les continuités écologiques est modérée.

Les hameaux historiques présentant une qualité architecturale sont protégés.

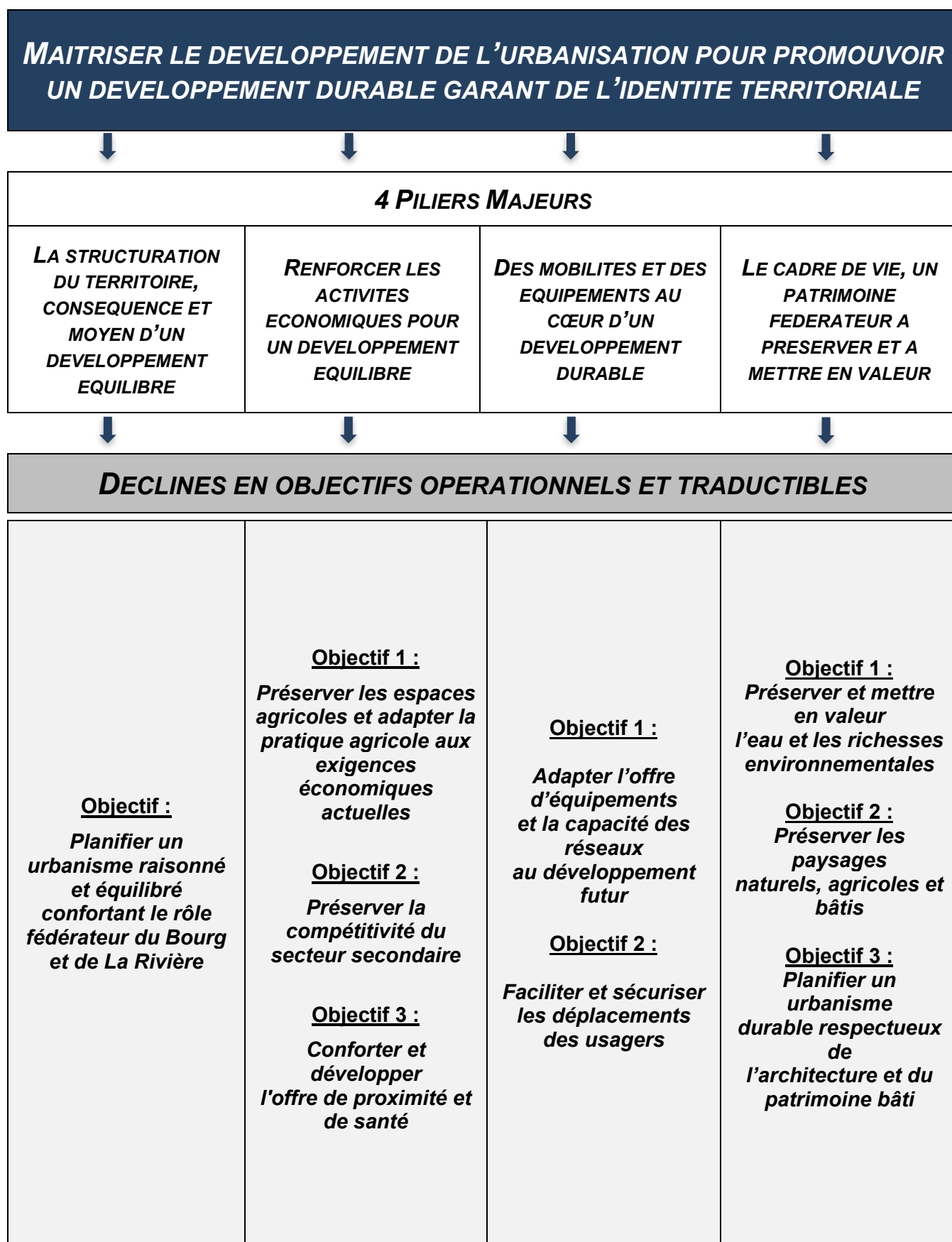
Le patrimoine bâti et le patrimoine vernaculaire sont valorisés.

Certains boisements sont préservés autant pour leur intérêt environnemental que leur intérêt paysager.

CHAPITRE II : ORIENTATIONS GENERALES, OBJECTIFS ET ACTIONS MISES EN OEUVRE

TABLEAU DE BORD

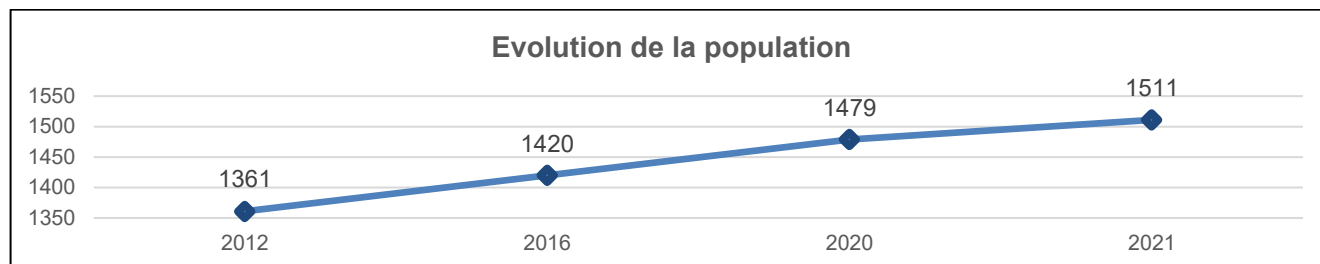
Figure 1 : Synthèse des objectifs définis ; UrbaDoc Badiane 2024



