PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE SALON-LA-TOUR

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES GENERAL
P.A.D.D GENERAL

Pièce 2.1

URBADOC
Tony PERRONE
9, Avenue Maurice Bourges Maunoury
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

ETEN Environnement
Caroline LESPAGNOL
49, rue Camille Claudel
40 990 SAINT-PAUL LES DAX
Tél : 05 58 74 84 10
environnement@eten-aquitaine.com

RURAL Concept
Stéphane DELBOS
430, avenue Jean Jaurès
46 004 Cahors Cedex 9
Tél : 05 65 20 39 25
stephane.delbos@adasea.net

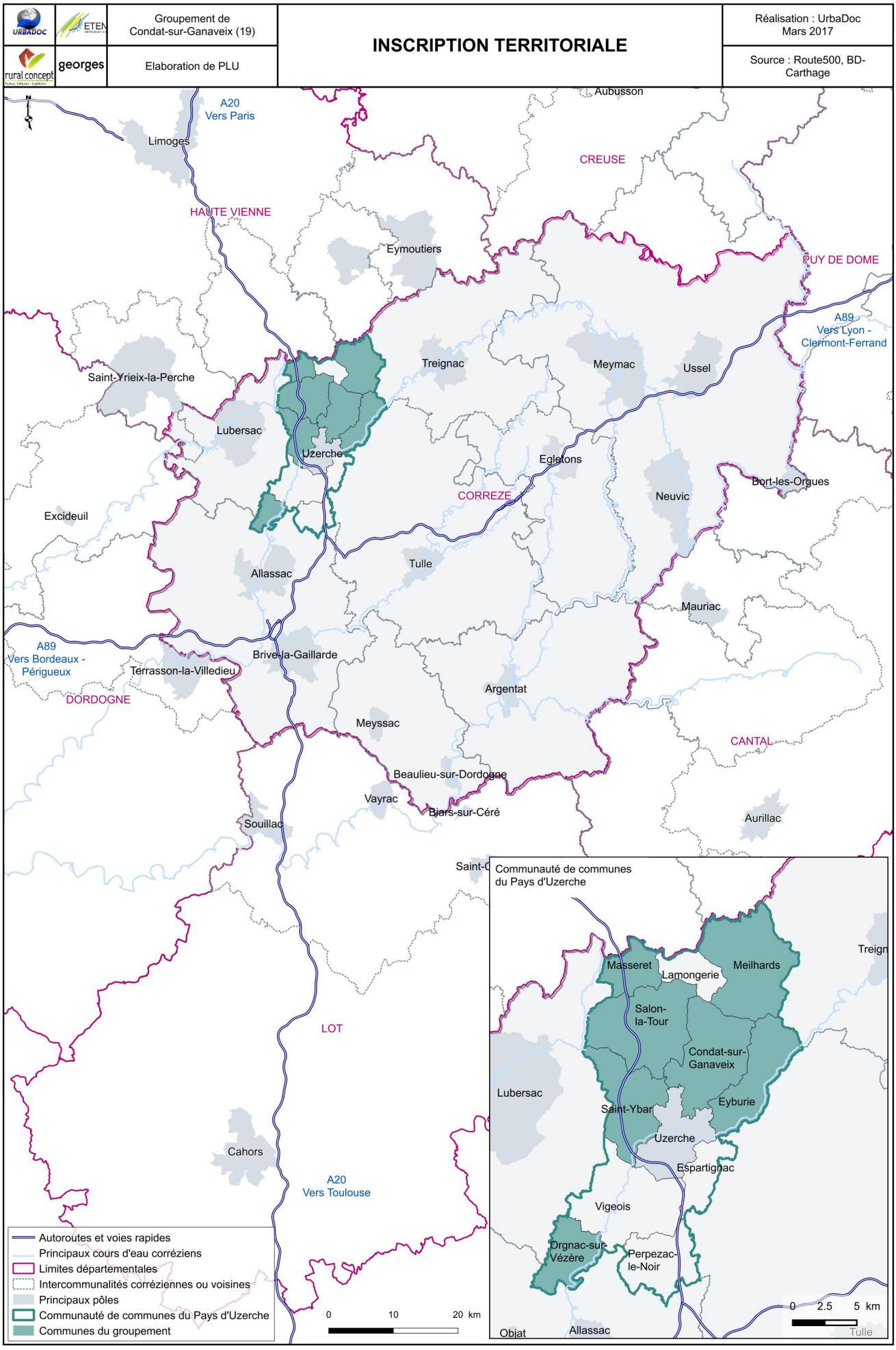
ATELIER Georges
Yvan OKOTNIKOFF
42, rue d'Avron
75 020 PARIS
Tél : 09 82 20 40 40
contact@ateliergeorges.fr

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DE L'ELABORATION	18 janvier 2019
DEBAT SUR LE PADD	18 janvier 2019
ARRET DU PROJET	4 septembre 2019
ENQUETE PUBLIQUE	Du 6 janvier au 7 février et du 27 février au 12 mars 2020
APPROBATION	

TABLEAU DE BORD

Figure 1 : L'inscription territoriale ; UrbaDoc ; 2017



2

SOMMAIRE

PREAMBULE **5**
Le PLAN LOCAL D'URBANISME *7*
Chapitre I : DU TERRITOIRE DE 2017 A LA PHILOSOPHIE DU PROJET 2030 ..... **11**
LE TERRITOIRE EN 2017 ..... *13*
LE PROJET DE TERRITOIRE 2030 ..... *15*
Chapitre II : AXES ET OBJECTIFS GENERAUX DU PADD **19**
AXE 1 : L'ENVIRONNEMENT, UNE RESSOURCE, UN PATRIMOINE AU cœur DU PROJET **21**
AXE 2 : LA VALORISATION DE L'ECONOMIE LOCALE OU L'INDISPENSABLE ATOUT D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE **29**
AXE 3 : LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE : CONSEQUENCE ET MOYEN D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE **35**

4

PREAMBULE

Figure 2 : Les principales lois d'urbanisme depuis 2000 ; UrbaDoc ,2017

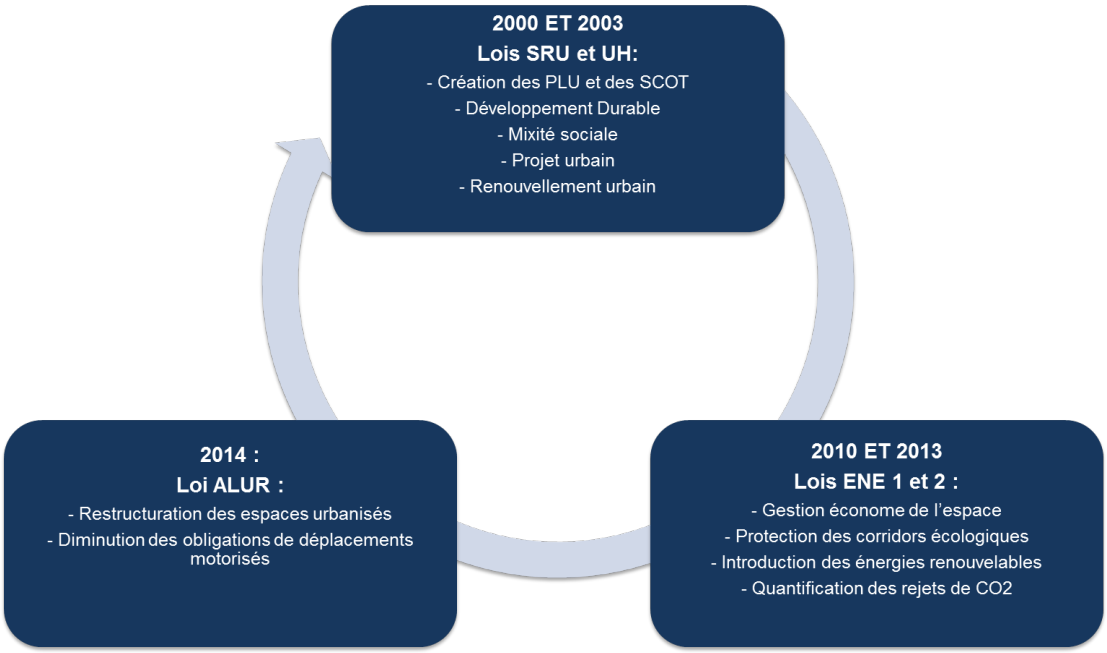


Figure 3 : La traduction des lois dans le code de l'urbanisme, code de l'urbanisme ; LEGIFRANCE, 2017

Article L.151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Figure 4 : Processus de définition et d'application ; UrbaDoc, 2017

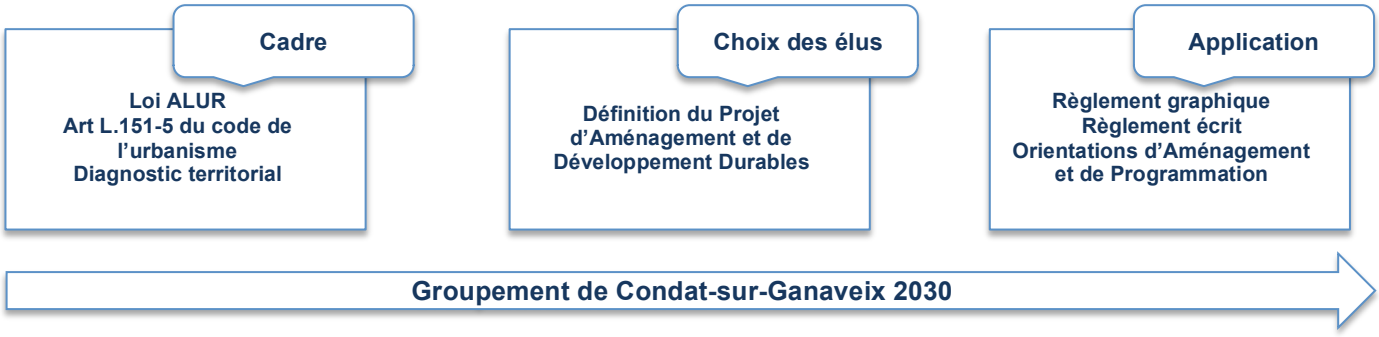
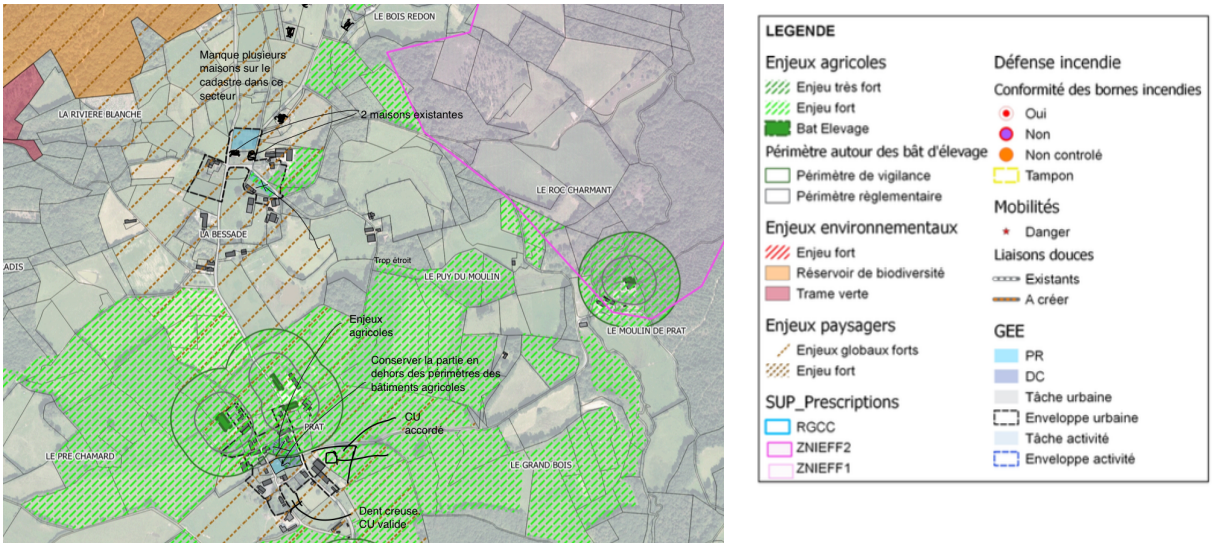


Figure 5 : Extrait de la cartographie utilisée lors des réunions de terrain : UrbaDoc, 2017



LE PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables[a]

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques :
- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- d'habitat,
- de transports et déplacements,
- de réseaux d'énergie,
- de développement des communications numériques,
- d'équipement commercial,
- de développement économique,
- de loisirs,
- de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2. Appliquer la loi et la confronter aux attentes du territoire

Le présent projet exprime les orientations de développement choisies par une commission d'élaboration du PLU composée d'élus de chaque commune, en fonction du diagnostic territorial établi en pièces 1.1 et 1.2. Dans le respect des lois et de l'article susvisé, il définit le projet urbain retenu pour les années à venir.

3. Le processus de réalisation et de décision

Le PLU est élaboré par une commission d'élaboration (comité de pilotage). Cette instance s'est réunie à plusieurs reprises pour définir et proposer un projet global qui est décliné à l'échelle locale et débattu au sein de chacun des 7 conseils municipaux. La création du groupement permet ainsi d'assurer une meilleure cohérence globale des projets définis à l'échelle de chaque commune. L'appréhension du territoire dans son ensemble, présentée et discutée dans le diagnostic a ainsi précédé la construction d'un projet globale et précis à l'horizon 2030. La régie a d'abord guidé le travail des commissions thématiques :
- démographie, habitat, logement et gestion économe de l'espace,
- économie, déplacements et équipements,
- paysage, eau et environnement.

Consécutivement à la tenue de ces ateliers, des réunions de terrain ont été organisées dans chaque commune afin de préciser le projet à une échelle opérationnelle.

4. Avertissement

4.1 Forme et lecture du document

Le code de l'urbanisme définit les thématiques et enjeux auxquels le PADD doit apporter une réponse. Par contre, aucun cadre légal ne définit la forme du document.
Pour une meilleure compréhension du projet, celui-ci a été écrit dans une forme permettant de prendre connaissance du projet selon plusieurs lectures :
- la pièce 2.1 explique l'état initial du territoire global en 2017 et la philosophie du projet « Groupement Condat-sur-Ganaveix 2030 » en quelques pages [b] et expose le projet et l'ensemble des orientations définies à l'échelle du groupement[c]. Cette pièce est lisible sous deux formes synthétiques complémentaires : l'une cartographique, l'autre schématique sous forme de « fiches-actions ».
- la pièce 2.2 décline ces orientations générales à l'échelle de chacune des 7 communes.

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, et non dans un rapport de conformité.

4.2 Recommandation

Pour une meilleure compréhension du projet, il est recommandé de lire le diagnostic du rapport de présentation qui fait l'état des lieux du territoire et de ses enjeux.

a P.A.D.D.

b *Chapitre I*

c *Chapitre II*

TABLEAU DE BORD

Figure 6 : Chronologie méthodologique d'élaboration du PADD ; UrbaDoc, 2017

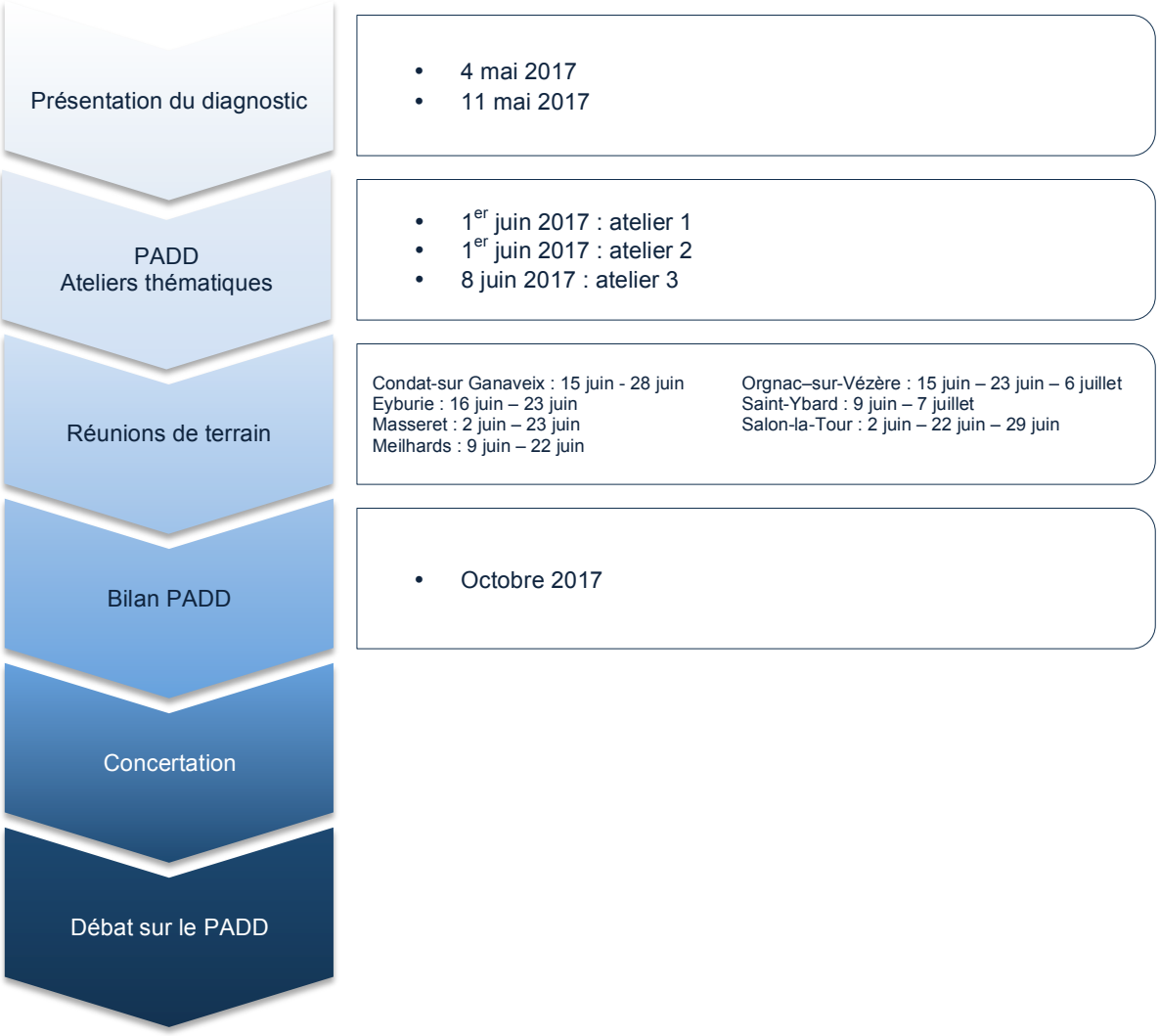


Figure 7 : Schéma de production des documents ; UrbaDoc, 2017



CHAPITRE I : DU TERRITOIRE DE 2017 A LA PHILOSOPHIE DU PROJET 2030

TABLEAU DE BORD

Figure 8 : Quelques chiffres clés du territoire ; UrbaDoc ; 2017

INSCRIPTION TERRITORIALE

- 7communes
- 217 km²
- aucun village de plus de 1000 habitants
- un maillage de bourgs et villages
- un territoire bi-polarisé au Nord et au Sud par Limoges et Brive-la-Gaillarde
- territoire traversé par l'A20 et bordé au Sud, par l'A89
- pôle du territoire : Uzerche

DEMOGRAPHIE/LOGEMENT

- 3 875 habitants en 2014

A l'échelle de l'intercommunalité :

- +2,47% / an entre 1999 et 2013
- 234 nouveaux habitants en 14 ans
- 4% environ de la population de la Corrèze en 2013
- solde naturel 1999-2013 : - 0,76%/an
- solde migratoire 1999-2013 : +0,93%/an
- indice de jeunesse : 0,49
- 6 142 habitations en 2013
- 486 nouvelles constructions entre 1999 et 2013
- 0,48 habitants par nouveau logement
- 18,7% de résidences secondaires
- 12,1% de logements vacants
- 88,6% de maisons individuelles
- 5,76% de logements sociaux (HLM)

ECONOMIE

A l'échelle de l'intercommunalité :

- 3 885 actifs en 2013 soit 40% de la population
- 801 actifs en plus entre1999 et 2013
- indicateur de concentration de l'emploi : 94,16 en 2013
- la majorité des emplois située sur le pôle d'Uzerche
- secteur secondaire : 38% des emplois salariés
- les zones d'activités installées majoritairement aux abords des entrées d'autoroute
- 38 ha pour la zone d'activités de Masseret encore disponibles
- 12 962 hectares de Surface Agricole Utile en 2014
- élevage encore très présent : bovin viande

EQUIPEMENTS - MOBILITES – RESEAUX

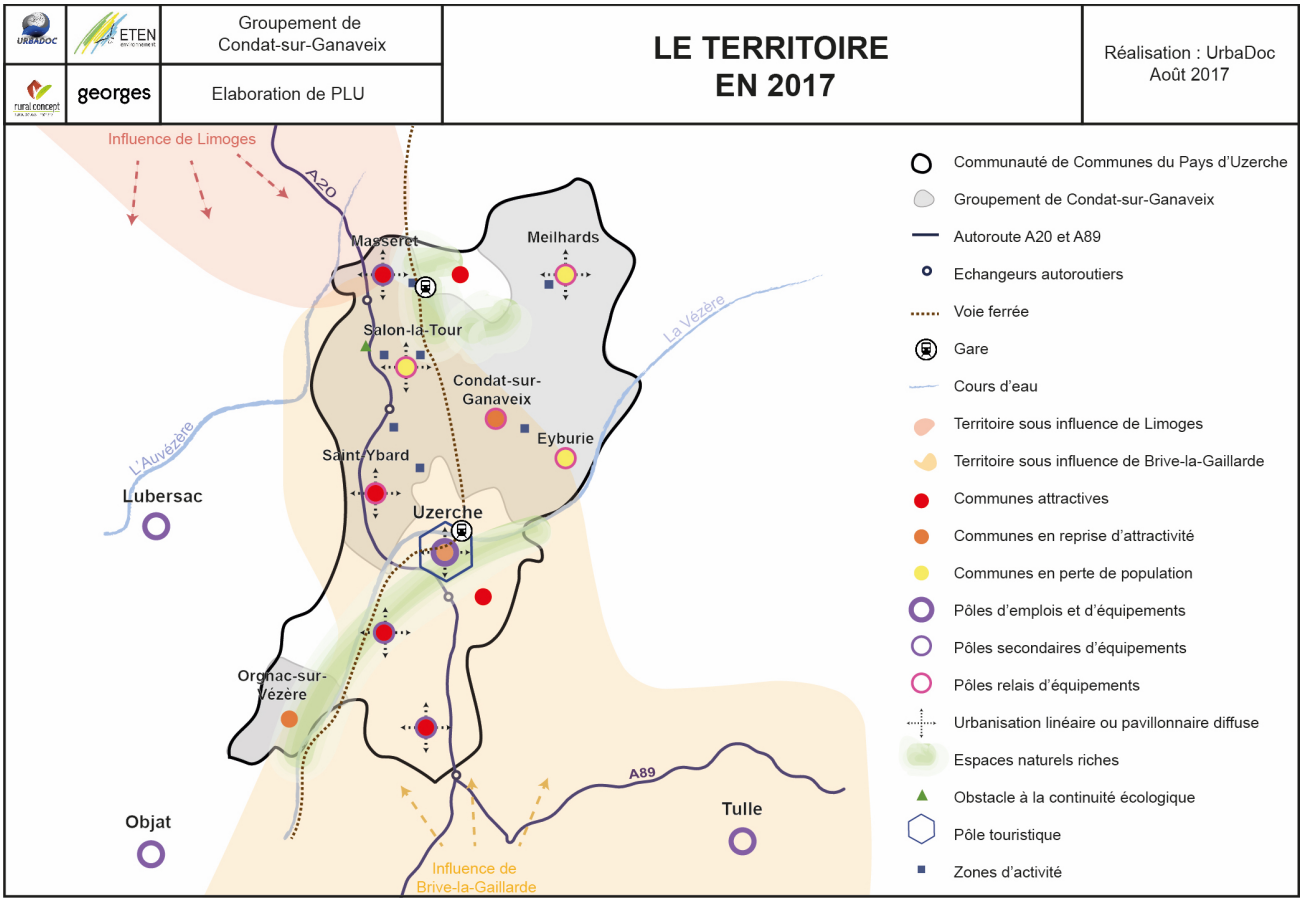
- 1 équipement de la gamme de proximité du département sur 5 situé à Brive
- Uzerche : 40% des équipements du bassin de vie
- 368 équipements en 2012
- Masseret se dégage avec une offre de proximité importante
- 1 site d'éducation pour 6 communes sur 7
- 247 élèves en 2016-2017
- 1 équipement pour 26,4 habitants > moyenne rurale nationale
- 1 officine / 1 941 hab ; 1 médecin / 970 hab
- 1 EHPAD, 1 laboratoire d'analyses médicales, 1 sage-femme
- 1 494 habitants de plus de 75 ans en 2013
- défense incendie insuffisante sur 6 communes sur 7 (moins de la moitié des bâtiments sont défendus)
- 40 min de Limoges et 30 min de Brive par l'A20
- assainissement collectif dans les 7 communes
- le Très Haut Débit en 2021

RICHESSE ENVIRONNEMENTALE / GESTION ECONOME DE L'ESPACE

- 13 masses d'eau superficielles ; 3 masses d'eau souterraines
- 7 ZNIEFF de type 1 et 2
- territoire concerné par la loi Montagne
- 1 site Natura 2000 : Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale
- 2 entités paysagères fortes

- 63 ha consommés à vocation d'habitat entre 1999 et 2017
- 11 constructions par an entre 1999 et 2017
- 8,3 ha consommés à vocation d'activités entre 1999 et 2017

Figure 9 : Schéma initial du territoire 2017 ; UrbaDoc ; 2017



LE TERRITOIRE EN 2017

1. Des territoires dans un territoire inscrit

Le territoire du groupement, c'est 7 communes, toutes inférieures à 1000 habitants. C'est un territoire qui est marqué par une centralité interne -pôle de proximité d'Uzerche- mais qui se structure aussi sous la forme d'un maillage de villages dont la mise en réseau reste à affiner. C'est donc de fait, un territoire rural, fortement dépendant du pôle de proximité d'Uzerche et des pôles urbains de Brive-la-Gaillarde et à moindre échelle de celui de Limoges. Néanmoins, la desserte parfois difficile tend à nuancer l'attractivité que présentent certains secteurs, notamment les plus désaxés de l'autoroute A20. Cependant, cette infrastructure confère au territoire une situation favorable, et a permis un développement significatif au cours des dernières années.

2. L'environnement, un élément de l'identité du territoire

Le marqueur commun de ce territoire est la qualité de son environnement. Non pas uniquement à travers ses dimensions purement écologiques et paysagères mais plutôt sur la propension[1] qu'a le site à offrir un cadre de vie, de travail et/ou de bien-être, à ses habitants d'un jour ou d'une vie. Il est le principal trait de l'identité de ce territoire.

Les paysages, qu'ils soient naturels ou bâtis, représentent un patrimoine exceptionnel qui constitue un facteur premier d'attractivité tant pour l'habitant que pour le touriste.

Ces paysages sont la conjonction d'un patrimoine naturel remarquable et d'une activité agricole dynamique, qui permet concomitamment l'alternance de vides et de pleins, de milieux ouverts et fermés, de zones naturelles et agricoles. C'est aussi le reflet de l'adaptation du bâti ancien au site, puisque prédominent ici les formes urbaines et l'architecture d'inspiration, de composition souvent vernaculaire.

3. Une économie très dépendante du pôle de proximité d'Uzerche et de l'activité agricole

Le pôle d'Uzerche est un pôle de service intermédiaire. Il concentre près de 40% des équipements du bassin de vie. L'ensemble des services de la vie quotidienne est de fait accessible aisément à chaque citoyen du territoire. Les services relèvent surtout de la gamme de proximité mais une bonne part de la gamme intermédiaire y est représentée. Evidemment, la proximité de Brive et de Limoges confère au pôle du bassin de vie un rôle de proximité.

En dehors de cette économie de services, le territoire présente une économie agricole dynamique qui façonne ses paysages avec une surface agricole utilisée représentant 59% de la superficie du territoire, même si le nombre d'exploitants est en constante diminution.

4. Un territoire limité par l'absence de document de réglementation de l'usage des sols

Fort de sa situation géographique, et considérant les déséquilibres observés entre chaque commune, ce territoire est caractérisé par une évolution démographique faible liée aux nombreux refus d'autorisations d'urbanisme et au vieillissement de la population en place. En effet, ce ne sont que 50 habitants supplémentaires qui sont venus en 14 ans garnir les effectifs.

Pour permettre ce développement, lié essentiellement à l'apport migratoire, 193 logements ont été nécessaires, soit 0,23 habitant par nouveau logement. L'importance du fait touristique et de ses résidences secondaires explique, avec le desserrement des ménages[2], ce constat.

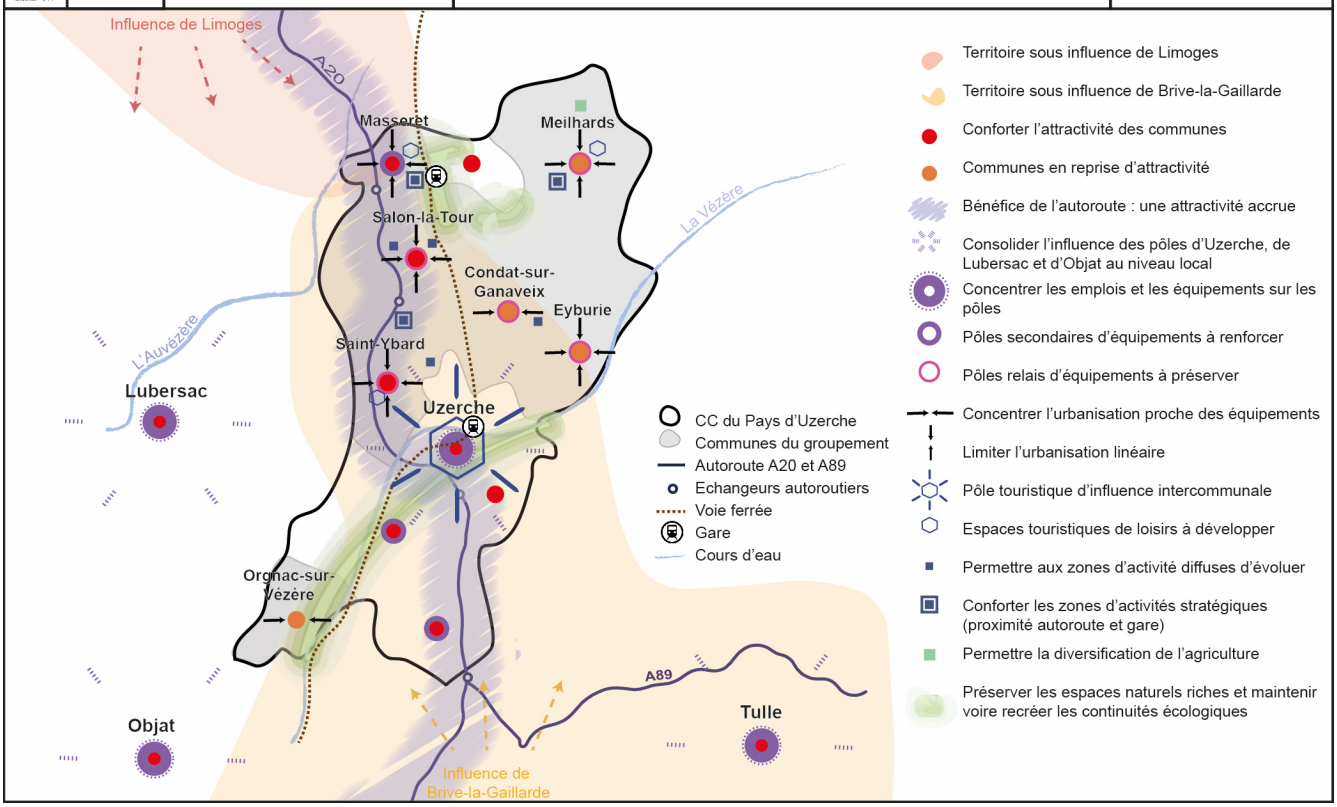
Ainsi, alors que les pôles permettent un accès facilité à l'emploi et aux services qu'ils concentrent toujours, l'habitat se diffuse toujours plus sur des secteurs dont la vocation était auparavant plus naturelle ou agricole. Les pratiques de la mobilité locale ne reposant que sur l'automobile, celle-ci est devenue essentielle et obligatoire.

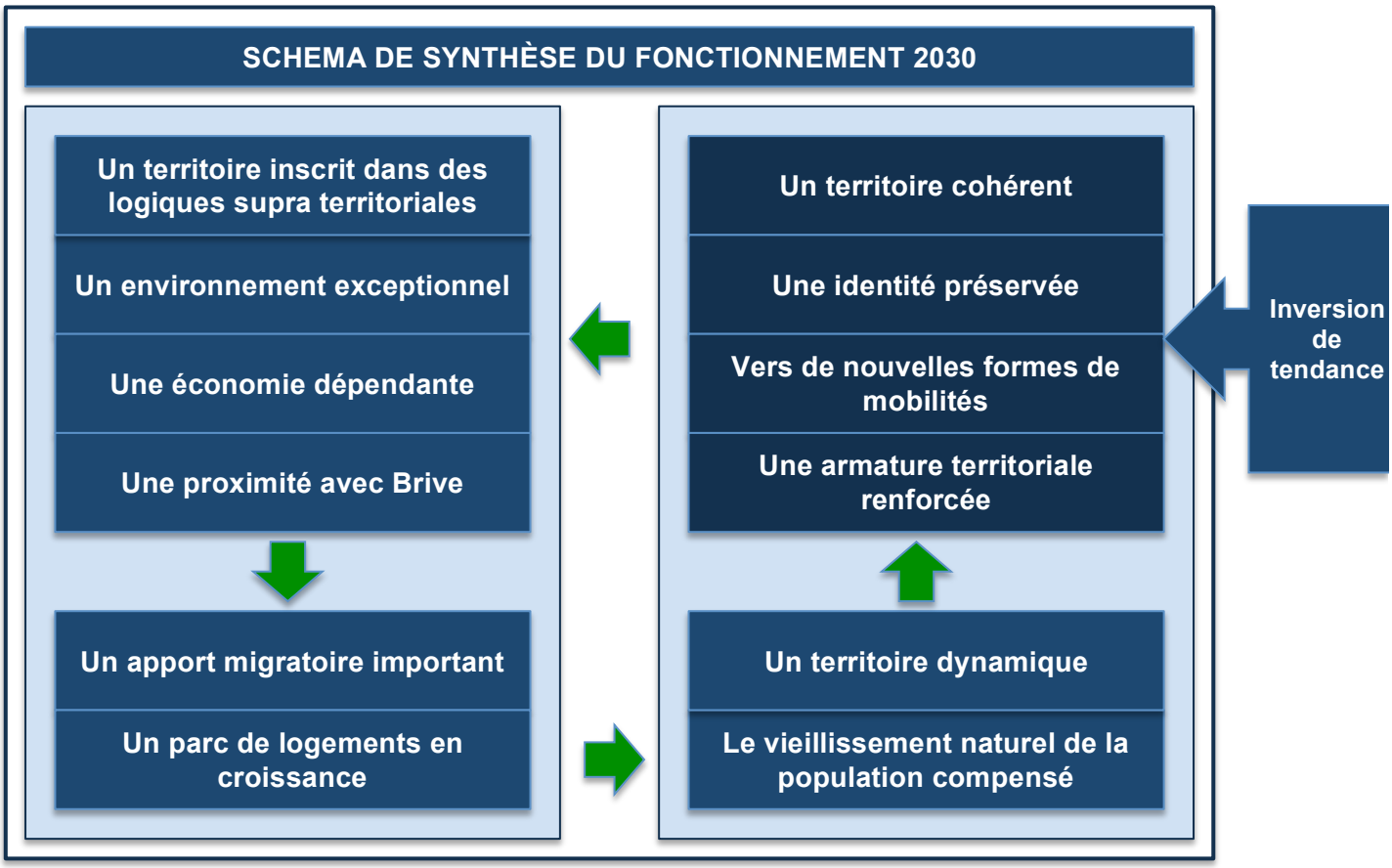
La structuration du territoire apparaît alors essentielle à la poursuite d'un développement vertueux et durable, nécessaire à la limitation du vieillissement naturel de la population.