AXE 1 – LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE, CONSEQUENCE ET MOYEN D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

Constats communaux

- Population municipale en 2021 : 1511 habitants

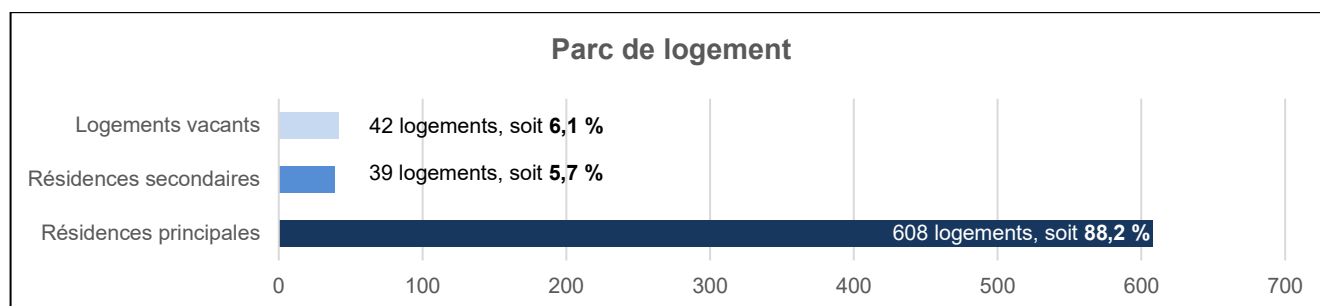


Entre 2012 et 2021 :

- + 150 habitants
- + 16,6 habitants par an
- Taux de variation annuel moyen : 1,22 %

Entre 2012 et 2020 :

- + 49 résidences principales
- + 12 résidences secondaires
- - 11 logement vacants (6,1%)



- Un solde migratoire positif entre 2014 et 2020 (2%)
- Taille des ménages en 2020 : 2,28. La taille est ménage est plutôt stable depuis 2009, environ 2,3.
- 36 ha consommés entre 2011 et 2021 (cf. site du CEREMA) ;
- 61 nouvelles constructions à vocation d'habitat entre 2011 et 2021, soit 8,8 ha consommés, soit des parcelles moyennes de 1400 m² et une densité de 7 lgts/ha ;
- 79 permis de construire ont été accordés entre 2012 et 2022, soit 8 PC par an.

Méthodologie et définition de la tâche urbaine et de l'enveloppe urbaine

Une analyse du foncier urbanisé a été réalisée par photo-interprétation. Chaque parcelle construite a été numérisée. L'ensemble permet d'obtenir la tâche urbaine du territoire, les parcelles urbanisées.



Une enveloppe urbanisée se compose de la tâche urbaine et des espaces interstitiels inscrit à l'intérieur : les parcelles libres, les routes...

Pour numériser les enveloppes urbaines, la méthodologie a été basée sur celle de l'INSEE mais adaptée au milieu rural.

L'INSEE définit une enveloppe urbanisée par une agglomération de 5 constructions à usage d'habitation dont la distance entre chacune d'elle n'excède pas 200 m.

Cette distance a été ramenée à 100 m, intervalle plus conforme à un milieu rural et peu dense.

Ainsi, dès lors que l'analyse a repéré 5 constructions, dont la distance, de bâtiment à bâtiment, était inférieure ou égale à 100 m, une enveloppe urbaine a été matérialisée.

Documents supra-communaux

Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive :

Scénario d'objectif	Commune	Nb moy estimés de logt construits par an (sitadel)		Objectifs de production neuve proposé pour la période 2016-2022(nb moy logt estimés /an)
		2006-2010	2011-2015	
Secteur 3 + 110 hab/an +92 logt/an	Objat	44	17	23
	Cublac	21	10	9
	Mansac	11	9	6
	Juillac	11	4	6
	Brignac-la-Plaine	11	8	9
	Yssandon	10	3	6
	St-Aulaire	7	3	3
	Ayen	5	6	5
	Chabrignac	7	4	5
	Vignols	4	1	2
	St-Cyr-La Roche	7	3	5
	Perpezac-le-Blanc	3	3	3
	St-Solve	4	3	2
	St-Cyprien	8	1	1
	St-Bonnet-la-Rivière	5	2	1
	Vars-sur-Roseix	5	3	1
	St-Robert	4	1	2
	Segozac	4	1	1
	Louignac	1	2	2
	Lascaux	3	1	1
	Rosiers-de-Juillac	1	1	1

SCoT Sud Corrèze :

Extrait du PADD :

- 1.1 Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants en l'organisant au sein de chaque bassin de vie
- 1.1.1 Assurer une certaine équité à l'échelle du territoire
- 1.1.2 Définir une stratégie claire de développement de l'habitat pour un territoire harmonieux
- 1.1.3 Limiter l'étalement urbain, gérer le foncier
- 3.3 Améliorer la connaissance et la prise en compte des risques

Extrait du DOO :