TABLEAU DE BORD

Figure 10 : Schémas de production du territoire 2030 ; UrbaDoc ; 2017

URBADOC / rural concept	ETEN / georges	Groupement de Condat-sur-Ganaveix Elaboration de PLU	**LE TERRITOIRE EN 2030**	Réalisation : UrbaDoc Août 2017





LE PROJET DE TERRITOIRE 2030

1. Inverser le regard : l'environnement comme précurseur d'un projet urbain intégré

Forte de son site et de sa situation au carrefour de deux grands axes autoroutiers, le territoire se positionne comme réceptacle d'une population saisonnière et d'actifs dépendants des pôles d'emplois voisins. Le territoire est attractif auprès de personnes en âge de travailler et qui viennent ralentir quelque peu le vieillissement de la population locale. Au regard du rythme de vieillissement de la population locale, l'apport migratoire est indispensable pour renouveler les effectifs communaux et impulser un nouveau souffle. L'attractivité résidentielle du territoire est donc un fait avéré, tout comme son attractivité touristique. Le cadre de vie, à la fois rural, préservé et pittoresque attire donc à la fois des actifs en quête de posséder une maison individuelle et du terrain foncier et des populations saisonnières. Le renforcement de l'attractivité auprès de nouveaux ménages, notamment les jeunes actifs en âge de faire des enfants, est *de facto* nécessaire et interroge différents leviers d'action permettant de fixer une nouvelle population en mettant à leur disposition un cadre de vie ainsi qu'une offre résidentielle, de commerces et de services adaptée à leurs besoins. Il s'agit ici d'inverser le regard et de considérer l'environnement, au sens de cadre de vie, comme précurseur d'un projet urbain intégré.

2. Valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti

Le patrimoine, dans sa dimension naturelle, paysagère et bâtie, est le socle de l'identité et de la promotion du territoire. Le projet 2030 consiste à faire de la sauvegarde et de la prise en compte du patrimoine le précurseur du projet urbain. Il s'agit de préserver ce qui est essentiel au territoire – richesse écologique, paysages, formes bâties – tout en produisant un cadre de vie actuel, fonctionnel, et tout aussi attractif. Le schéma de production territorial est inversé puisque la richesse patrimoniale guide le projet urbain, dans un souci d'aménagement durable et intégré. Le projet de territoire porte sur une vision à long terme, qui fait de ses atouts majeurs sa ressource principale.

3. Maintenir l'outil agricole

Dans la même logique d'inversion du regard, le projet 2030 affirme l'outil agricole en tant que vecteur d'économie et d'identité locale. En effet, l'agriculture, notamment le pastoralisme extensif, noue un rapport étroit avec la qualité des paysages et de la biodiversité du territoire. Pour permettre l'épanouissement des pratiques agro-pastorales, les PLU doivent assurer la pérennité de l'agriculture en tant que producteur de paysages, d'économie et de qualité de vie. Pour cela, il s'agit d'accompagner et de faciliter la pratique, développer l'outil de travail et d'éviter les conflits entre agriculteurs et riverains. Si l'objectif est d'éviter la déprise et la fermeture des milieux, l'évolution de l'outil agricole est à envisager de façon transversale, notamment en termes de sauvegarde et de protection du cadre de vie.

4. Développer l'économie touristique

Avec près du quart du parc de logements dédié aux résidences secondaires, la qualité patrimoniale des sites et son corollaire, le tourisme, constituent une ressource économique à appréhender. Si d'abord les touristes sont attirés par le cadre de vie, leur accueil entraine une dynamique vertueuse qui profite au territoire : réhabilitation et entretien du bâti ancien, résorption de la vacance, renforcement de l'économie présentielle… Le système touristique met en place une logique qui participe au maintien du cadre de vie, si toutefois elle est maîtrisée et réalisée dans le respect de la capacité d'accueil du site. En plus, le territoire pourra être davantage intégré dans le réseau touristique interterritorial en se dotant de la capacité de capter les touristes venus visiter les grands sites alentours. Ce projet d'économie touristique est indissociable de la nécessité de préserver le patrimoine et les qualités intrinsèques du territoire.

5. Affirmer le maillage territorial et l'existence du bassin de vie[3]

Pour répondre au besoin d'intégrer le projet à ses ressources naturelles et patrimoniales, le territoire doit affirmer sa structure territoriale entre un territoire rural, un pôle de proximité et le maillage villageois. Structurée sur un modèle d'économie agricole et résidentielle, la santé économique du territoire dépend en partie de la dynamique économique des pôles d'emplois voisins. Cependant, cette dépendance est loin d'être totale puisque le pôle de proximité d'Uzerche propose une offre d'équipements et de services qui sert de base économique importante pour le territoire. Ces services de proximité permettent de créer un bassin de vie qui répond aux besoins quotidiens des habitants. En effet, la présence d'une gamme d'équipements intermédiaires relativise nettement la dépendance du territoire vis-à-vis

de l'extérieur. Cependant, le pôle d'Uzerche voit son poids diminué.
Ainsi, structuré autour du pôle d'Uzerche et du maillage villageois, le territoire fonctionne en complémentarité et interdépendance avec les pôles d'emplois et d'équipements voisins. Le renforcement des communes du territoire – tant dans leur dimension résidentielle, d'équipements et de services –doit permettre d'affirmer l'équilibre territorial entre un pôle de proximité qui répond à des besoins quotidiens et le maillage villageois. Le rapprochement des lieux de vie et d'activités permettra à la fois de dynamiser les espaces centraux tout en limitant la diffusion urbaine et les besoins en déplacements sur l'ensemble du territoire.

6. Privilégier une urbanisation de greffe

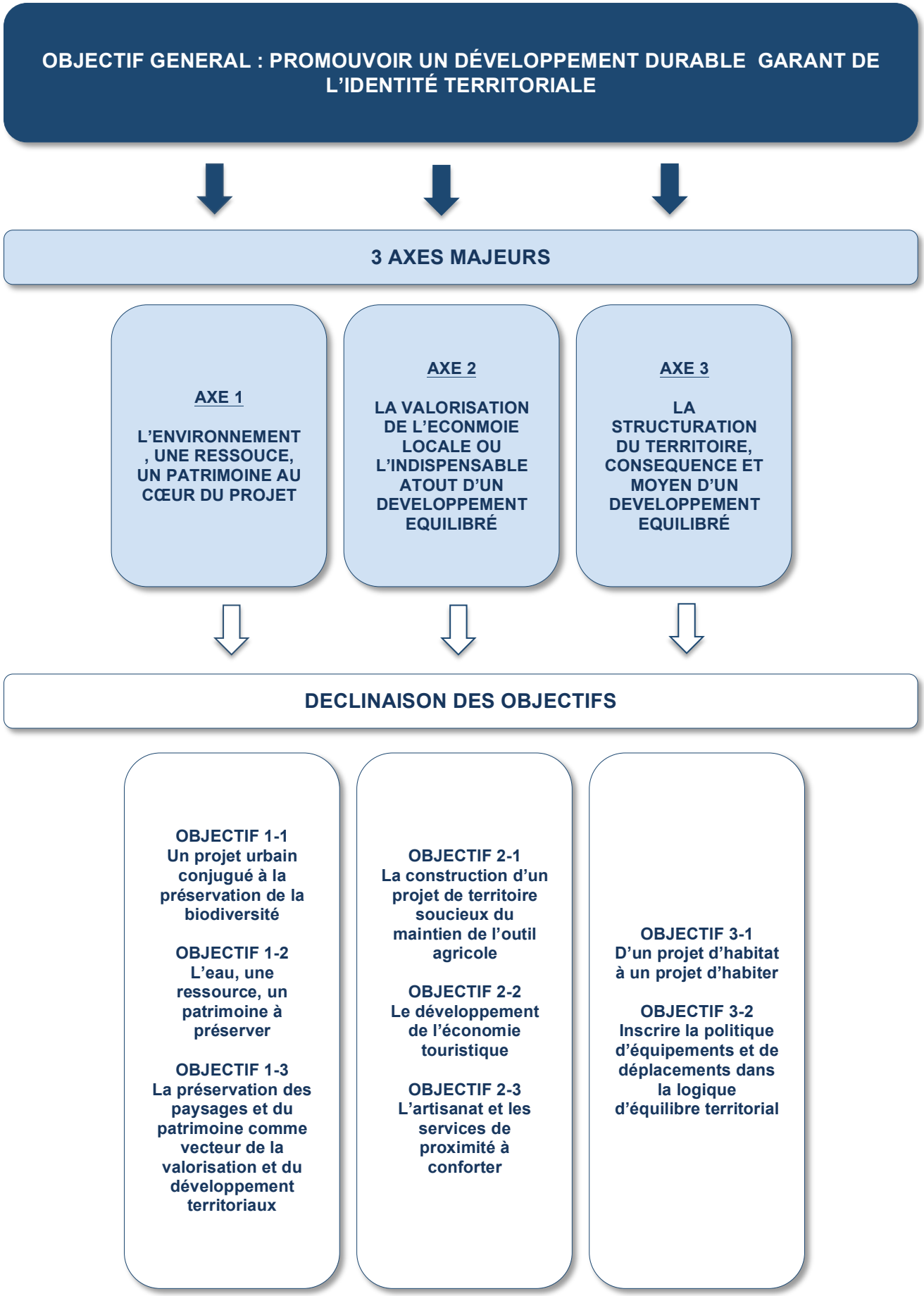
La gestion économe de l'espace consiste à limiter l'artificialisation des sols, mais aussi à promouvoir un modèle de développement urbain peu consommateur d'espace et économe quant à son impact environnemental, agricole, paysager et patrimonial, précautionneux en réseaux et équipements et moins dépendant des énergies fossiles. Dans la philosophie du projet 2030, la gestion économe de l'espace induit une politique de développement tendancielle qui rétablira, dans un temps long, des équilibres fragilisés.

Le projet urbain s'établit donc selon deux principes :
- la planification d'un processus de densification urbaine ;
- la gestion qualitative et intégrée du développement urbain : la logique de greffe urbaine.

En effet, trop souvent l'urbanisme s'est opéré sur des logiques d'opportunités parfois déconnectées d'un plan d'aménagement d'ensemble ou d'une recherche d'intégration au site ou au bâti existant. Et alors que le territoire puise sa ressource dans la valeur de son paysage, notamment bâti, les nombreuses extensions des bourgs et hameaux anciens se sont opérées sans véritable logique de greffe à l'existant. C'est sur ce point précis que souhaite agir le projet 2030. Car il n'y a pas de sens à prélever moins d'espace si les aménagements réalisés ne sont pas effectués dans le respect des sites existants. L'urbanisation et la création du patrimoine de demain ne peuvent s'opérer sans véritable logique d'intégration.

TABLEAU DE BORD

Figure 11 : Schéma de synthèse des axes du PADD ; UrbaDoc; 2017

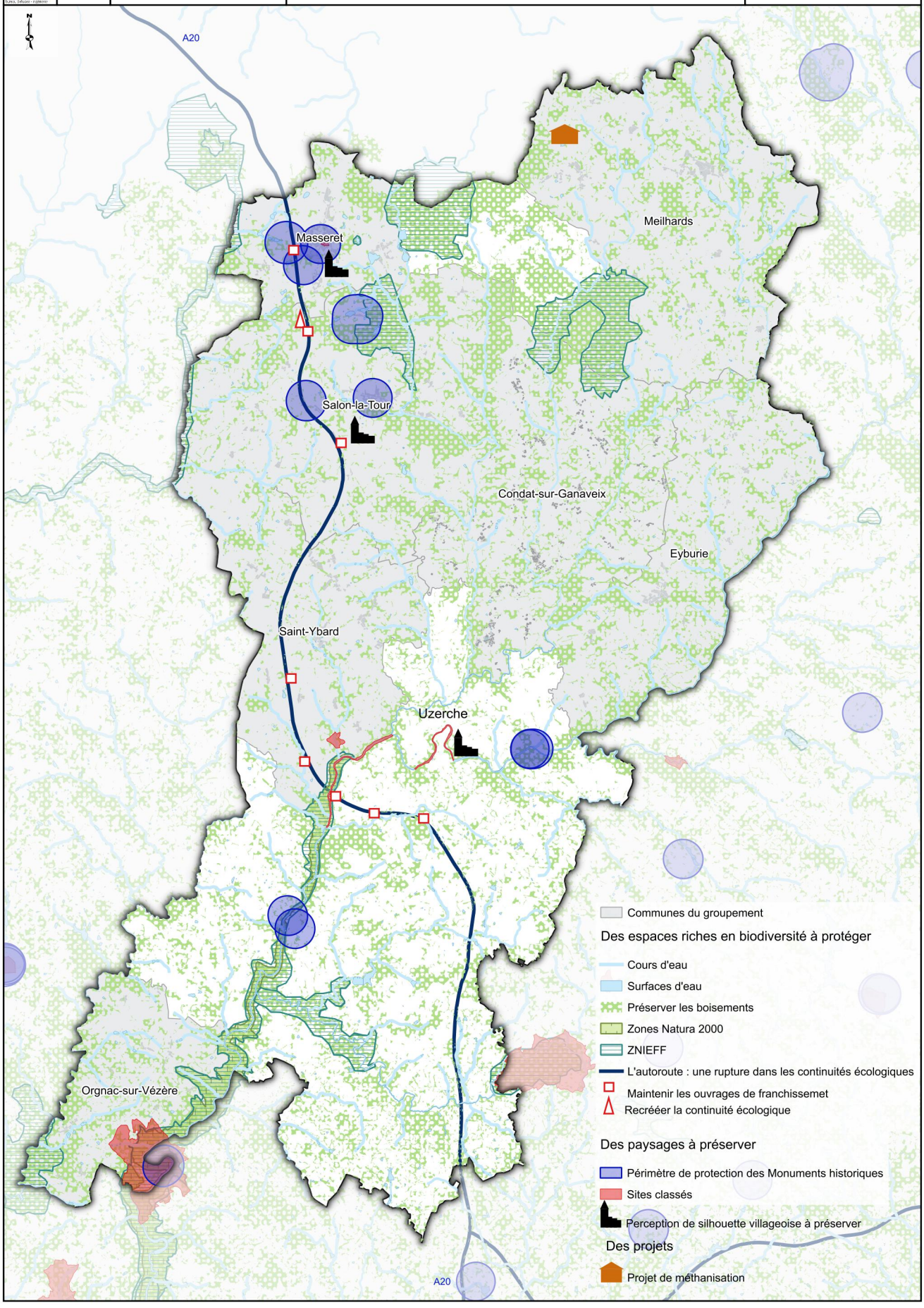


CHAPITRE II : AXES ET OBJECTIFS GENERAUX DU PADD

AXE 1 : L'ENVIRONNEMENT, UNE RESSOURCE, UN PATRIMOINE AU CŒUR DU PROJET

TABLEAU DE BORD

URBADOC / ETEN		Groupement Condat-sur-Ganaveix(19)	**INTEGRER LE PROJET URBAIN A L'ENVIRONNEMENT**	Réalisation : UrbaDoc Août 2017
rural concept	georges	Elaboration de PLU		Source : DDT19, Route500, Admin Express



SYNTHESE AXE 1

Figure 12 : Schéma de synthèse des objectifs de l'axe 1 ; UrbaDoc; 2017

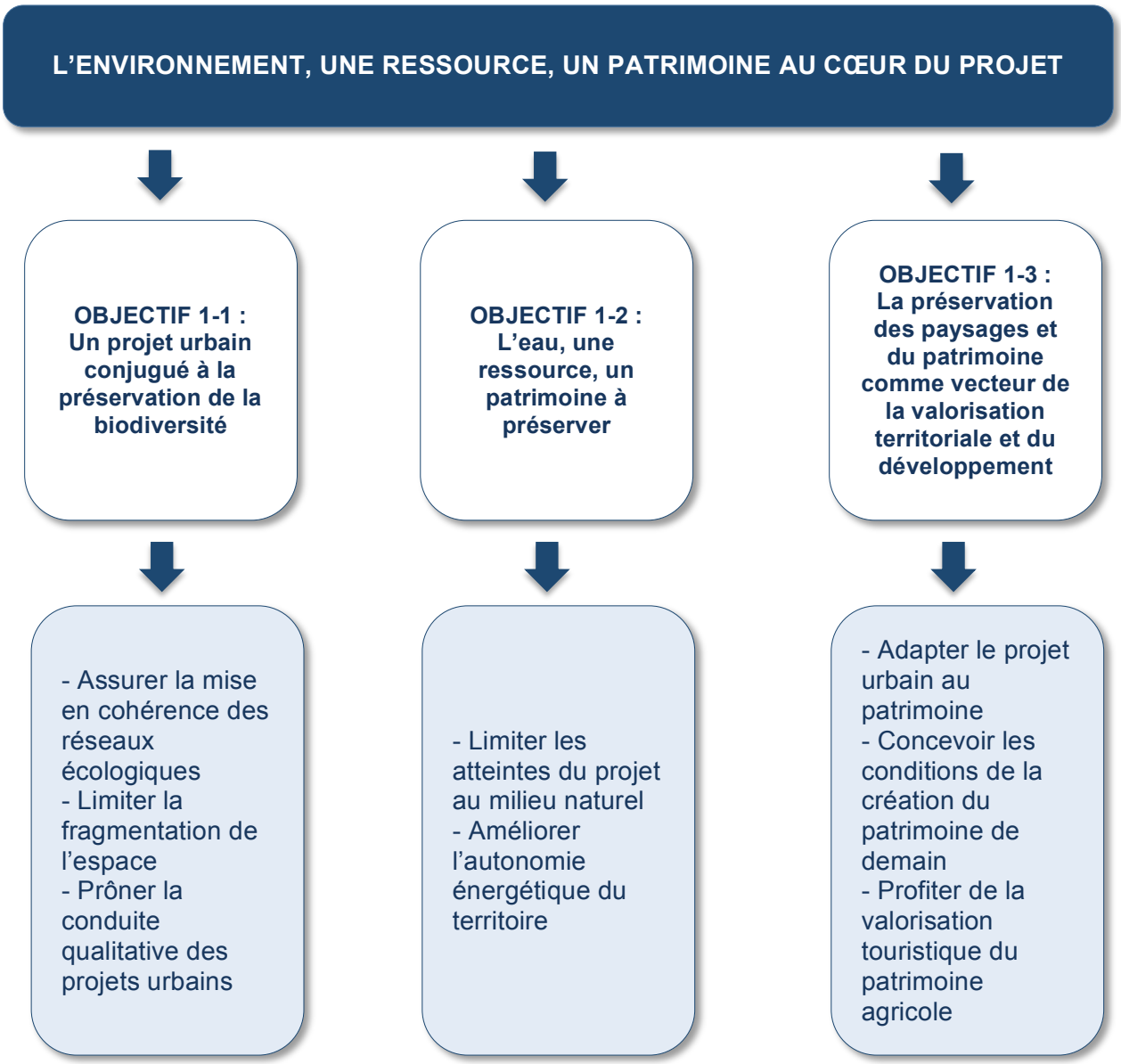


Figure 13 : Résumé synthétique de l'axe 1 ; UrbaDoc 2017

AXE 1 : L'environnement au cœur du projet

L'objectif est de mettre en œuvre un projet de développement qui saura à la fois préserver l'environnement et s'inscrire dans le site. Mais au-delà, de savoir faire de l'environnement un faire-valoir du développement à long terme. Pour cela, l'inversion du regard sera une clé de réussite permettant d'adapter les projets à l'environnement plutôt que de systématiquement utiliser la réciproque. Cette politique d'aménagement entrainera inévitablement des logiques de sauvegarde et de protection. Elle s'appliquera de fait aux éléments structurants du grand paysage, aux cours d'eau les plus importants ou aux réservoirs de biodiversité exceptionnels.
Mais elle trouvera un écho à toutes les échelles, en valorisant aussi les formes urbaines anciennes si caractéristiques mais aussi les éléments de détails, en prenant en compte les corridors écologiques et la nature ordinaire dans la définition des projets d'aménagement ou en préservant la ressource en eau par la protection des zones humides par exemple.