- Intégrer un objectif de sortie de vacance dans la réflexion sur les capacités d'accueil des Plans Locaux d'Urbanisme et des Cartes Communales (notamment pour les communes ayant un parc de logements vacants supérieur à 8 % et à 20 logements). (DOO p28)

COMMUNES DU RESTE DU TERRITOIRE DU SCoT SUD CORREZE	Programmation annuelle de logements envisagée par la commune	Objectifs de densité 2012-2018		Objectifs de densité 2019-2024		Objectifs de densité 2025-2030	
		+ 10 %		+ 30 %		+ 50 %	
		Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m²	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m²	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m²
	de 3 à 5 logements	5	650	6	750	7	900
	de + de 5 à 10 logements	7	850	8	1000	9	1150
	de + de 10 à 20 logements	9	1150	10	1350	12	1550
	pôles d'équilibre et plus de 20 logements	10	1300	12	1500	14	1750

Enjeux et objectifs communaux

- Maintenir la dynamique démographique ;
- Réduire l'artificialisation des sols ;
- Penser un urbanisme de greffe, limiter l'étalement urbain ;
- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants ;
- Sensibiliser à la construction verticale ;
- Faciliter l'urbanisation des fonds de jardin ;
- Favoriser la mixité sociale, en proposant des typologies urbaines variées sur les futurs secteurs voués à être urbanisés ;
- Penser un développement qui respecte la morphologie urbaine et l'architecture des unités bâties ;
- Développer prioritairement les secteurs desservis par les réseaux ;
- Préserver les hameaux présentant un caractère agricole ou patrimonial ;

- Développer l'urbanisation en prenant en compte les servitudes et contraintes qui impactent le territoire.

Actions communales

PLANIFIER UN URBANISME RAISONNE ET EQUILIBRE CONFORTANT LE ROLE FEDERATEUR DU BOURG ET DE LA RIVIERE

- Accueillir 248 habitants, soit 17 habitants supplémentaires par an, soit un taux de variation annuel moyen de 1,2% correspondant à la période antérieure (2012-2021) ;
- Appliquer une densité minimale de 10 logements à l'hectare, soit une densité supérieure au SCOT, et supérieure à la période antérieure 2011-2021 ;
- Application de la taille des ménages prévue par le SCOT, soit 2,2 personnes par ménages ;
- Produire 113 logements pour accueillir la nouvelle population ($248/2.2 = 113$), soit environ 8 logements par an ;
- Maintenir le taux de résidences secondaires ;
- Prévoir à minima 10% du besoin en logements en réhabilitation de logements vacants ou en changement de destination ;
- Tenir compte des permis déposés depuis septembre 2021 et déduire ces derniers du besoin en logement ;
- Un potentiel constructible d'environ 13 hectares, dont à minima 50% en densification ;
- Prioriser le développement du bourg ancien et de La Rivière ;
- Densifier les enveloppes urbaines de façon prioritaire en comblant les dents creuses et en mobilisant le potentiel de restructuration ;
- Définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser ;
- Appliquer un taux de rétention foncière sur les zones à urbaniser qui présentent des aménagements conséquents ;
- Préserver les hameaux agricoles et les hameaux présentant un caractère patrimonial et architectural en ne permettant que les changements de destination, la création d'extension et d'annexe des bâtiments existants ;
- Promouvoir un urbanisme de greffe plutôt qu'un urbanisme linéaire ;
- Prévoir les conditions d'aménagement des zones à urbaniser en réalisant des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Appliquer une politique locale d'habitat pour tous en diversifiant l'offre (hauteur des constructions, taille des parcelles, etc.).

Synthèse des objectifs chiffrés :

Sur la période 2020-2034	Un besoin de 113 nouveaux logements permettant d'accueillir environ 248 nouveaux habitants <i>248 habitants à 2,2 habitants/logement occuperont 113 logements</i> <i>Soit 8 logements par an</i>
	Un desserrement des ménages impliquant la création de 23 nouveaux logements <i>En 2020 : 1389 habitants composant un ménage à 2,28 habitants/logement occupent 608 résidences principales</i> <i>En 2034 : 1389 habitants composant un ménage à 2,2 habitants/logement occuperont 631 résidences principales</i>
	Un besoin de 8 résidences secondaires supplémentaires <i>En 2020 : 5,7% du parc de logements équivalent à 39 résidences secondaires</i> <i>En 2034 : 5,7% du parc de logements équivaldront à 47 résidences secondaires</i>
	Prendre en compte la réhabilitation du parc vacant et les changements de destination <i>10% à minima du besoin en logement, soit 13 logements</i>
	Un total de logements à produire de $113 + 23 + 8 - 13 = 131$ logements <i>113 logements correspondant à l'accueil de nouveaux habitants</i> <i>23 logements correspondant au desserrement des ménages</i> <i>8 logements correspondant aux nouvelles résidences secondaires</i> <i>13 logements correspondant à la remise sur le marché de logement vacant ou à des changements de destination</i>
	Un potentiel constructible d'environ 13 hectares <i>(selon 10 logements à l'hectare)</i>

AXE 2 - RENFORCER LES ACTIVITES ECONOMIQUES POUR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

Constats communaux

- 267 emplois en 2020 ;
- 594 actifs ayant un emploi résidant dans la zone en 2020 ;
- Indicateur de concentration de l'emploi en 2020 : 44,9 ;
- Activité agricole présente essentiellement au nord du territoire communal ;
- Superficie agricole utilisée en 2020 : 825 ha, +100 ha par rapport à 2010 ;
- Nombre d'exploitations agricoles en 2020 : 21, -3 par rapport à 2010
- Zones d'activités de la CABB : 92,4% des surfaces sont commercialisées, il reste près de 36 hectares à commercialiser.

Sur un territoire au relief relativement marqué et où de nombreux aménagements routiers ont été réalisés, les surfaces agricoles sont réparties en deux secteurs assez différents.

Dans le secteur des coteaux il existe une vaste zone agricole sur une large partie Nord et une autre plus restreinte au Sud-Est.

Ces deux zones sont séparées par une bande boisée et le tracé de l'A89. Les surfaces agricoles sont essentiellement composées de prairies qui occupent une grande partie des pentes et plateaux.

Une autre zone agricole s'étant dans les plaines de la Vézère au Sud et de la Logne à l'Ouest.

Les cultures sont plus présentes dans ce secteur.

Le territoire communal comptabilise deux zones d'activités, la zone d'activité « Le Chauzin » aussi appelée « Le parc industriel de Mansac » qui se situe à la Rivière de Mansac.

Ce site correspond à l'ancien site de la Paumellerie Electrique (P.E.) installé en 1916, qui a contribué au développement du bourg de La Rivière.

Dans les années 1970, l'usine de la P.E. comptait plus de 1000 salariés. Malheureusement, elle a définitivement fermé ses portes en janvier 1984.

Le Parc Industriel de Mansac s'étend sur près de 5,4 hectares et plus aucune surface n'est disponible.

Quant à la deuxième zone d'activité « Le Jarris », elle se situe à la sortie d'autoroute, et présente donc une position stratégique.

Une entreprise de revalorisation de matériaux s'est implantée en 2016 et son développement nécessite l'extension du site.

Actuellement, une entreprise sollicite plus particulièrement la commune. A proximité de l'échangeur autoroutier se situe également une plateforme ASF, c'est une plateforme bitumée et les réseaux d'eau et d'électricité sont présents.

Présence d'une économie présente à la Rivière. Très de peu locaux vacants sont recensés. La municipalité a également la volonté de redynamiser le centre-ancien en permettant l'accueil de commerces et services. Pour accueillir par exemple un restaurant de type auberge, ou bien une salle culturelle.

Documents supra-communaux

SCoT Sud Corrèze :

Extrait du PADD :

2.2 Définir une réelle politique de développement économique à l'échelle du SCoT Sud Corrèze

2.2.1 Assurer une certaine équité à l'échelle du territoire

2.2.2 Structurer le développement économique au cœur de chaque bassin de vie

2.3 Anticiper sur le tissu économique de demain

2.3.1 Favoriser le développement d'une agriculture variée, les productions locales et les nouvelles orientations agricoles

2.3.2 Favoriser la transmission et le développement des entreprises locales

2.3.3 Renforcer l'attractivité du territoire du SCoT Sud Corrèze en s'appuyant sur la formation et l'innovation

2.6 Améliorer la qualité des sites d'accueil (et par là même l'image du territoire)

2.7 Analyser l'impact du développement économique sur les autres fonctions (habitat, transports, ...)

BASSIN ELARGI DE BRIVE		BASSIN DE VIE ELARGI DE BRIVE	
Lien croissance population-emploi	Proposition DOO	Vocation : logistique, industrie de transformation, artisanat, commerce de gros spécialisé (+ commerce de proximité)	
+ 1 384 empl.	+ 576 empl.	Ratio : 20 emplois/ha	
+ 2 136 empl.	+ 827 empl.	Besoins futurs : 29 à 41 ha	576 à 827 emplois

Enjeux et objectifs communaux

Les enjeux consistent prioritairement à préserver le caractère agricole de certains hameaux et de définir les zones urbaines et à urbaniser en dehors des secteurs agricoles présentant un enjeu fort. Ces secteurs correspondent notamment aux cultures à forte valeur ajoutée, aux zones utilisées pour l'épandage, aux zones irrigables, etc. Par ailleurs, dans un souci d'évitement des nuisances, aussi bien perçues du point de vue des exploitants que du point de vue des résidents, des périmètres de vigilance ont été mis en place autour des bâtiments agricoles et ont ainsi servi à définir les zones urbaines et à urbaniser. L'accompagnement des zones de transitions entre ces secteurs et les secteurs exploités est notamment réalisé à travers la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que par des dispositions traduites dans la partie réglementaire du PLU.

Permettre la réhabilitation de bâtiments agricoles en habitation dès lors que le projet ne remet pas en cause l'activité à proximité.

Projet économique et développement du territoire sont deux notions intimement liées.

Le développement économique doit être pensé de manière équilibrée, avec et en fonction du maintien des activités existantes, du projet de la commune et de ses capacités. En outre, le développement économique doit être envisagé en lien étroit avec l'habitat et les transports.