Construire un avenir commun et durable au site et au territoire, se développer dans le respect du site, se greffer au site, tel est l'objectif à atteindre. Et de la notion de préservation naitra celle de construction, et il s'agira alors du patrimoine de demain.

AXE 1 : L'ENVIRONNEMENT, UNE RESSOURCE, UN PATRIMOINE AU CŒUR DU PROJET

1. Objectif n°1-1 : Un projet urbain conjugué à la préservation de la biodiversité

L'intérêt environnemental est de plus en plus présent dans les réglementations et les modes de vie qui façonnent notre société. L'urbanisme a également évolué ainsi que ses modes de « faire ». Les enjeux environnementaux sont appréhendés, diagnostiqués et inscrits, dans l'objectif d'en faire des atouts plus que des contraintes.

Une partie de l'attractivité de ce territoire est basée sur sa ruralité et sa richesse écologique. Or, le développement urbain est étroitement lié à l'attractivité d'un territoire. Les projets sont de fait conçus dans le respect et la mise en valeur des éléments de cette attractivité. Ainsi, l'intérêt environnemental, dans un territoire aussi riche, doit être un atout en étant judicieusement pris en compte dans les documents d'urbanisme locaux. Rendre compatible l'intérêt environnemental aux orientations de développement d'un territoire peut permettre la réalisation de projets urbains légitimes et attractifs.

1.1 Assurer la mise en cohérence des réseaux écologiques

Les PLU ont pour objectif de gérer qualitativement le patrimoine naturel en adaptant les projets d'urbanisme aux enjeux environnementaux, du grand territoire à la parcelle, au travers de la trame verte et bleue. La préservation des continuités écologiques qui permettent la circulation des espèces entre les divers réservoirs de biodiversité considère tant les éléments de nature ordinaire et remarquable que les grands éléments constitutifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique. La constitution d'un réseau cohérent à toutes les échelles participe à l'enrichissement de la biodiversité locale.

Afin d'assurer la continuité de la trame bleue, les PLU veillent à :

- préserver les zones humides, créer des bandes végétalisées sivulaires et maintenir les ripisylves[4] pour leur rôle de filtre et de tampon ;
- limiter l'érosion des sols par la mise en place de plans d'espace boisés classés et la préservation des haies ;
- garantir durablement l'alimentation de la population actuelle et projetée en adaptant le projet urbain à la préservation de la ressource en eau ;
- concevoir une gestion équilibrée de l'urbanisation en fonction de la capacité de traitement et d'absorption des milieux récepteurs à filtrer les effluents.

Les PLU se mobilisent en faveur de la biodiversité du territoire :

- tenir compte de l'intérêt environnemental comme préalable à la définition des projets urbains ;
- préserver les massifs forestiers et les principaux boisements en mettant en place des espaces boisés classés ;
- assurer une mise en réseaux des éléments de nature extraordinaire et ordinaire : définir les conditions de création d'un véritable réseau écologique en conférant un sens commun aux sites remarquables (Natura 2000, ZNIEFF 1 et 2) et aux éléments de nature ordinaire (arbres, alignements d'arbres, murets, …) et ainsi garantir les liaisons entre tous ces milieux et les dynamiques de propagation des espèces à l'échelle communale et supra-communale par la retranscription des corridors écologiques.

1.2 Limiter la fragmentation de l'espace

Peu de barrières bâties importantes se posent en obstacle aux continuités écologiques, si ce n'est le passage de l'autoroute A20 qui est quasiment infranchissable pour les espèces. Afin d'éviter la dégradation des écosystèmes, les PLU portent une politique à plusieurs échelles permettant de :

- limiter la fragmentation de l'espace par une meilleure gestion de la répartition de l'habitat : concevoir des projets urbains davantage structurants et agrégateurs mais ayant le souci de ménager des espaces de respiration et de perméabilité pour la faune ;
- limiter la fragmentation de l'espace par la promotion de modèles urbains moins linéaires ;
- limiter la fragmentation de l'espace et maintenir des espaces perméables pour la faune (réglementation des clôtures dans les espaces concernés) ;
- tenir compte des circulations d'espèces au sein de la TVB lors de la localisation et de la conception des projets urbains.

1.3 Prôner la conduite qualitative des projets urbains

Construire le territoire de demain, c'est donc le penser dans une logique de gestion qualitative de l'espace qui ne consiste pas simplement à limiter les prélèvements pour les besoins de l'urbanisation, mais qui introduit une dimension qualitative dans les choix de projets. Ainsi, à l'intérieur des enveloppes urbanisées, la densification sera aussi effectuée au cas par cas et en fonction des habitats naturels qui y sont recensés.

2. Objectif n°1-2 : L'eau, une ressource, un patrimoine à préserver

L'eau est une ressource fragile sur le territoire. Pour répondre à cette problématique, les PLU doivent proposer une logique de gestion qualitative et économe de la ressource par la maîtrise des prélèvements et des rejets. Cet enjeu, placé au cœur du projet urbain, répond à un besoin de développement durable et de préservation d'une ressource vitale et vulnérable.

2.1 Limiter les atteintes du projet au milieu naturel

2.1.1 Protéger les éléments préservant et améliorant la qualité des milieux aquatiques

L'imperméabilisation croissante des espaces et les modes d'urbaniser de ces dernières décennies ont impacté les milieux, et notamment les milieux aquatiques. En effet, ces phénomènes ont amené une augmentation des eaux de ruissellement, causée par le manque d'espaces d'infiltrations, et des eaux davantage chargées en pollutions diverses (hydrocarbures, azote, produits phytosanitaires, etc.). Or, l'eau, en s'infiltrant ou en ruisselant, peut altérer le milieu récepteur, soit physiquement en fonction de son débit et des matériaux qu'elle transporte, soit chimiquement de par les pollutions qu'elle charrie. Des éléments naturels peuvent intervenir sur son parcours afin de limiter voire d'éviter ces phénomènes, il s'agit des formations végétalisées et/ou arbustives.
La ressource sur le territoire ne présente pas les mêmes enjeux selon les secteurs. En revanche, des secteurs où les enjeux sont identifiés comme modérés à forts indiquent que les usages, présents ou futurs, pourraient être source d'impacts sur la ressource et ainsi la fragiliser.
Ainsi, afin d'appréhender ces impacts potentiels, il serait intéressant de s'assurer de la compatibilité entre les usages du sol et les enjeux des milieux aquatiques et superficiels.
En dehors des milieux aquatiques, les milieux humides sont également une composante forte de ce territoire. Ce sont des milieux très fragiles et ayant un rôle à la fois qualitatif, par la biodiversité qu'ils abritent, mais également quantitatif, de par le rôle d'éponge qu'ils occupent. C'est pour cela qu'ils sont fortement protégés dans les réglementations actuelles.
Il serait donc intéressant de connaître ces milieux, de participer à leur préservation ou à leur restauration en protégeant les plus remarquables et en préservant les autres.
Seront protégées, dans un premier temps, les ripisylves, formations végétales bordant les cours d'eau. Celles-ci, en plus d'aider au maintien des berges, permettent de ralentir les eaux de ruissellement tout en apportant un ombrage afin de réguler la température de l'eau. Les haies et alignements d'arbres maillant le territoire tiennent également ce rôle sur le parcours de l'eau, afin de favoriser l'infiltration ou de ralentir et réduire les eaux de ruissellement, préservant ainsi les milieux traversés (cultures, prairies, etc.).

2.1.2 Assurer la gestion et la dépollution des eaux usées et pluviales avant leur retour au milieu naturel

Les PLU ont pour objectif d'adapter le projet et les densités aux infrastructures d'assainissement pour mieux préserver les milieux et la ressource en eau. La concentration de l'habitat est nécessaire pour atteindre les objectifs de gestion économe de l'espace : préservation du milieu agricole, de la biodiversité, réduction des besoins en déplacements, etc. mais la densification n'est parfois pas souhaitable – car non adaptée – sur certains secteurs. En effet, les PLU prônent une gestion équilibrée du développement urbain au regard de la capacité de chacun des milieux récepteurs à recevoir et filtrer les effluents. Dans cette optique, les PLU actent une gestion équilibrée de l'urbanisation en fonction de la capacité de traitement et d'absorption des milieux récepteurs à filtrer les effluents :
- adapter les projets et les densités selon le type et la capacité des réseaux d'assainissement ;
- promouvoir et prioriser des projets denses sur les secteurs desservis par un réseau de collecte des effluents et une unité de traitement efficace, afin d'optimiser les rendements des réseaux de desserte. Une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare en moyenne sera appliquée sur ces secteurs ;
- limiter la concentration de l'habitat – et donc la concentration des rejets dans le milieu naturel – dans les secteurs non ou insuffisamment équipés. Une densité maximale de l'ordre de 6 logements à l'hectare sera appliquée sur ces secteurs.

Le projet urbain entrainera inévitablement une plus grande imperméabilisation du sol. Dans un souci de gestion durable et économe de la ressource en eau, les PLU encouragent une meilleure gestion et la valorisation des eaux de pluie, notamment à l'échelle de la parcelle et des opérations d'aménagement. L'objectif de ces mesures est de limiter l'impact des futurs aménagements en termes de ruissellement, d'érosion et de dégradation des eaux de

surface. Pour ce faire, les PLU préconisent de mettre en place des dispositifs de rétention des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou d'une opération d'urbanisme, en fonction de la taille et de la sensibilité du site appréhendé.

2.2 Améliorer l'autonomie énergétique du territoire

Afin d'anticiper le dérèglement climatique et d'accompagner la transition énergétique, le territoire peut mettre en œuvre diverses actions pour réduire son empreinte écologique. En plus d'une politique globale de structuration territoriale et de gestion économe de l'espace, les élus souhaitent rendre possible l'implantation de projets visant à une meilleure autonomie énergétique.

2.2.1 Valoriser les « circuits-courts »

La valorisation des circuits-courts permet de réduire les besoins en mobilité, de rapprocher les producteurs des consommateurs et de recréer des lieux de sociabilité à l'échelle locale. Pour cela, les PLU visent à :
- diversifier l'activité agricole, notamment par les systèmes de vente directe à la ferme ;
- maintenir et favoriser le développement des jardins potagers et des vergers.

2.2.2 Soutenir la production d'énergies locales et renouvelables

Le projet 2030 souhaite rendre possible l'installation de projets d'exploitation et de production d'énergies locales et renouvelables dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole, à l'environnement ou à la qualité des paysages. Ces projets peuvent concerner notamment le procédé de méthanisation.

3. Objectif n°1-3 : La préservation des paysages et du patrimoine comme vecteur de la valorisation territoriale et du développement

Le patrimoine paysager est le socle de l'identité du territoire. L'ensemble des particularités géographiques, et des motifs de structure, de composition et de détail, propres à chaque entité paysagère, constitue une richesse pour le territoire.
La préservation de cette richesse revêt deux aspects :
- Conserver et préserver les éléments du patrimoine paysager.
- Intégrer l'urbanisation et les aménagements nouveaux au site.
Dans certains cas, coupler préservation paysagère et développement urbain peut être impossible ou comporte des risques importants : dans ce cas, une stricte protection est nécessaire.

L'idée n'est pas de produire un territoire formaté et unique, celui-ci étant déjà pluri-identitaire, mais plutôt de préserver ce qui lui est essentiel, tout en produisant un cadre de vie actuel, fonctionnel, mais toujours aussi attractif. Et ce, tant pour le jeune accédant que pour le touriste.

3.1 Adapter le projet urbain au patrimoine

Le préalable essentiel à la préservation du patrimoine paysager est son identification. Au sein de chaque commune, un travail précis de définition et d'identification a été réalisé. Pour cela, une classification du patrimoine permet de faciliter cet inventaire. 5 classes permettent d'identifier et de classer le patrimoine paysager : le patrimoine bâti, mobilier, naturel et paysager, archéologique, et les formes urbaines. A noter que le patrimoine naturel et paysager correspond aux paysages naturels, agricoles, aux parcs et jardins. A partir de cette classification, chaque élément composant le patrimoine paysager du territoire peut être identifié, puis analysé de manière à définir son rôle dans le paysage, et les mesures nécessaires à mettre en œuvre pour le préserver.
Se distinguent donc les sites emblématiques (sites inscrits ou classés), les éléments structurants et les éléments caractéristiques.

3.1.1 Valoriser les sites emblématiques

Les sites emblématiques bénéficient d'une aura particulière : ce sont des sites exceptionnels donnant au territoire une forte dimension attractive, notamment auprès des touristes : les cascades de Bialet à Saint-Ybard, la place du foirail ou la château de Rabaud à Masseret, les restes de la tour à Salon-la-Tour …
Les sites emblématiques, dont les secteurs concernés par des mesures de protection règlementaire (sites inscrits, sites classés,…), seront valorisés par des aménagements adaptés. L'association du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement et de l'Architecte des Bâtiments de France est fortement recommandée.

3.1.2 Définir des prescriptions règlementaires pour la protection des éléments structurant et caractéristiques

Les éléments structurants tels que les co-visibilités, les muret d'empierrement, les haies paysagères, ripisylves, milieux humides, formations boisées constituent autant de marqueurs paysagers qui concourent au maintien des paysage et à l'identité du territoire comme points de repère fondamentaux.

Les éléments caractéristiques relèvent quant à eux des pratiques et activités humaines traditionnelles : il s'agit du patrimoine commun vernaculaire : architecture, lavoirs, puits, calvaires, granges, travails, etc.
Des périmètres d'inconstructibilité pourront être définis pour atteindre cet objectif. Ils pourront être d'envergure aléatoire selon l'analyse des co-visibilités et concerner tout type de construction. Le classement au titre des espaces boisés classés ou des articles L.151-19[5] et L.151-23[6] du code de l'urbanisme pourra être utilisé au besoin.

3.2 Concevoir les conditions de la création du patrimoine de demain

Intégrer le patrimoine à l'aménagement moderne c'est aussi produire de la valeur symbolique, revaloriser l'espace, tant dans sa dimension héritée que contemporaine. Ce mode d'urbanisation, précautionneux de l'héritage passé et adapté aux besoins et aux exigences actuelles, est garant du maintien de la qualité des sites dans lesquels l'aménagement s'inscrit.

3.2.1 S'appuyer sur l'existant

Le projet 2030 vise à réinvestir les centres villageois, notamment par le processus de densification urbaine. Dans un souci de gestion économe de l'espace, la priorité est donnée à la mobilisation des espaces libres au cœur des enveloppes déjà urbanisées avant toute extension.
Les PLU définissent des secteurs qui pourront être densifiés : priorité est faite aux centre-bourgs et hameaux importants.
L'aspect patrimonial de ces secteurs est à identifier afin d'accorder de la cohérence urbaine et paysagère entre les tissus anciens et récents. Il peut également être décidé de ne pas urbaniser – ni extension ni densification – certains hameaux ou secteurs remarquables.
En cas de fortes contraintes sur les enveloppes urbanisées existantes, leur urbanisation peut être considérée comme inadéquate (risques, contraintes topographiques du site, forts enjeux patrimoniaux et/ou environnementaux et/ou agricoles). Dans ce cas, le développement pourrait porter sur des secteurs de moindre envergure qu'il conviendrait de structurer.

3.2.2 Préserver les projets urbains anciens : façades patrimoniales et silhouettes villageoises

Le territoire est marqué d'une succession de bourgs, villages et hameaux marqués par leur empreinte urbaine historique et rurale. Le plus souvent, les villages ont su préserver la totalité de leurs façades patrimoniales, offrant à voir des silhouettes villageoises qui ponctuent le paysage. La préservation stricte de ces façades, à l'échelle des hameaux et des centres-bourgs est le fer de lance du projet urbain. En ce sens, les entrées de village et de hameau sont des secteurs stratégiques et le choix de les développer ou non découle de la capacité de l'aménagement à s'intégrer et à ne pas les dévaloriser. Le souci de préservation du bâti et des formes urbaines héritées est un préalable au projet moderne. De fait, les principes suivants sont à suivre :
- pour les hameaux à couderc (le Verdier à Eyburie) : ne pas artificialiser le couderc, le cœur de boucle et définir une organisation spécifique pour les éventuelles urbanisations en bordure ;
- pour les villages en bastide, aligner les nouvelles constructions en respectant la trame constitutive de la bastide et éviter la trop grande densité des cœurs d'îlots ;
- pour les bourgs castraux, garder la lisibilité des empreintes castrales ;
- pour les villages linéaires de terrasse, compléter les dents creuses en respectant les limites de l'extension linéaire actuelle ;
- pour les villages perchés, rendre inconstructible les espaces de glacis et maintenir leur vocation agricole et naturelle.

3.2.3 Concevoir un urbanisme de greffe

L'enjeu des PLU n'est pas de considérer le territoire comme un produit fini. L'accueil de population est un enjeu majeur et la construction de nouveaux logements une nécessité. Le lien entre la préservation du paysage et la politique d'habitat est essentiel. L'objectif consiste alors à mener une politique d'insertion du bâti dans le paysage en rompant avec les pratiques courantes de juxtaposition des entités urbaines les unes aux autres sans lien entre les formes urbaines et les caractéristiques architecturales. Au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les espaces à urbaniser répondront à des principes qui permettent de trouver une logique d'insertion paysagère dans le site, dans le système viaire et dans les formes urbaines existantes.

3.3 Profiter de la valorisation touristique du patrimoine agricole

Les paysages portent la marque des activités agricoles qui participent à les transformer et les entretenir. L'activité agro-pastorale a contribué à former un patrimoine rural emblématique et pittoresque : abreuvoirs, puits, murets, haies bocagères, granges, corps de ferme, … En générant ce patrimoine, l'agriculture contribue à la valorisation touristique du territoire et diffuse son identité à travers l'espace et le temps. Le patrimoine est donc le socle de l'activité écotouristique. Pour répondre à ces

enjeux, les PLU appliquent les actions suivantes :

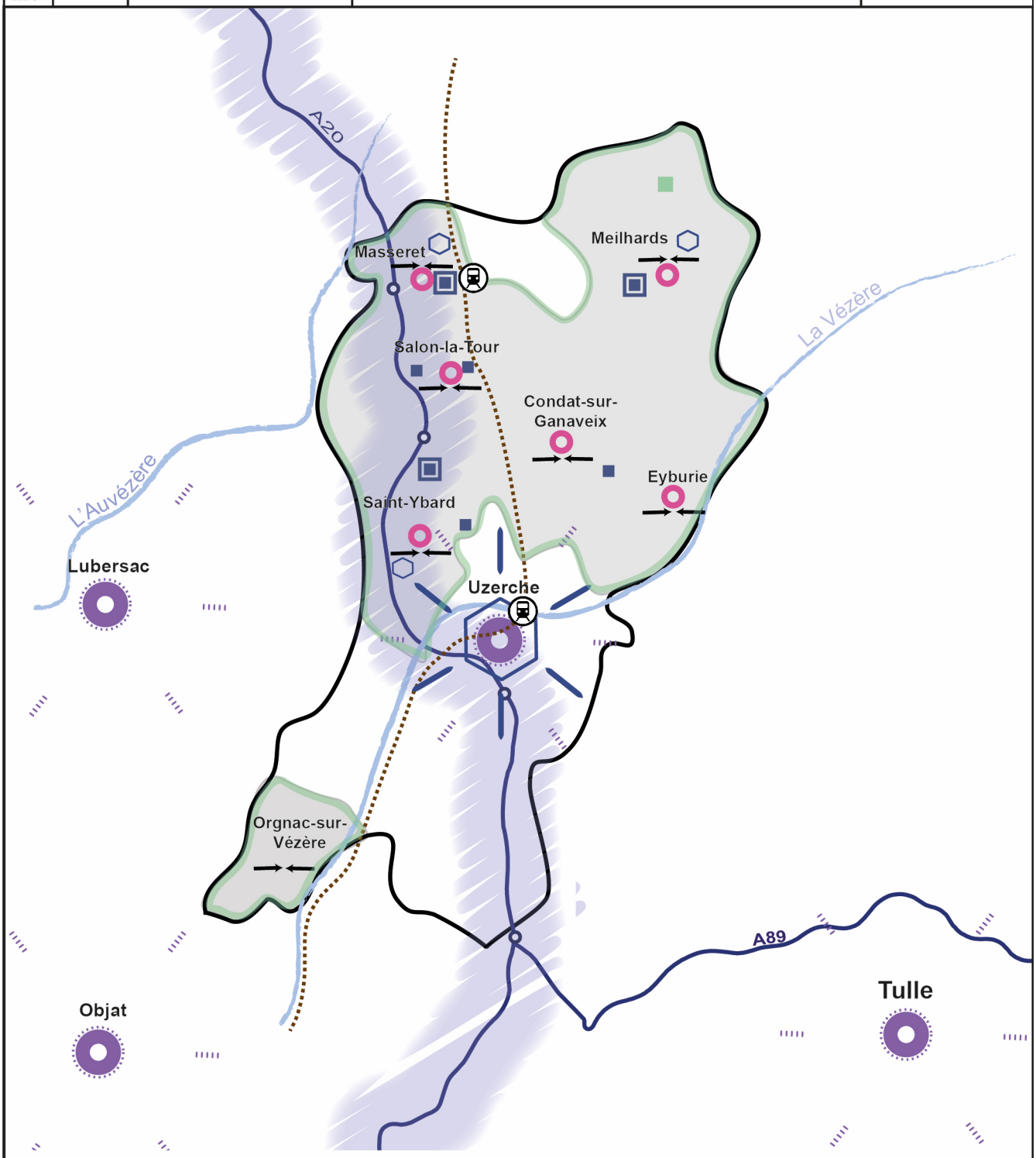
- maintenir et favoriser les pratiques agricoles propices aux pelouses sèches et les prairies naturelles de fond de combe ;
- préserver et restaurer les maillages de murets emblématiques structurant fortement le paysage ;
- préserver et valoriser les « néo-bocages » et les motifs arborés agricoles et domestiques ;
- accompagner l'exploitation de la ressource bois garante des caractéristiques paysagères du territoire ;
- protéger, restaurer et valoriser le patrimoine lié à l'histoire rurale et agraire.

Le maintien et la pérennité de l'agriculture est donc un objectif incontournable afin d'attirer habitants et touristes. Mais l'agriculture est une activité vivante et dynamique sur le territoire et elle nécessite des besoins de développement spécifiques qu'il convient d'accompagner. De même que pour l'habitat, la construction à usage agricole doit être encadrée dans les secteurs paysagers les plus sensibles, notamment aux abords des villages.

AXE 2 : LA VALORISATION DE L'ECONOMIE LOCALE OU L'INDISPENSABLE ATOUT D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

TABLEAU DE BORD

URBADOC / ETEN / rural concept / georges	Groupement de Condat-sur-Ganaveix Elaboration de PLU	**VALORISATION DE L'ECONOMIE LOCALE**
		Réalisation : UrbaDoc Août 2017



SYNTHESE AXE 2

Figure 14 : Schéma de synthèse des objectifs de l'axe 2 ; UrbaDoc; 2017

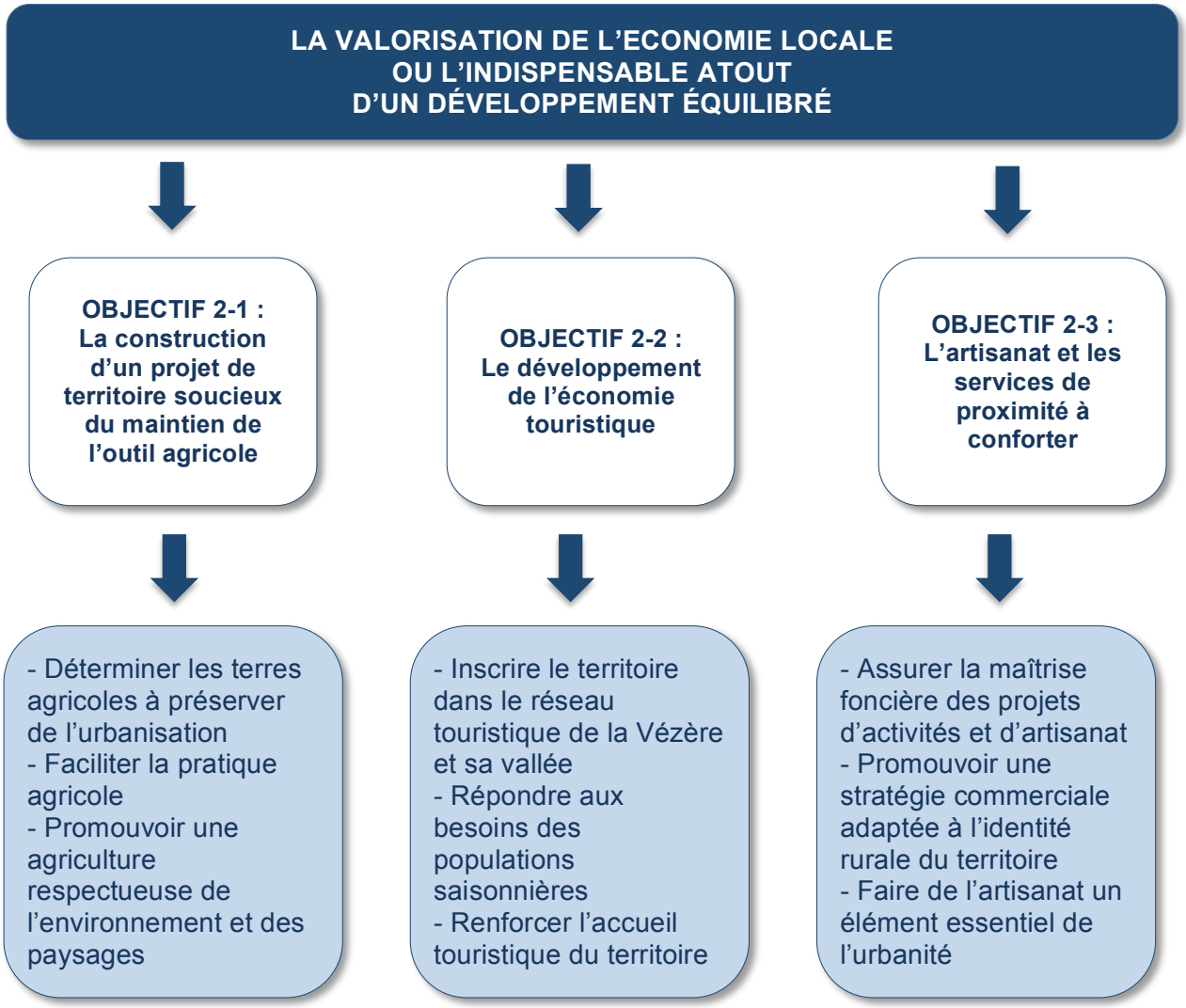


Figure 15 : Résumé synthétique de l'axe 2 ; UrbaDoc 2017

AXE 2 : La valorisation de l'économie locale ou l'indispensable atout d'un développement équilibré

Le projet 2030, c'est notamment de permettre le renouvellement de la population. Pour cela, la promotion du territoire et de son cadre de vie est érigée en atout premier. Mais à côté de la nécessaire préservation de l'environnement, essentielle à l'attractivité du territoire, le dynamisme économique se pose comme un élément indispensable du développement. Ainsi, les dimensions économiques et environnementales, si souvent antagonistes, sont dans ce projet engagées dans un objectif commun. Pour cela, un objectif fort sera de mettre en œuvre une politique permettant le développement synchrone de la démographie et de l'économie.

Le territoire est caractérisé en premier lieu par sa vocation résidentielle et agricole. En tant que territoire carrefour aux confins de l'influence de divers bassins d'emplois, il a su développer une économie présentielle sur Masseret notamment et une économie résidentielle sur les autres communes. Les PLU a pour ambition de valoriser les atouts économiques du territoire, fortement liés les uns aux autres :

- une agriculture dynamique, créatrice de paysages, d'identité et d'un cadre de vie ;
- une économie résidentielle et touristique qui émane de la qualité du cadre de vie ;
- une économie présentielle liée à la présence de populations sur le territoire.

Chaque secteur d'activité aujourd'hui dispose d'atouts mais aussi de points de fragilité. Certains sont propres au domaine, d'autres relèvent de l'organisation générale du territoire. La valorisation de ses atouts économiques est un outil de préservation des aménités que le territoire a à offrir à ses populations résidentes et saisonnières.

AXE 2 : LA VALORISATION DE L'ECONOMIE LOCALE OU L'INDISPENSABLE ATOUT D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

1. Objectif n°2-1 : La construction d'un projet de territoire soucieux du maintien de l'outil agricole

L'axe 1 a mis l'accent sur le rôle de l'agriculture dans la qualité des paysages. Le projet affirme d'abord l'agriculture comme une activité économique qui doit être pérennisée et donc promue. La valorisation des pratiques agricoles permettra en conséquence le maintien d'un tissu économique profondément ancré sur le territoire ainsi que le maintien de l'identité rurale, des paysages et du patrimoine.
Le PADD fixe des principes de prise en compte, de préservation et d'accompagnement d'une agriculture productrice, évolutive et très liée à son environnement. Il détermine ainsi trois piliers forts pour traduire ces principes :
- Préserver l'outil agricole en tant que signature identitaire et ressource productive ;
- Adapter la pratique agricole aux exigences économiques actuelles ;
- Pratiquer une agriculture pérenne et productive dans le respect de l'environnement.

Ces trois objectifs sont de fait assez intimement liés et s'intègrent dans une logique globale qui tend à limiter la consommation des surfaces agricoles en protégeant les terroirs les plus favorables, accompagner l'agriculture dans les mutations commerciales et énergétiques et enfin conforter les interactions positives pour la qualité de la biodiversité.

1.1 Déterminer les terres agricoles à préserver de l'urbanisation

Le projet urbain a pour enjeu de ne pas contrarier l'activité agricole, force vive de l'économie territoriale. Pour éviter les conflits d'usage et la dévalorisation des terres agricoles, les PLU tiennent compte des fonctionnements agricoles et des enjeux de l'activité :
- préserver les terroirs les plus fertiles (combes, fonds de vallée, zones de dépôts et d'alluvions) ;
- préserver les vastes espaces agricoles ;
- préserver en priorité les secteurs remembrés ou réaménagés ;
- ne pas remettre en cause les pratiques d'épandage en évitant le développement urbain à proximité des surfaces épandables ;
- réduire la surface agricole consommée sur l'ensemble du territoire.

1.2 Faciliter la pratique agricole

Les PLU affichent pour objectif de soutenir une agriculture vivante aux pratiques diversifiées et de répondre à ses besoins en termes de développement et de fonctionnement. Il s'agit en premier lieu d'assurer la pérennité des exploitations et de favoriser les nouvelles installations.
Ensuite, le projet entend éviter les conflits d'usage entre agriculteurs et riverains en prenant en compte les besoins de la pratique agricole préalablement à tout projet urbain. En outre, les PLU soutiennent le développement de nouvelles productions et de nouvelles formes de valorisation locales (circuits courts) pour conforter la viabilité économique des exploitations.
Afin de faciliter la pratique, les PLU planifient de :
- permettre et accompagner le développement des bâtiments agricoles en zone agricole dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement, les paysages ou l'urbanisation ;
- permettre et accompagner le développement des bâtiments agricoles sur les sites d'exploitation ;
- prendre en compte les constructions nécessaires à l'activité et/ou à la diversification agricole ;
- enrayer les sources de conflits entre agriculteurs et riverains en construisant les projets en fonction des périmètres règlementaires et de vigilance autour des élevages (Charte de bon voisinage) : le classement en zone agricole de l'ensemble des surfaces incluses dans les périmètres de protection et de vigilance des bâtiments d'élevages existants ou en projets est à privilégier. Occasionnellement, des secteurs inclus dans des périmètres de vigilance pourront être rendus urbanisables lorsque l'extension de l'exploitation n'entrainerait pas un rapprochement entre le bâtiment d'élevage et la (future) zone habitée.

Dans le même esprit, les nouvelles zones à urbaniser devront intégrer dans leur Orientations d'Aménagement et de Programmation des obligations d'aménagement de lisières entre espace agricole et espace nouvellement urbanisé jouant le rôle de zones de réciprocité.

1.3 Promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement et des paysages

Sur les 186 hectares de surfaces zonées dans un périmètre d'inventaire ou de protection de l'environnement (site Natura 2000, ZNIEFF etc.), près de 1,5% sont des espaces exploités par l'agriculture. Les PLU veillent à reconnaître

et valoriser le rôle de l'agriculture dans la gestion des milieux naturels. Les documents d'urbanisme :
- classent en zone agricole l'ensemble des surfaces identifiées comme exploitées ou potentiellement exploitables ;
- déterminent les secteurs en zone agricoles rendus inconstructibles pour des raisons d'intérêt paysager ;
- pérennisent les surfaces engagées dans des mesures agro-environnementales.

2. Objectif n°2-2 : Développer l'économie touristique

La vocation touristique du territoire est à affirmer du fait de sa situation et de son cadre de vie. Le territoire fait l'objet d'une double dynamique touristique :
- attractivité auprès des populations désireuses d'y implanter leur résidence secondaire ;
- captage de touristes en visite sur les sites locaux.
Pour conforter cette double dynamique, les PLU doivent répondre par le développement de l'offre de résidences secondaires mais aussi par le développement et la montée en gamme de l'offre d'hébergement touristique.

2.1 Inscrire le territoire dans le réseau touristique de la Vézère et sa vallée

Le territoire a pour ambition de s'inscrire et d'apporter ses atouts au réseau touristique existant, fort de sa localisation et de son cadre de vie. Plusieurs actions peuvent participer à ancrer le territoire dans le réseau touristique de la Vézère et sa vallée :
- le renforcement et l'affinage de l'offre d'hébergement diffus ;
- la protection du patrimoine dans les documents d'urbanisme ;
- la valorisation des espaces paysagers, notamment, les portes d'entrée du territoire, les entrées et les traversées de bourgs, ainsi que les abords des grandes infrastructures ;
- le maintien et le développement des chemins de grandes et petites randonnées.

2.2 Répondre aux besoins des populations saisonnières

Avec près du quart du parc de logement, le marché des résidences secondaires représente un levier de développement économique et de revitalisation urbaine important. La présence de populations saisonnières qui s'implantent durablement sur le territoire est un atout à plusieurs égards :
- actions de réhabilitation du patrimoine bâti local ;
- résorption de la vacance ;
- accroissement des besoins présentiels sur le territoire ;
- dynamisation des commerces et services ;
- amélioration du cadre de vie.
Les PLU doivent donc assumer leur dimension touristique en termes de résidences secondaires et continuer à répondre aux besoins des populations touristiques par une politique globale d'habitat qui tienne compte de cette problématique[a].

2.3 Renforcer l'accueil touristique du territoire

Le renforcement des structures d'accueil et leur adaptation aux besoins actuels devront être mis en œuvre. Pour cela, les PLU actent de :
- maintenir les sites existants et permettre, lorsque cela est possible et/ou nécessaire, leur extension ;
- privilégier la réhabilitation et la création de nouvelles structures de loisirs et d'hébergement touristique ;
- développer l'offre d'hébergement diffus (chambres d'hôtes, gîtes d'étape, gîtes ruraux, etc.)
- profiter du potentiel que représente le bâti agricole ;
- soutenir des projets innovants, s'ils répondent notamment à des exigences de qualité (notamment en accompagnant l'implantation d'une Unité Touristique Nouvelle à Meilhards).
Les PLU encouragent le développement de projets visant à augmenter la capacité d'hébergement touristique du territoire et/ou les activités touristiques et de loisirs, dès lors que cela ne porte pas atteinte à l'environnement, aux pratiques agricoles et aux paysages.

3. Objectif n°2-3 : Conforter l'artisanat et les services de proximité

Le système économique du territoire repose sur l'activité présentielle et agricole. L'économie de services, concentrée à Uzerche, et à l'échelle du groupement à Masseret, ainsi que l'artisanat local sont des atouts qui forment le socle du fonctionnement et des logiques de proximité en place sur le territoire. Conforter les pôles commerciaux, permettre le maintien d'un artisanat local et l'accueil mesuré d'activités sont des objectifs au service des logiques de proximité et de la restructuration du territoire.

3.1 Assurer la maîtrise foncière des projets d'activités et d'artisanat

3.1.1 Maîtriser la répartition des activités et de l'artisanat

Outre sa réalité agricole et résidentielle, le territoire a une réalité et des besoins en matière d'artisanat. La zone d'activités intercommunale de Beausoleil à Salon-la-Tour,

[a] *Cf Axe 3 du PADD*

située aux abords de l'échangeur autoroutier, ne dispose plus de capacités d'accueil mobilisables et nécessite une extension. Le projet veille donc à ce que le développement des activités et de l'artisanat repose essentiellement sur les zones et activités déjà existantes.
Les PLU actent une répartition des activités et de l'artisanat de façon à maîtriser leur implantation:
- la zone d'activités intercommunale existante de Beausoleil permettra l'implantation d'entreprises extérieures et locales ;
- des micro-zones artisanales – limitées en nombre et en surface – pourront être aménagées afin de permettre l'implantation d'artisans ou d'activités locales. Ces zones-relais permettront de mailler le territoire, notamment à proximité des voies stratégiques ;
- l'extension des activités existantes est autorisée afin de conforter les entreprises locales ;
- les constructions à usage artisanal seront autorisées dans les zones urbaines dans la mesure où elles sont compatibles avec la vie urbaine et ne représentent pas une nuisance pour les riverains.
Cette répartition raisonnée des activités et de l'artisanat permet à la fois de limiter la consommation d'espace et de répondre aux besoins des entreprises locales et extérieures.