Par ailleurs, au vu des enjeux actuels de revitalisation des centralités et d'équilibre entre développement économique et maintien des activités existantes, il convient de veiller à l'adéquation du type d'activité économique avec sa localisation d'une part, et à mener une réflexion plus globale sur le foncier économique (acquisition, restructuration, mobilisation des friches... notamment en périphérie) d'autre part, en liant ces deux éléments de programmation aux réflexions sur de potentielles implantations nouvelles.

Pour faire référence à l'histoire du territoire communal et notamment son passé industriel, la collectivité souhaite maintenir et permettre le développement des activités présentes à La Rivière, mais également accueillir des entreprises créatrices d'emplois.

Actions communales

PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES ET ADAPTER LA PRATIQUE AGRICOLE AUX EXIGENCES ECONOMIQUES ACTUELLES

- Préserver les surfaces agricoles à forts enjeux (réseaux d'irrigation, plan d'épandage).
- Préserver le caractère agricole des hameaux de Chamillac, la Vigerie et du Seuil-Haut.
- Veiller au respect des règles de réciprocité par la définition de distances d'éloignement vis à vis des bâtiments agricoles.
- Accompagner les espaces de transition entre zones urbaines et espaces agricoles.
- Urbaniser en continuité de l'existant afin de ne pas partitionner les parcelles agricoles.
- Permettre sous condition les changements de destination afin de valoriser le bâti existant.
- Favoriser la diversification des activités agricoles (vente directe, transformation).
- Encadrer la construction d'annexes et les extensions du bâti en zone agricole.

PRESERVER LA COMPETITIVITE DU SECTEUR SECONDAIRE

- Prévoir un développement mesuré de la zone d'activité à proximité de l'échangeur autoroutier.
- Permettre l'installation d'entreprises créatrice d'emplois dans les zones dédiées à proximité de l'autoroute et du Parc Industriel de La Rivière.
- Garantir le maintien de l'activité artisanale actuelle et permettre son développement.

CONFORTER ET DEVELOPPER L'OFFRE DE PROXIMITE

- Conforter le secteur de La Rivière afin de maintenir l'offre de commerces et services.
- Favoriser l'accueil de structure de petite enfance.
- Favoriser l'implantation de professionnels de santé.
- Favoriser une multiplicité des fonctions au sein de la zone urbaine de La Rivière.

AXE 3 - DES MOBILITES ET DES EQUIPEMENTS AU CŒUR D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE

Constats communaux

La présence d'un échangeur autoroutier sur le territoire communal est un véritable atout pour la commune et les Mansacois.

Les principaux axes routiers RD 152, RD39 et RD147, qui maillent le tissu urbain de la Rivière disposent de trottoirs, ainsi que certaines rues adjacentes. La présence de trottoirs permet aux Mansacois qui résident à La Rivière de se rendre à pied aux principaux commerces, services et équipements présents. Il faut également noter la présence d'un aménagement spécifique pour la sécurité routière : présence de dos d'âne, de zones 30, etc. En combinant l'ensemble de ces aménagements, le tissu urbain de la Rivière est majoritairement sécurisé et aménagé pour les déplacements piétons.

Une attention particulière doit être portée sur le carrefour entre la VC n°1 et la RD 133 qui se situe face à la mairie et sur les intersections suivantes entre la RD133E2 et la RD147, la RD133 et RD 151 et la VC n°3 et la RD151. De nombreux aménagements de sécurité dépendent du Conseil Départemental.