3.1.2 Veiller à l'insertion paysagère des bâtiments d'activités

Le projet veille à promouvoir l'intégration paysagère des zones et des bâtiments d'activités. Cette intégration est d'autant plus importante dans les secteurs conférant de la visibilité à ces activités : proximité des villages et hameaux, abords des voies routières stratégiques… Ainsi, plusieurs aspects pourront être appréhendés par les PLi pour gérer l'insertion paysagère : implantation, formes urbaines, stationnement, publicité, effet vitrine…

3.2 Promouvoir une stratégie commerciale adaptée à l'identité rurale

Uzerche, qui incarne le pôle de services intermédiaire sur le territoire, est le seul garant d'un temps d'accès contenu aux services du quotidien et contribue à la diminution des moyens de transport motorisés.
Son maintien voire son renforcement seront les garants du développement équilibré du territoire. A moindre échelle, Masseret incarne la vitalité commerçante du groupement. Ce pôle est caractérisé par l'implantation centrale du commerce et des services. Comme pour toutes les autres communes du groupement, plus ou moins pourvues, le commerce est un moyen privilégié de revitalisation de la vie urbaine.
Le projet a pour ambition de maintenir le rôle de petit pôle commercial de Masseret. Le projet de territoire veille à :
- privilégier l'implantation des commerces et des services en cœur ou à proximité immédiate du centre-bourg, en particulier à Masseret ;
- ne pas délaisser le commerce de proximité et permettre la possibilité d'implantation de nouveaux petits commerces et services dans les autres communes dans les règlements des documents afin de ne pas limiter l'offre à celle du pôle.
L'action sur le commerce et les services doit reposer sur une logique de revitalisation du commerce central et de promotion des logiques de proximité. Cette logique de proximité est un préalable au développement de la vie rurale et villageoise.

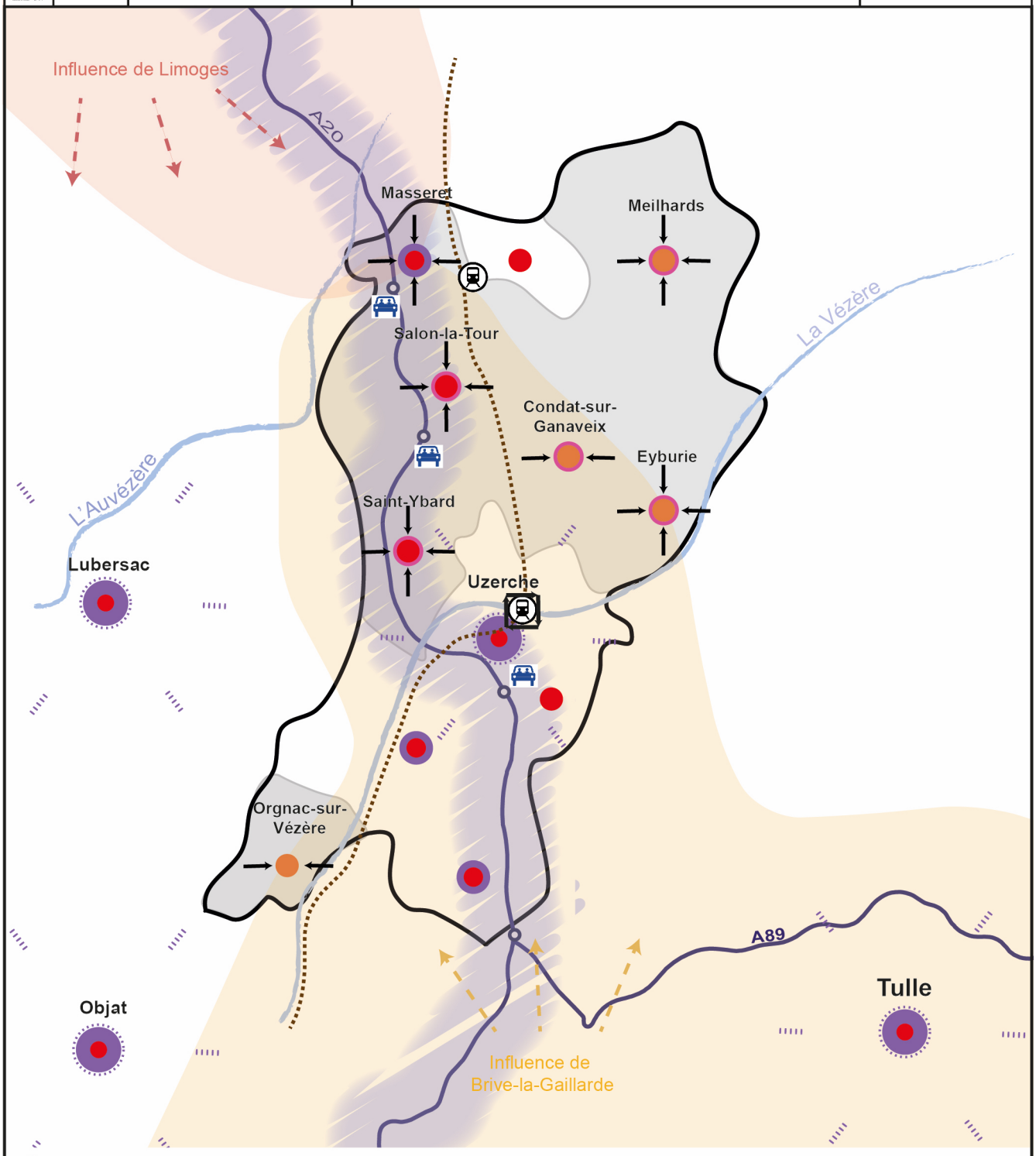
3.3 Faire de l'artisanat un élément essentiel de l'urbanité[7]

L'artisanat, qu'il soit lié à l'économie présentielle[8] et/ou le fait du dynamisme de la construction, est un élément majeur de l'économie locale. Le projet se donne pour ambition de dynamiser ce vivier. Ainsi les projets d'urbanisme favorisent le développement de ce type d'activité dans le tissu urbain et prévoient des zones dédiées. La recherche de proximité entre les lieux de production et de travail est dans ce domaine souvent essentielle.

AXE 3 : LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE : CONSEQUENCE ET MOYEN D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

TABLEAU DE BORD

Groupement de Condat-sur-Ganaveix	**STRUCTURATION DU TERRITOIRE**	Réalisation : UrbaDoc Août 2017
georges — Elaboration de PLU		



- CC du Pays d'Uzerche
- Communes du groupement
- Autoroute A20 et A89
- Echangeurs autoroutiers
- Aire de covoiturage
- Voie ferrée
- Gare
- Pôle multumodal
- Cours d'eau

- Territoire sous influence de Limoges
- Territoire sous influence de Brive-la-Gaillarde
- Conforter l'attractivité des communes les plus dynamiques et proches de l'autoroute
- Communes en reprise d'attractivité
- Bénéfice de l'autoroute : une attractivité accrue
- Concentrer l'urbanisation proche des équipements et des réseaux (assainissement, défense incendie...)
- Limiter l'urbanisation linéaire et recentrer l'urbanisation diffuse

- Consolider l'influence des pôles d'Uzerche, de Lubersac et d'Objat au niveau local
- Concentrer les emplois et les équipements sur les pôles
- Conforter les équipements sur les pôles secondaires
- Maintenir les équipements présents sur les pôles relais

SYNTHESE AXE 3

Figure 16 : Schéma de synthèse des objectifs de l'axe 3; UrbaDoc 2017

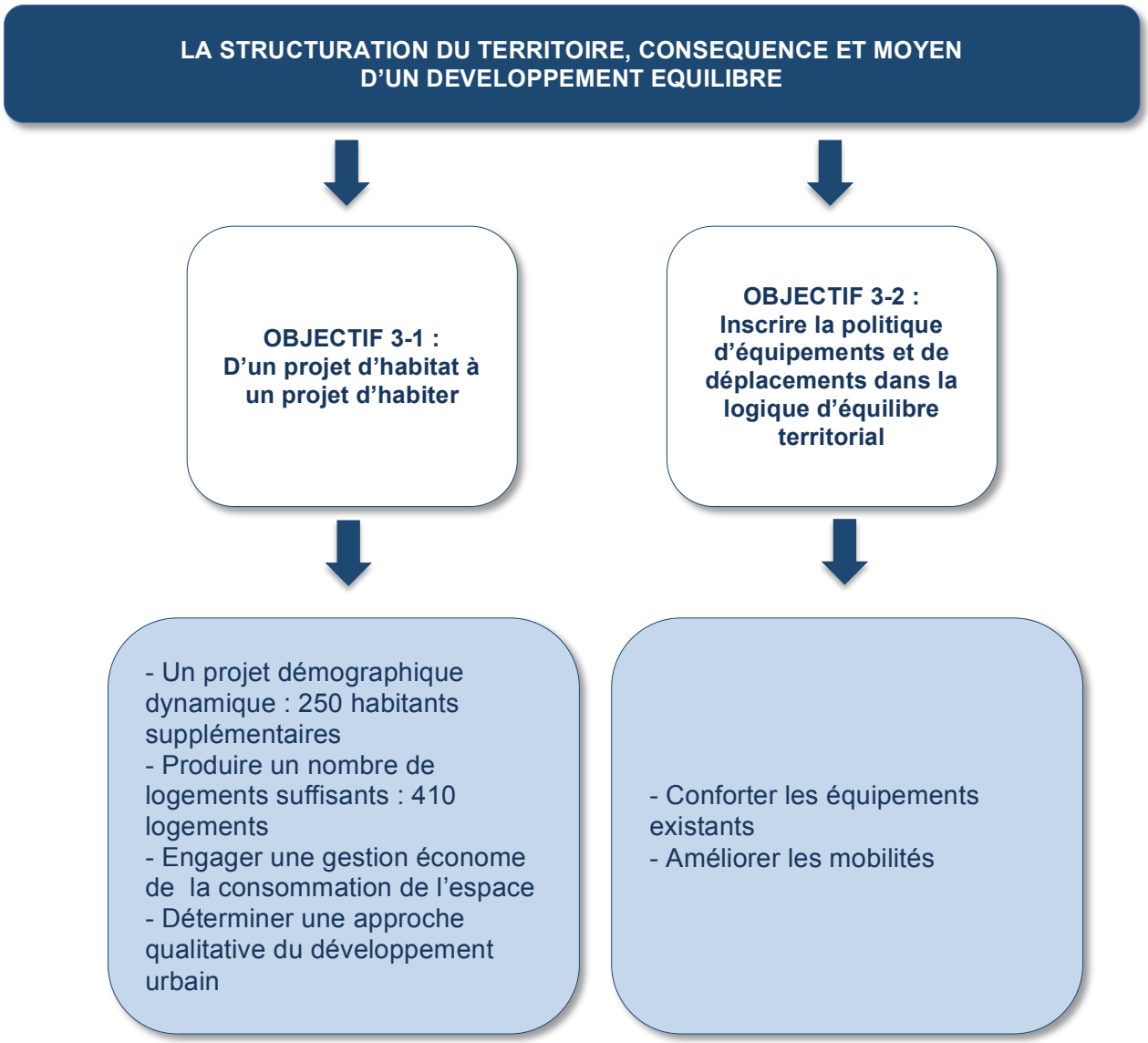


Figure 17 : Résumé synthétique de l'axe 3 ; UrbaDoc 2017

AXE 3 : La structuration du territoire : conséquence et moyen d'un développement équilibré

Le projet 2030, c'est une économie productive et un cadre de vie attrayant qui participent de manière complémentaire à l'attractivité du territoire et par-delà au maintien de la population et à son moindre vieillissement. Des atouts, en termes de cadre de vie et de développement économique, le territoire en est doté, et ces derniers peuvent être optimisés. Mais ils caractérisent surtout un besoin impérieux du territoire : la restauration des équilibres et l'affirmation d'un maillage territorial comme support d'un développement équilibré. Car si le développement est nécessaire au territoire, il est aussi, si mal maîtrisé, la première cause de bouleversement des équilibres et du site. Par ailleurs, l'économie, sans bras pour fonctionner, avec des structures et des réseaux non adaptés au monde actuel, ne saura être compétitive à long terme.

Diffuser l'habitat, la population sur le territoire, c'est augmenter les besoins en déplacements, la précarité énergétique du territoire et des habitants, mais c'est aussi et surtout, peu à peu, perdre la fonctionnalité et le rôle de chacune des parties de ce territoire. C'est risquer d'endommager durablement l'environnement dans toutes ses dimensions, paysagères, écologiques… Pourtant, le constat actuel montre un inexorable processus de diffusion de l'habitat loin des pôles de services et d'emplois.

Le projet 2030 consiste donc à acter un rééquilibrage global du développement du territoire, à redonner à chaque partie du territoire sa fonction et définir une politique réseaux-équipements-transports-habitat qui trouvera son fondement dans la restauration de ces équilibres.

AXE 3 : LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE, CONSEQUENCE ET MOYEN D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

1. Objectif n°3-1 : D'un projet d'habitat à un projet d'habiter

Le projet 2030 met en œuvre une politique permettant de dynamiser l'installation de nouvelles populations par la promotion d'une situation et d'un site favorable. Mieux défini et mieux réparti à l'échelle du territoire, le projet d'habitat doit permettre à terme de restaurer les équilibres fragiles et d'envisager un développement cohérent et durable. En effet, beaucoup d'autorisations ont été refusées par le passé, en raison d'absence de document de réglementation du droit des sols sur l'ensemble du groupement, induisant une dynamique démographique en berne.

C'est à la fois une conséquence et le moyen d'une meilleure structuration du territoire. Mais pour que cette structuration soit efficace et bénéfique, le projet doit réinterroger la notion d'habiter. Il ne s'agit pas uniquement de répartir quantitativement l'offre d'habitat sur les communes selon leur fonction dans l'armature territoriale. L'ambition première du projet est de créer les conditions d'une amélioration qualitative de l'habitat, en lien avec les besoins des habitants et les formes urbaines existantes.

Le projet de territoire entend donc rétablir les équilibres territoriaux et la politique d'habitat est un levier essentiel de ce rééquilibrage. Elle se traduit d'abord par l'établissement d'une distinction du projet d'habitat selon la fonction de la commune dans le maillage territorial, tant du point de vue de la gestion quantitative que qualitative de l'espace en termes de surfaces à urbaniser, de densités, de l'offre d'habitat..

1.1 Un projet démographique dynamique : 250 habitants supplémentaires

Le projet démographique du groupement repose sur une estimation qui prend en compte le grand nombre de refus pour de nouvelles constructions en raison de l'absence de document d'urbanisme.

Le projet démographique est donc optimiste et correspond à une évolution dynamique. Ainsi, le territoire devrait accueillir 250 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 pour atteindre une population totale d'environ 4190 habitants.

1.2 Produire un nombre de logements suffisant : 410 logements supplémentaires

223 logements ont été produits sur le territoire entre 1999 et 2013 pour accueillir 50 habitants supplémentaires. Le fait touristique, le desserrement des ménages, le vieillissement de la population, tout concourt à un besoin en logements avant même que les nouveaux logements réalisés ne participent à augmenter les effectifs démographiques. Par ailleurs, seul à peine plus de 12% de logements vacants étaient recensés en 2013. Une telle faiblesse de la vacance ne permet pas au projet de mobiliser une partie des logements vacants. Dans une logique de gestion économe de l'espace, le besoin en nouveaux logements est à quantifier au regard des dynamiques passées et des évolutions démographiques estimées. L'évaluation du nombre de logements nécessaires a été établie selon les orientations suivantes :

- 4190 habitants à l'horizon 2030, suivant une dynamique tendancielle optimiste de + 0,49%/an ;
- une taille des ménages qui continue de baisser jusqu'à atteindre 1,94 occupants par ménage en 2030 ;
- une part de plus de 21% de résidences secondaires à maintenir en 2030 ;
- aucun logement vacant supplémentaire.

Selon ces critères, la production de 410 logements est nécessaire à l'horizon 2030 pour répondre aux besoins du territoire dans sa dimension résidentielle et touristique.

1.2.1 Evaluer le besoin en résidences principales en lien avec le projet démographique

Pour une population totale de 4190 habitants à l'horizon 2030 et avec une taille des ménages projetée de 1,94 occupants par ménage, le groupement de communes doit produire de 325 résidences principales afin d'accueillir les nouvelles populations mais aussi répondre à la décohabitation à l'œuvre au sein de la population actuelle. Le parc de résidences principal projeté atteindrait 2150 unités.

1.2.2 Affirmer la vocation touristique du territoire en répondant au besoin en résidences secondaires

La réalité touristique du territoire se transcrit dans la part des résidences secondaires au sein du parc de logements. En effet, ces dernières représentent plus de 20% du parc de logements. Afin de maintenir cet équilibre et de conforter le fait touristique, générateur d'économie et levier d'amélioration du cadre de vie, la production de 85 résidences

secondaires est nécessaire à l'horizon 2030. Le parc de résidences secondaires atteindrait 676 logements en 2030.

1.2.3 Maintenir le nombre de logements vacants

Le territoire est caractérisé par la faiblesse de la vacance. Il existe bien une vacance sur le territoire mais qui est naturelle, notamment du fait de la rotation des logements. Pour cette raison, les logements vacants ne peuvent pas être mobilisés dans le projet d'habitat. Les PLU actent un maintien du nombre de logements vacants à l'horizon 2030 afin de réduire la part de la vacance dans l'ensemble du parc de logements.

1.2.4 Prendre en compte la requalification des bâtiments agricoles inutilisés

Les bâtiments agricoles inutilisés pourront être mobilisés dans le projet d'habitat, par le changement de destination[a], dans la mesure où ils sont desservis par les réseaux et que leur changement de destination ne porte pas atteinte à l'activité agricole ou à l'environnement.

1.3 Engager une gestion économe de la consommation de l'espace

La consommation récente de l'espace, souvent le fruit d'opportunités foncières plus que de véritables logiques d'aménagement, a eu pour conséquence de déliter les trames bâties. Cet étalement, cette dé-densification a engendré une dévalorisation et une standardisation de certains sites, notamment du fait de l'absence d'intégration paysagère et urbaine. Des lignes de crête, des entrées de bourg ou de hameaux ont fait l'objet d'une urbanisation impactante d'un point de vue paysager et patrimonial. Le projet définit une politique d'habitat qui inverse le mode d'urbanisation qu'a connu le territoire : la priorité est donnée au réinvestissement des espaces libres au sein des enveloppes urbanisées et à la gestion qualitative des secteurs à urbaniser.

1.3.1 Prioriser la densification urbaine à l'extension pour rentabiliser l'espace

Le projet ambitionne de réinvestir les centres villageois en s'appuyant sur l'existant pour recréer une urbanisation villageoise cohérente et harmonieuse. Ainsi, près 79 hectares de potentiels de densification bruts ont été identifiés. Ils peuvent prendre deux formes :
- les dents creuses : espaces non bâtis enchâssés dans l'espace bâti ;
- les potentiels de restructuration : possibilités de division parcellaire sur de vastes terrains bâtis.

L'urbanisation par la densification permet de construire des terrains déjà intégrés à la trame urbaine et n'entraine donc pas d'étalement urbain. Leur prise en compte est un préalable à la mobilisation de nouveaux espaces en extension.

1.3.2 Anticiper la rétention foncière et les besoins liés aux aménagements

Le projet prévoit dans ses calculs une marge correspondant à la rétention foncière. Les taux à appliquer diffèrent selon la nature du terrain et la difficulté à le mobiliser dans le projet :
- dent creuse : 50%
- potentiel de restructuration : 75%
- secteurs en extension urbaine : 10%.

De plus, afin de ne pas restreindre la qualité des aménagements sur les futures surfaces à aménager, les besoins fonciers nécessaires ne sont pas comptabilisés dans les objectifs de densité initiaux. Ainsi, lorsque le projet évoque 8 logements à l'hectare, il s'agit de la densité après aménagement. Environ 20% de la surface des opérations d'aménagement correspond aux besoins liés aux aménagements.

1.3.3 Mobiliser le foncier nécessaire

Le foncier à mobiliser est déterminé par le projet d'habitat et les densités moyennes fixées. Ainsi, les densités moyennes projetées sont distinctes :
- 10 logements à l'hectare en moyenne sur le centre de village assainis de manière collective ;
- 6 logements à l'hectare en moyenne dans les hameaux et secteurs non raccordés à l'assainissement collectif ;

soit une moyenne de 8 logements à l'hectare.

Le foncier à mobiliser tient compte des surfaces de potentiels de densification ajustés identifiés, de l'extension urbaine, de la rétention foncière et des besoins liés aux aménagements.

Le projet d'habitat nécessite la production de 410 logements à l'horizon 2030. Au regard des densités projetées, le projet 2030 mobilise 51 hectares.

La répartition au sein du maillage villageois peut s'équilibrer entre les communes selon les besoins et les capacités d'accueil de chacune.

1.4 Déterminer une approche qualitative du développement urbain

Les enjeux paysagers et patrimoniaux sont tels sur le territoire qu'une approche qualitative par l'aménagement est indispensable au développement. L'urbanisation future veillera à préserver et ne pas impacter les éléments de

[a] *Article L.151-11 du code de l'urbanisme*

paysage et de patrimoine emblématiques. Pour ce faire, la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation est une priorité afin d'inscrire les opérations d'aménagement dans le paysage et les trames héritées.

1.4.1 Privilégier l'urbanisation des espaces centraux et des secteurs desservis par l'assainissement collectif

La priorité du projet est de réinvestir les centres villageois pour recréer une vie de village dynamique. La proximité du bourg est donc à privilégier quand les enjeux identifiés le permettent. L'urbanisation de ces bourgs est à organiser en lien avec le développement commercial et artisanal en privilégiant la proximité au bourg et la mixité fonctionnelle.
Par ailleurs, le projet identifie les secteurs d'urbanisation pouvant être densifiés et épaissis pour créer des ensembles villageois cohérents. Il veille à mettre en place des stratégies de densification progressive pour redonner une cohérence urbaine et paysagère aux secteurs d'habitat peu denses en répondant aux exigences d'optimisation des réseaux et des équipements existants et de limitation de la consommation du foncier.
En outre, les secteurs desservis par des systèmes d'assainissement collectif sont prioritaires puisqu'ils permettent de mieux rentabiliser le foncier prélevé sans nuire à l'environnement.

1.4.2 Adapter les formes urbaines et les densités au site par un urbanisme de greffe

Le recentrage de l'urbanisation sur les centre-bourgs, conjugué à un objectif de rentabilité des systèmes d'assainissement collectif, permettra de projeter des densités supérieures et de minimiser les besoins en prélèvement foncier. Le projet visera d'ailleurs prioritairement les espaces permettant de supporter de meilleures densités. Sur chaque commune, seront valorisés prioritairement les secteurs dont la capacité épuratoire permet de rentabiliser la consommation foncière.
Sur les centre-bourgs, la densité moyenne projetée devra être de 10 logements à l'hectare. Cette même densité moyenne sera projetée dans les zones d'assainissement collectif.Enfin, en dehors de ces espaces, la densité moyenne projetée sera de 6 logements à l'hectare. Outre la localisation préférentielle des secteurs à urbaniser, les OAP[9] permettront d'adapter chaque opération d'aménagement aux sites dans lesquels elles s'inscrivent. Les points suivants seront à étudier et préciser au sein des OAP pour déterminer la meilleure composition urbaine possible, notamment aux abords des sites sensibles :
- mise en œuvre de projets d'ensemble permettant de gérer l'intégralité du devenir d'un espace. Le parcellaire à créer, les connexions viaires à réaliser, les espaces partagés créateurs de sociabilité et de lieux de vie, ou encore les limites avec l'espace agricole à composer ou recomposer, sont autant de critères d'urbanisation qui souvent nécessitent un aménagement d'ensemble ;
- organisation parcellaire en lien avec l'existant en évitant les formes loties trop stéréotypées mais plutôt composées en lien avec les caractéristiques du site (pente, végétation existante, organisation autour d'un élément vernaculaire…) ;
- urbanisme favorisant le rapport entre l'espace privé et public, lien qui tend à se rompre par les logiques urbaines actuelles ;
- continuité des formes urbaines et architecturales ;
- meilleur agencement du bâti à l'intérieur de chaque parcelle où la dispersion du bâti est souvent en rupture totale avec les formes urbaines anciennes ;
- maintien de coupures vertes entre les secteurs urbanisés pour permettre les visibilités sur les silhouettes villageoises mais aussi préserver les auréoles jardinées ou agricoles « péri-villageoises ».

1.4.3 Promouvoir l'architecture locale et innovante

Si les règles de composition permettent d'envisager un urbanisme intégré, l'architecture mise en œuvre est aussi vectrice de continuités urbaines et paysagères. L'implantation dans la pente est essentielle dans ce territoire chahuté pour limiter les impacts visuels. De même, la volumétrie des constructions, les pentes de toits, les types de couverture, la réalisation des clôtures, etc. sont essentiels à la promotion d'un urbanisme de « continuité ». Les choix architecturaux doivent être guidés par la logique d'intégration du bâti. Il peut s'agir de réactualiser les caractéristiques de l'habitat corrézien ou encore de proposer des formes architecturales innovantes qui s'inscrivent dans le site de façon à préserver les continuités urbaines.

2. Objectif n°3-2 : Inscrire la politique d'équipements et de déplacements dans la logique d'équilibre territorial

Les politiques d'équipements et de déplacements, tout comme la politique économique, participent à affirmer l'armature territoriale. Les équipements et les déplacements devront être orientés, selon la même logique que le développement urbain,

vers les centre-bourgs. Cette politique a pour objectif de conforter le poids des communes, leur faire jouer leur rôle au sein du bassin de vie et ainsi réduire la dépendance aux pôles voisins. De plus, la structuration autour du pôle d'Uzerche valorise les relations de proximité qui bénéficient à l'ensemble du territoire.

2.1 Conforter les équipements existants

Malgré son caractère isolé et rural, le territoire bénéficie de nombreux équipements et l'offre scolaire est présente dans toutes les communes à l'exception d'Orgnac-sur-Vézère. En outre, le territoire dispose de quelques équipements structurants, notamment sportifs, qui répondent aux besoins quotidiens des populations résidentes qu'il convient de préserver par un zonage spécifiques.

2.1.1 Répondre aux besoins locaux

Le développement futur devra également répondre aux besoins des communes du maillage villageois afin que ces dernières puissent développer des équipements propres au fonctionnement communal, soit par extension soit par création. Elles pourront également accueillir des équipements de proximité complémentaires voire étendre les équipements existants par la mise en place d'emplacements réservés, notamment pour les extensions des cimetières ou la défense incendie.

2.1.2 Améliorer les réseaux numériques

Le projet veille à mettre en place le schéma directeur territorial d'aménagement numérique du Limousin pour favoriser le développement de réseaux haut à très haut débit sur le territoire afin répondre aux besoins des habitants et des entreprises. Pour faciliter l'accès au numérique :

- les OAP devront prévoir la pose de fourreaux permettant le passage de la fibre optique ;
- les travaux, installations et aménagements pourront prévoir l'implantation de points de mutualisation.

2.2 Améliorer les mobilités

Le territoire est constitué d'une succession de villages et hameaux dont les liaisons sont réalisables uniquement en automobile. De fait, la voiture et les déplacements motorisés sont devenus quasiment obligatoires pour les trajets, quotidiens ou ponctuels. Cependant, le projet porte pour ambition d'améliorer les mobilités par la réduction des besoins mais aussi le développement de mobilités alternatives, avec les aires de covoiturage qu'il convient de prévoir par des emplacements réservés dédiés.

2.2.1 Réduire les besoins en mobilités

Le territoire porte un projet de restructuration territoriale dont un des objectifs est de réduire les besoins en mobilités et donc réduire l'empreinte énergétique de ses habitants. Pour cela, la moindre diffusion de l'habitat est une première réponse. Celle-ci s'accompagnera d'autres mesures qui permettront d'atteindre un objectif précis : améliorer et diminuer les temps de trajet d'une part, et porter un projet où l'augmentation de la population ne s'accompagnera pas d'une augmentation des déplacements motorisés. Ainsi, il s'agit de :

- repenser le développement de l'habitat au plus près des pôles de travail et de services ;
- proposer des modes de déplacements alternatifs entre bourgs et villages ;
- repenser les déplacements intra-communaux.

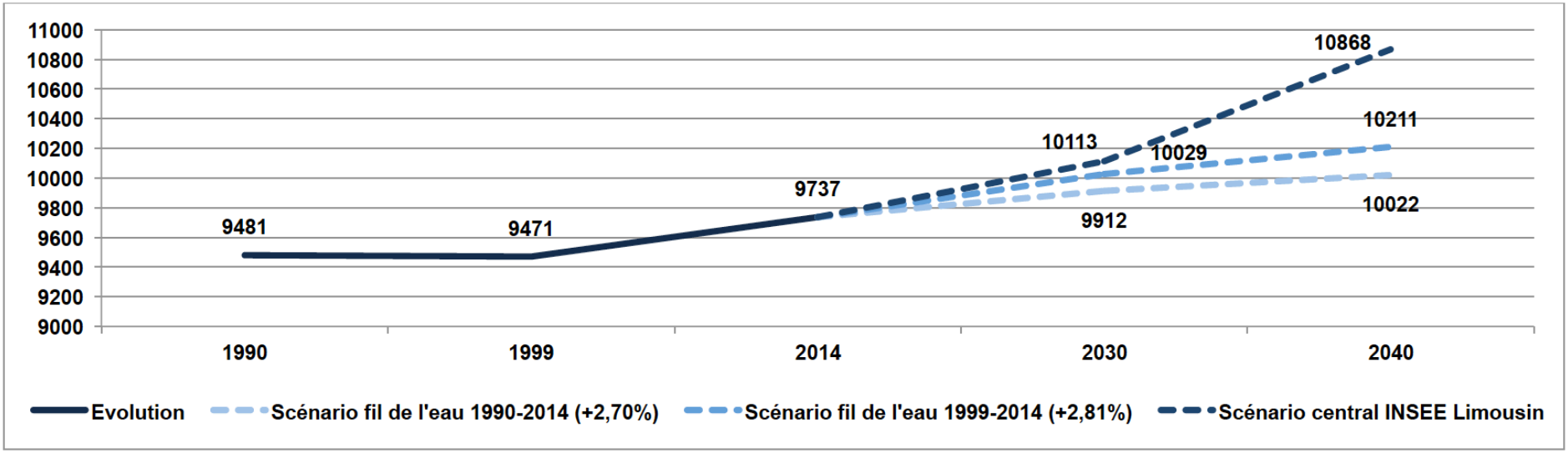
2.2.2 Favoriser l'émergence des modes doux et alternatifs

Le maillage du territoire est aujourd'hui peu adapté aux déplacements cyclables ou piétons sur les trajets domicile-travail. L'éclatement des zones d'habitat, les discontinuités urbaines et l'insuffisance de voies dédiées n'en favorisent pas la pratique. Le projet souhaite favoriser les déplacements en modes doux et alternatifs dans les cœurs de bourg. Pour cela, il veille à :

- encourager l'aménagement et la valorisation de liaisons piétonnes dans les centres anciens dans le respect des organisations villageoises héritées ;
- valoriser les espaces publics caractéristiques des tissus anciens : bandes enherbées (frontage public[10]), coudercs, tertres, places et placettes, etc.
- réaliser des liens piétons par l'espace public entre les opérations d'aménagement et les centres anciens lorsque cela est possible en termes de site et de sécurité;
- favoriser la création d'espaces partagés au sein des opérations d'aménagement ;
- réaménager les carrefours dangereux ou autres points de danger ;
- adapter les espaces de stationnement, notamment à proximité des lieux d'équipements, de services et d'emplois ;
- intensifier l'urbanisation à proximité des espaces centraux pour rapprocher et mêler lieux de vie et d'emplois ;
- favoriser la création d'aires de covoiturage sur les pôles et de bornes de rechargement électrique ;
- entretenir et valoriser les sentiers de promenade et de découverte.

L'appropriation de l'espace public par le piéton est un facteur déterminant de la vie villageoise. En effet, la valorisation des espaces publics adaptés aux pratiques piétonnes permet de développer les liens entre les quartiers anciens et contemporains ainsi que les liens sociaux entre les habitants.

Graphique 1 : Prospectives démographiques détaillées dans le rapport de présentation ; INSEE ; UrbaDoc



- Le PLU affiche un objectif à l'horizon 2030, à 13 ans. Les prospectives sont calculées entre 2014 et 2030, soit sur 16 ans
- Le scénario fil de l'eau 1990-2014 avait été écarté puisqu'il correspondait à des dynamiques existantes avant la mise en circulation de l'autoroute.
- Le scénario fil de l'eau 1999-2014 permet d'accroitre la population de 292 habitants.
- Le scénario central INSEE Limousin, expliqué dans le diagnostic, est plus optimistes et permet d'accroitre la population de 376 habitants, taux de 3,59%.

- Croissance 1999-2014 : 2,81% sur 15 ans soit 0,19% par an
- Croissance 2014-2030 : 3,59% sur 16 ans, soit 0,22% par an

Tableau 1 : Prospectives démographiques par communes exposées en atelier PADD ; INSEE ; UrbaDoc

	POP 99	POP 2014	Taux d'évolution 99-2014	S1 POP 2030 fil de l'eau 0,19 selon taux d'évolution communal	S1 bis POP 2030 Tendantiel uniforme 0,22 (moyenne scénario fil de l'eau et scénario central INSEE Limousin)	S2 POP 2030 Tendantiel optimiste 0,49 (option la plus favorable : total égal au scénario central INSEE Limousin)	S3 POP 2030 Tendantiel raisonné 0,23 (moyenne entre les deux scénarios possibles)
Condat-sur-Ganaveix	631	639	0,08	648	661	661	655
Espartignac	385	417	0,55	454	432	454	443
Eyburie	499	470	-0,39	441	487	487	464
Lamongerie	83	125	3,37	192	129	192	161
Masseret	608	678	0,77	761	702	761	732
Meilhards	519	511	-0,10	503	529	529	516
Orgnac-sur-Vézère	304	306	0,04	308	317	317	312
Perpezac-le-Noir	875	1071	1,49	1327	1109	1327	1218
Saint-Ybard	593	662	0,78	744	685	744	715
Salon-la-Tour	721	659	-0,57	599	682	682	640
Uzerche	3062	2934	-0,28	2803	3037	3037	2920
Vigeois	1191	1233	0,24	1279	1276	1279	1278
TOTAL	9471	9705	0,16	10059	10047	10466	10053

- Le scénario S1 reprend la prospective du fil de l'eau 1999-2014 par commune. Les taux d'évolution sont compris entre -0,57 et 3,37, ce qui donne au global un taux d'évolution de 0,19.
- Le scénario S1 bis reprend la prospective selon le scénario central INSEE Limousin. Le taux est de 0,22% pour toutes les communes. Ce scénario est avantageux pour certaines communes mais ralenti l'accueil de la population pour celles qui ont une dynamique plus importante.
- Le scénario S2, tendantiel optimiste, reprend le scénario le plus optimiste des deux scénarios 1 pour ne pas freiner le développement des communes les plus dynamiques, notamment celles se situant sur le sud de l'intercommunalité, plus proches de Brive.
- Le scénario S3, tendantiel raisonné, est une moyenne entre le scénario S2 tendantiel optimiste et le scénario le plus bas pour mieux correspondre à une prospective réaliste, sans action de développement du territoire.

L'intercommunalité, porte une politique de développement économique, de développement touristique et de réhabilitation du parc de logements de centre-bourg. En ce sens, les élus se sont positionnés sur un objectif d'accueil optimiste pour de ne pas entraver les politiques mises en place.