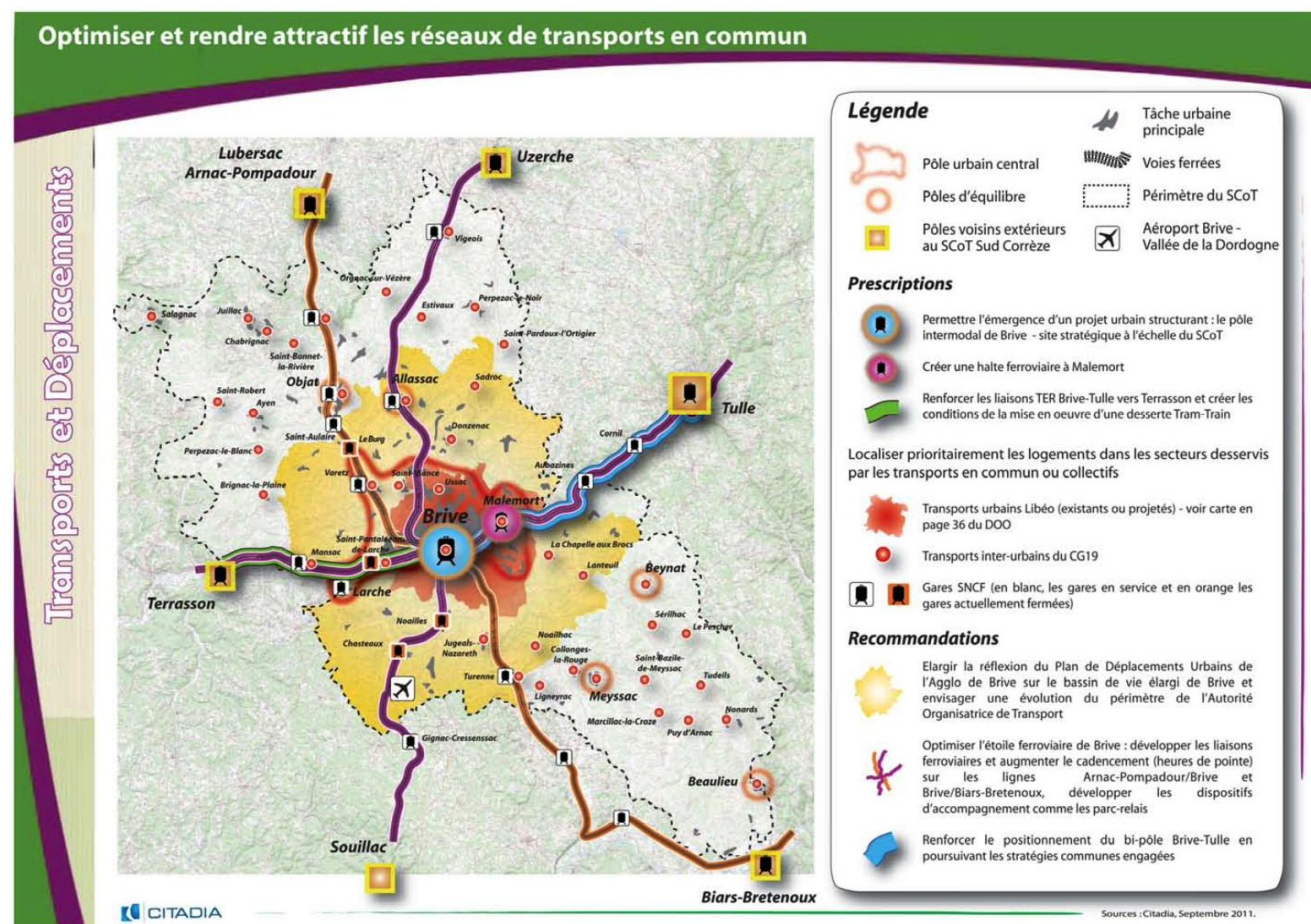
Concernant le stationnement, près de 300 places de stationnements sont comptabilisées. La capacité de stationnements apparaît très satisfaisante à proximité des commerces, services et équipements.

Concernant les transports en commun, on comptabilise 4 arrêts pour la halte ferroviaire. Concernant le réseau de bus, il n'y a pas de ligne régulière hormis les bus scolaire, cependant il y a le service Libéo à la demande. A la Rivière il y a également une place dédiée au covoiturage. Il y a une ligne de covoiturage au départ de Larche (Illicov).

Documents supra-communaux

SCoT Sud Corrèze :

Extrait du DOO :



Extrait du PADD :

1.2 Structurer l'offre en équipements et les complémentarités entre pôle urbain, pôles d'équilibres et territoires ruraux

1.2.1 Conforter et développer les équipements à l'échelle de chaque bassin de vie

1.2.2 Améliorer l'accès aux équipements et services

1.3 Organiser autrement la mobilité en veillant à limiter l'étalement urbain

Plan de Déplacements Urbains :

- Améliorer la sécurité de tous
- Favoriser le report modal sur les modes alternatifs à la voiture particulière
- Développer les transports collectifs pour tous et les modes de transports autonomes moins polluants comme le vélo, la marche à pied ...
- Organiser le stationnement
- Etc.

Enjeux et objectifs communaux

Les mobilités jouent un rôle primordial dans l'atteinte des objectifs afférents à un urbanisme durable et à la lutte contre l'étalement urbain, notamment en développant les transports en commun et les aménagements favorisant les modes de déplacement doux (pistes cyclables, cheminements piétonniers...), afin de développer l'attractivité et/ou le potentiel de reconversion/restructuration de l'existant. En outre, il convient de veiller à densifier et développer (en services, équipements...) les lieux desservis par les transports en commun et, inversement, à desservir en transports en commun et créer des aménagements spécifiques aux déplacements doux les lieux les plus denses et développés en autres services et équipements.

Un des grands objectifs en termes de mobilités est de continuer à développer les trottoirs à La Rivière.

Répondre à tout projet de développement urbain ne peut se faire sans prévoir concomitamment le développement des équipements structurants qui en sont un préalable obligatoire. Il faudra donc prévoir le développement urbain en prenant en compte les réseaux existants et leurs capacités.

Actions communales

ADAPTER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET LA CAPACITE DES RESEAUX AU DEVELOPPEMENT FUTUR

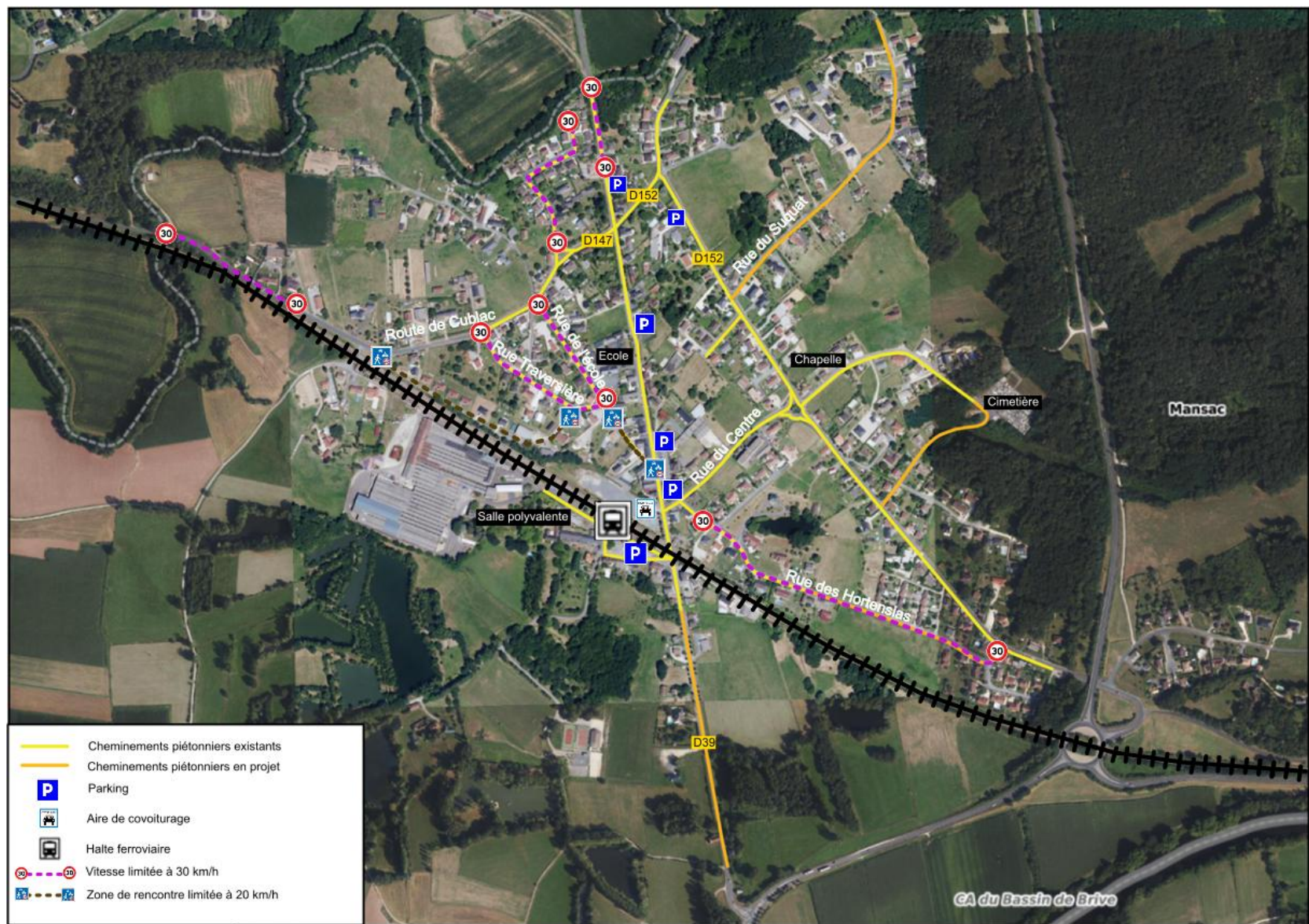
- Prioriser l'urbanisation des secteurs inclus dans le zonage d'assainissement collectif.
- Prioriser l'urbanisation des secteurs couverts par la défense incendie.
- Prévoir la rénovation de l'éclairage public en lien avec le syndicat.

FACILITER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS DES USAGERS

- Faciliter les déplacements piétonniers à La Rivière, notamment par le développement des trottoirs.
- Créer une OAP mobilités sur le secteur de La Rivière.
- Aménager une aire de camping-car à La Rivière.
- Développer l'usage de ligne de covoiturage.
- Favoriser le développement des transports collectifs.
- Favoriser l'usage du transport ferroviaire au départ de La Rivière en direction de Brive et de Bordeaux.
- Prévoir l'implantation d'une borne de recharge électrique.
- Sécuriser plusieurs intersections qui représentent des points de dangers.

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

- Mettre en place des zones dédiées au développement des énergies renouvelables
- Favoriser le développement de projets photovoltaïques sur les bâtiments publics en autoconsommation et d'ombrières photovoltaïques.



AXE 4 - LE CADRE DE VIE, UN PATRIMOINE FEDERATEUR A PRESERVER ET A METTRE EN VALEUR

Constats communaux

Chaque territoire possède un patrimoine et des paysages qui lui sont propres. Ces éléments constituent l'identité de chaque territoire et contribuent à la qualité du cadre de vie de ses habitants. Les composantes paysagères qui forment le paysage local des communes sont diverses et variées. Elles sont composées : des cours d'eau, les boisements et l'implantation de l'arbre dans le paysage, les terres agricoles, l'environnement bâti et paysager. Les territoires sont également dotés d'un patrimoine architectural et archéologique qui présente un élément identitaire spécifique.

La commune de Mansac est située dans le bassin gréseux de Brive, elle prend appui sur une marche géologique de transition entre terrains cristallins du massif central et plateau calcaire sédimentaire du Périgord. Son paysage pittoresque est marqué d'amples vallonnements déblayés par l'érosion : c'est le pays des buttes calcaires et des terres à la couleur lie-de-vin, dont l'assemblage donne des teintes caractéristiques. La commune présente des zones au cadre paysager bien préservé :

- Site Natura 2000
- ZNIEFF de type I et II
- La Vézère
- Nombreux boisements

Documents supra-communaux

SCoT Sud Corrèze :

Extrait du PADD :

3.1 Préserver et valoriser le patrimoine environnemental du territoire

3.1.1 Protéger et gérer la ressource en eau

3.1.2 Sauvegarder la biodiversité et la richesse écologique

3.1.3 Préserver la ressource « sol » et garantir une activité agricole durable

3.2 Préserver et valoriser les sites et paysages vecteurs de l'identité du territoire du SCoT Sud Corrèze

3.2.1 Permettre un développement urbain qui valorise le cadre de vie

3.2.2 Valoriser le patrimoine bâti traditionnel

Enjeux et objectifs communaux

Le patrimoine culturel et naturel est le bien commun de tous. Il convient de l'identifier, de le protéger, de le conserver, et de le mettre en valeur afin de le transmettre aux générations futures. D'autant plus que sa mise en valeur constitue une ressource favorable à l'attractivité du territoire.

Les paysages remarquables et ordinaires, qu'ils soient dans les milieux urbains ou dans les campagnes, sont soumis à diverses pressions comme l'aménagement du territoire, l'urbanisation, les évolutions des techniques de productions agricole, sylvicole et industrielle ainsi que le tourisme. Tous ces changements participent à accélérer la transformation de notre environnement et influent donc directement sur les caractéristiques et l'attractivité du territoire. Il est, par conséquent, important de prendre conscience de la fragilité de nos paysages.

Les acteurs des territoires doivent jouer un rôle actif visant à promouvoir un développement et une organisation territoriale basés sur les spécificités de leur cadre de vie pour en préserver la singularité. Le plan local d'urbanisme permet de prendre en compte différents enjeux, de partager une vision du territoire construite pour et avec les habitants, dont la consultation est essentielle, et permettant la mise en valeur du bâti existant et la préservation d'un paysage de qualité tout en veillant à l'intégration du projet urbain dans l'environnement.

Actions communales

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'EAU ET LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES

- Préserver les milieux naturels présentant un enjeu de conservation.
- Préserver les zones humides et leurs zones de fonctionnalité
- Préserver les continuités écologiques identifiées.
- Classer les boisements et les ripisylves en zone naturelle.
- Classer les boisements patrimoniaux en Espace Boisé Classé (EBC).

- Envisager des points de renaturation : stationnement enherbés, végétalisation de la cour d'école, plantation d'arbre dans les bourgs, etc.
- Aménager un sentier de découverte le long de la Vézère avec des panneaux d'informations en lien avec le projet de l'Agglo de Brive de créer une voie verte le long de la Vézère.
- Prioriser le développement des secteurs desservis par l'assainissement collectif.
- Intégrer la problématique de la gestion des eaux pluviales à la définition des OAP.
- Intégrer la trame noire.

PRESERVER LES PAYSAGES NATURELS, AGRICOLES ET BATIS

- Modérer l'urbanisation linéaire.
- Traiter les entrées de bourg et de hameaux avec soin.
- Eviter l'urbanisation des secteurs les plus pentus.
- Prévoir les conditions d'aménagement des secteurs ouverts à l'urbanisation en concevant des OAP durables
- Identifier et protéger les éléments structuraux du paysage.

PLANIFIER UN URBANISME DURABLE RESPECTUEUX DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE BATI

- Préserver les qualités architecturales des hameaux historiques.
- Identifier et protéger les éléments bâtis patrimoniaux.
- Permettre l'évolution du bâti agricole.

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
1. Plus de 20 ans de lois	3
2. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	3
3. Prendre en compte les documents supra-communaux	4
4. Le processus de réalisation et de décision	4
5. Avertissement.....	4
5.1 Forme et lecture du document.....	4
5.2 Niveau d'opposabilité du PADD.....	4
CHAPITRE I : DU TERRITOIRE DE 2024 A LA PHILOSOPHIE DU PROJET POUR 2034	5
LE TERRITOIRE EN 2024	6
1. Une commune bien équipée et bien reliée aux pôles urbains alentours.....	7
2. L'apport migratoire, comme vecteur principal du développement communal	7
3. Les activités tertiaires prédominant	7
4. Un environnement et un patrimoine marqueurs de l'identité territoriale.....	7
LE TERRITOIRE EN 2034	9
1. Objectif « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050	10
2. Une commune attractive.....	10
2.1 Accueil de 248 habitants supplémentaire à l'horizon 2034.....	10
2.2 Renforcement des activités économiques	10
3. Un développement durable.....	10
3.1 Développement des mobilités douces	10
3.2 Rentabilisation des réseaux existants.....	11
4. Préservation du cadre de vie et des paysages ruraux	11
CHAPITRE II : ORIENTATIONS GENERALES, OBJECTIFS ET ACTIONS MISES EN OEUVRE....	12
AXE 1 – LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE, CONSEQUENCE ET MOYEN D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE	14
AXE 2 - RENFORCER LES ACTIVITES ECONOMIQUES POUR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE	17
AXE 3 - DES MOBILITES ET DES EQUIPEMENTS AU CŒUR D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE	19
AXE 4 - LE CADRE DE VIE, UN PATRIMOINE FEDERATEUR A PRESERVER ET A METTRE EN VALEUR	22