PROCESS DE REALISATION

Maitre d'ouvrage : Groupement de Condat-sur-Ganaveix

Représentant de la maitrise d'ouvrage : Michel PLAZANET, Maire de Condat-sur-Ganaveix

Maître d'œuvre : Bureau d'études UrbaDoc

Sous-traitants : Bureau d'études ETEN Environnement ; Nègrepelisse
Rural Concept ; Cahors
Atelier Georges ; Paris

Chef de projet : Tony PERONNE, Co-directeur d'UrbaDoc

	Partie écrite	Traitement de la donnée	Tableau de Bord	Relecture
Préambule	Thomas SIRE	Thomas SIRE	Tony PERRONE	Tony PERRONE
Chapitre 1	Cynthia DESTRADE	Cynthia DESTRADE Véronique REBEYROLLE	Cynthia DESTRADE Véronique REBEYROLLE	Tony PERRONE
Chapitre 2	Cynthia DESTRADE	Cynthia DESTRADE	Véronique REBEYROLLE	Tony PERRONE

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE **5**
Le PLAN LOCAL D'URBANISME *7*
1. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 7
2. Appliquer la loi et la confronter aux attentes du territoire 7
3. Le processus de réalisation et de décision 7
4. Avertissement 7
4.1 Forme et lecture du document 7
4.2 Recommandation 7

Chapitre I : DU TERRITOIRE DE 2017 A LA PHILOSOPHIE DU PROJET 2030 ..... **11**
LE TERRITOIRE EN 2017 ..... *13*
1. Des territoires dans un territoire inscrit 13
2. L'environnement, un élément de l'identité du territoire 13
3. Une économie très dépendante du pôle de proximité d'Uzerche et de l'activité agricole 13
4. Un territoire limité par l'absence de document de réglementation de l'usage des sols 13
LE PROJET DE TERRITOIRE 2030 ..... *15*
1. Inverser le regard : l'environnement comme précurseur d'un projet urbain intégré 15
2. Valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti 15
3. Maintenir l'outil agricole 15
4. Développer l'économie touristique 15
5. Affirmer le maillage territorial et l'existence du bassin de vie 15
6. Privilégier une urbanisation de greffe 16

Chapitre II : AXES ET OBJECTIFS GENERAUX **19**

DU PADD **19**

AXE 1 : L'ENVIRONNEMENT, UNE RESSOURCE, UN PATRIMOINE AU cœur DU PROJET **21**
SYNTHESE AXE 1 ..... *23*
AXE 1 : L'ENVIRONNEMENT, UNE RESSOURCE, UN PATRIMOINE AU cœur DU PROJET *24*
1. Objectif n°1-1 : Un projet urbain conjugué à la préservation de la biodiversité 24
1.1 Assurer la mise en cohérence des réseaux écologiques 24
1.2 Limiter la fragmentation de l'espace 24
1.3 Prôner la conduite qualitative des projets urbains 24
2. Objectif n°1-2 : L'eau, une ressource, un patrimoine à préserver 25
2.1 Limiter les atteintes du projet au milieu naturel 25
2.2 Améliorer l'autonomie énergétique du territoire 26
3. Objectif n°1-3 : La préservation des paysages et du patrimoine comme vecteur de la valorisation territoriale et du développement 26
3.1 Adapter le projet urbain au patrimoine 26
3.2 Concevoir les conditions de la création du patrimoine de demain 27
3.3 Profiter de la valorisation touristique du patrimoine agricole 27

AXE 2 : LA VALORISATION DE **29**

L'ECONOMIE LOCALE **29**

OU L'INDISPENSABLE ATOUT **29**

D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE **29**
SYNTHESE AXE 2 ..... *31*
AXE 2 : LA VALORISATION DE l'ECONOMIE LOCALE OU L'INDISPENSABLE ATOUT D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE *32*
1. Objectif n°2-1 : La construction d'un projet de territoire soucieux du maintien de l'outil agricole 32
1.1 Déterminer les terres agricoles à préserver de l'urbanisation 32
1.2 Faciliter la pratique agricole 32
1.3 Promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement et des paysages 32
2. Objectif n°2-2 : Développer l'économie touristique 33
2.1 Inscrire le territoire dans le réseau touristique de la Vézère et sa vallée 33
2.2 Répondre aux besoins des populations saisonnières 33
2.3 Renforcer l'accueil touristique du territoire 33
3. Objectif n°2-3 : Conforter l'artisanat et les services de proximité 33
3.1 Assurer la maîtrise foncière des projets d'activités et d'artisanat 33
3.2 Promouvoir une stratégie commerciale adaptée à l'identité rurale 34

3.3 Faire de l'artisanat un élément essentiel de l'urbanité ... 34

AXE 3 : LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE : CONSEQUENCE ET MOYEN D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ... 35

SYNTHESE AXE 3 ... 37

AXE 3 : LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE, CONSEQUENCE ET MOYEN D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ... 38

1. Objectif n°3-1 : D'un projet d'habitat à un projet d'habiter ... 38

1.1 Un projet démographique dynamique : 250 habitants supplémentaires ... 38

1.2 Produire un nombre de logements suffisant : 410 logements supplémentaires ... 38

1.3 Engager une gestion économe de la consommation de l'espace ... 39

1.4 Déterminer une approche qualitative du développement urbain ... 39

2. Objectif n°3-2 : Inscrire la politique d'équipements et de déplacements dans la logique d'équilibre territorial ... 40

2.1 Conforter les équipements existants ... 41

2.2 Améliorer les mobilités ... 41

LEXIQUE

[1] **Patrimoine naturel :** La notion de patrimoine naturel associe principalement deux notions :
- la notion de *« patrimonialité »* qui évoque une notion de *valeur intrinsèque* et un besoin de conservation, voire de gestion restauratoire.
- la notion de nature, éventuellement déclinée en nature vivante (avec un principe de naturalité) ; nature minérale et fossile (sous forme de richesses faunistiques, floristiques, fongistique patrimoine géologique, paléontologique, puits de carbone, etc.) ; nature en tant qu'élément du paysage, également marqué par l'homme et donc aussi élément du patrimoine historique et culturel.

[2] **Desserrement des ménages** : La baisse de la taille des ménages, appelée desserrement, induit un besoin en logements plus important à population constante. Le vieillissement de la population, l'évolution des comportements de cohabitation (vie en couple plus tardive des jeunes ou séparations plus nombreuses par exemple) font qu'aujourd'hui, pour se loger, une population a besoin globalement de plus de logements qu'hier et probablement moins que demain.

[3] **Bassin de vie** : En France, les bassins de vie sont définis comme les plus petits territoires au sein desquels les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants.

[4] **Ripisylve :** Formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau ou des plans d'eau situés dans la zone frontière entre l'eau et la terre (écotones). Elles sont constituées de peuplements particuliers en raison de la présence d'eau sur des périodes plus ou moins longues : saules, aulnes, frênes en bordure, érables et ormes en hauteur, chênes pédonculés et charmes sur le haut des berges.

[5] **L.151-19 :** du code de l'urbanisme : *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »*

[6] **L.151-23 :** du code de l'urbanisme : *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.*
Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâties nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

[7] **Urbanité** : L'urbanité décrit les spécificités, points de vue, réactions et modes de pensée associés au fait de vivre en ville. La définition de ce qui fait ville a toujours été délicate, des disciplines scientifiques différentes ayant chacune produit des critères. Toutefois, en précisant la proposition de Louis Wirth, le géographe Jacques Lévy propose de définir ce qui fait la ville par son urbanité, c'est-à-dire par la conjonction de deux facteurs : densité et diversité des objets de société. Ne séparant plus les villes des non-villes, l'urbanité permet de qualifier des sous-espaces selon des gradients d'urbanité, c'est-à-dire de l'urbanité la plus grande, à l'urbanité la plus faible2. Ce modèle comparatif devient ainsi un instrument de mesure élémentaire et universel de la ville.

[8] **Sphère économique** : L'économie se répartie, selon la définition de l'INSEE, en deux sphères :
La sphère présentielle qui regroupe les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.
La sphère productive, non présentielle, qui est déterminée par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

[9] **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** Les OAP constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des

secteurs de son territoire. Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.
Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le règlement. Les orientations d'aménagement et de programmation et règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

[10] **Frontage** : Un frontage est le terrain compris entre la base d'une façade et la chaussée. Il peut être composé de deux frontages. D'abord le frontage privé qui est formé par le terrain privé situé entre la limite de propriété et la façade du bâtiment en retrait tournée vers la rue. Ensuite le frontage public qui est formé par la surface du domaine public de voirie comprise entre le caniveau de la chaussée et la limite du trottoir côté riverains. L'étude des frontages est aujourd'hui essentielle, car ils participent fortement à la qualité de vie des habitants d'une ville.

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE SALON-LA-TOUR

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

Pièce 2.2

URBADOC
Tony PERRONE
9, Avenue Maurice Bourges Maunoury
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

ETEN Environnement
Caroline LESPAGNOL
49, rue Camille Claudel
40 990 SAINT-PAUL LES DAX
Tél : 05 58 74 84 10
environnement@eten-aquitaine.com

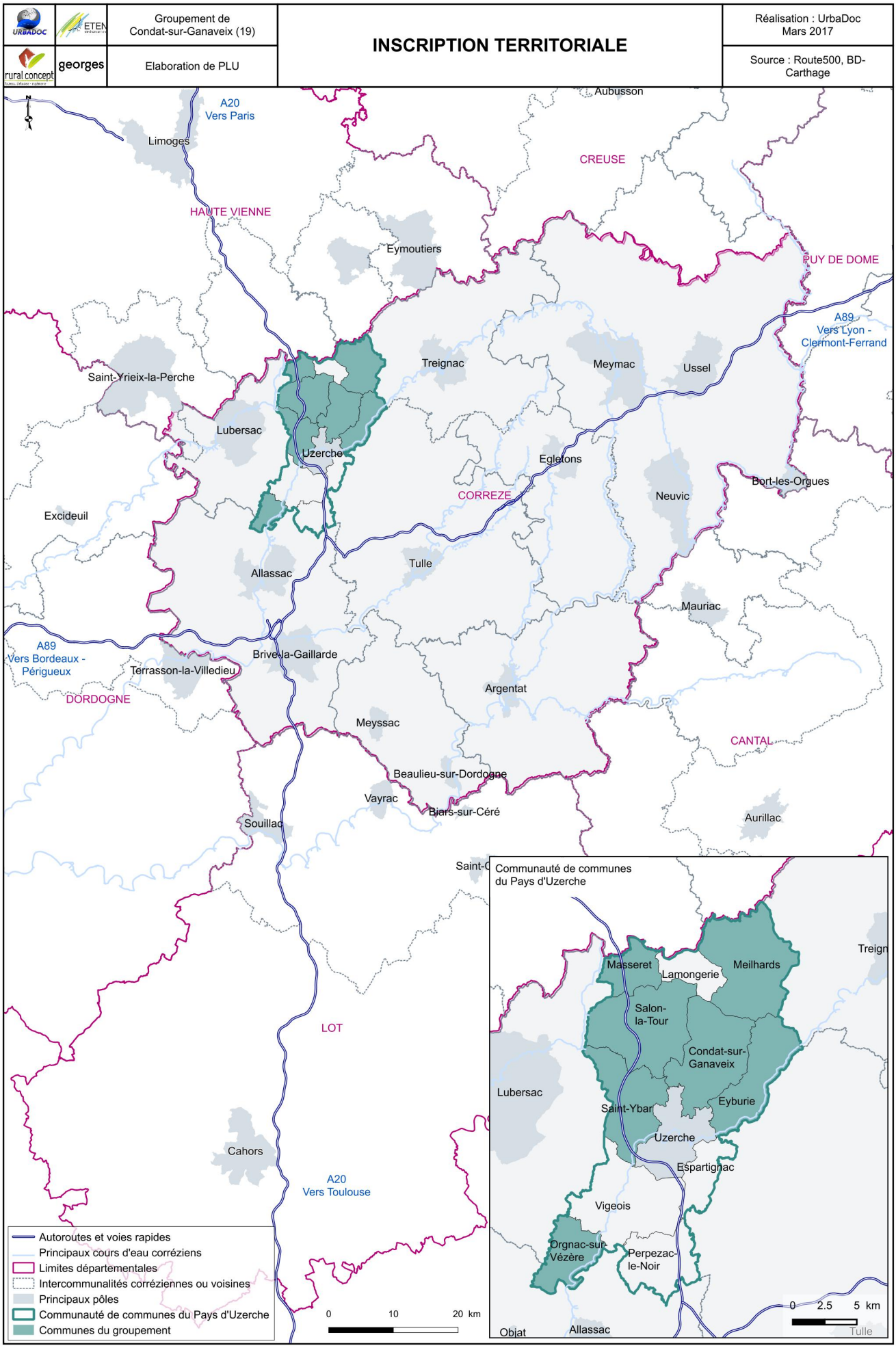
RURAL Concept
Stéphane DELBOS
430, avenue Jean Jaurès
46 004 Cahors Cedex 9
Tél : 05 65 20 39 25
stephane.delbos@adasea.net

ATELIER Georges
Yvan OKOTNIKOFF
42, rue d'Avron
75 020 PARIS
Tél : 09 82 20 40 40
contact@ateliergeorges.fr

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DE L'ELABORATION	22 Juin 2015
DEBAT SUR LE PADD	18 janvier 2019
ARRET DU PROJET	4 septembre 2019
ENQUETE PUBLIQUE	Du 6 janvier au 7 février et du 27 février au 12 mars 2020
APPROBATION	

Carte 1 : Inscription territoriale – Route500, BD Carthage ; UrbaDoc, 2017



SOMMAIRE

CHAPITRE I : DU TERRITOIRE DE 2017 A LA PHILOSOPHIE DU PROJET 2030 5
LE TERRITOIRE EN 2017 7
LE TERRITOIRE EN 2030 9

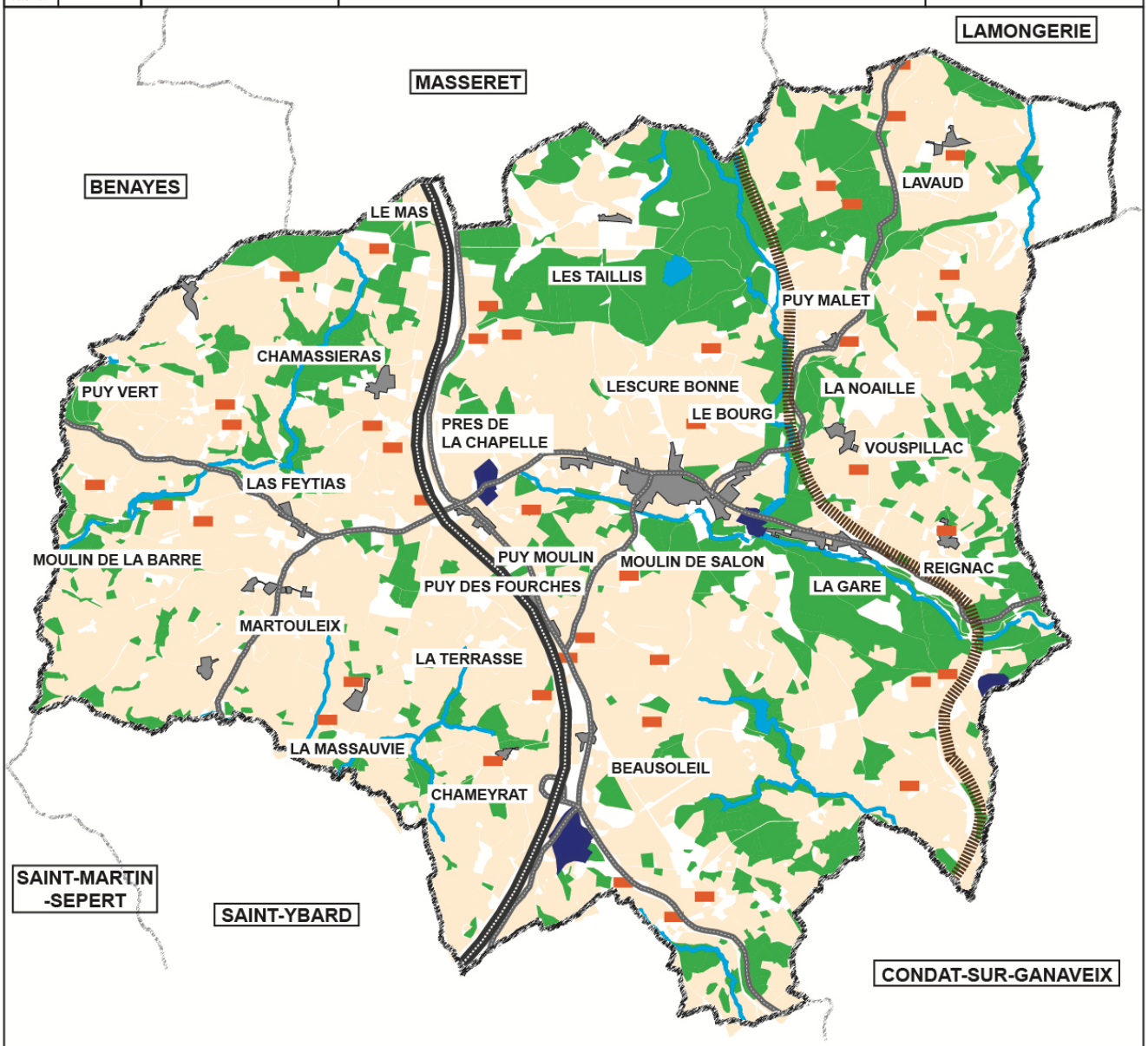
CHAPITRE II : ORIENTATIONS GENERALES, OBJECTIFS ET ACTIONS MISES EN OEUVRE 11
PREAMBULE 13
FICHE ACTION N°1 15
FICHE ACTION N°2 17
FICHE ACTION N°3-1 19
FICHE ACTION N°3-2 21

CHAPITRE I : DU TERRITOIRE DE 2017 A LA PHILOSOPHIE DU PROJET 2030

TABLEAU DE BORD

Carte 2 : Le territoire en 2017 ; UrbaDoc 2017

	ETEN	Commune de Salon-La-Tour	**SALON LA TOUR EN 2017**	Réalisation : UrbaDoc Décembre 2017
	georges	Elaboration du PLU		



Légende

- Contour de la commune
- Autoroute
- Route départementale
- Voie ferrée
- Cours d'eau et plan d'eau
- Enveloppe urbaine
- Boisement
- Zones d'activités
- Surface agricole
- Bâtiment agricole

LE TERRITOIRE EN 2017

1. Commune rurale dépendante du pôle de proximité d'Uzerche et des pôles urbains de Brive et Limoges

Commune située au nord du département corrézien, elle est traversée sur un axe Nord-Sud par deux axes structurants : l'autoroute A20 et la voie ferrée. Ces infrastructures participent au développement et à l'attractivité du territoire. Il faut compter 35 minutes pour rejoindre les pôles urbains de Brive et de Limoges.
Le pôle de proximité d'Uzerche propose une offre d'équipements et de services qui sert de base économique importante pour le territoire. Ces services de proximité permettent de répondre aux besoins quotidiens des habitants en complément des services présents sur le territoire communal.

2. Un solde migratoire qui ne permet pas d'infléchir la tendance au vieillissement de la population

La population est en constante baisse depuis 1968, passant de 1018 habitants à 659 en 2013. Cette baisse du nombre d'habitants s'explique notamment par un solde naturel négatif sur la période 1990-2013 et un solde migratoire qui ne permet pas de compenser ce solde naturel.
En 2013, près de la majorité des arrivants, soit 47%, ont entre 25 et 54 ans, correspondant à la population active. De plus, ces nouveaux arrivants sont à 50% originaires du département.
Dans le même temps, le parc de logements a quant à lui aussi évolué, notamment les résidences principales, de 26 unités entre 1990 et 2013. Cette évolution s'explique par l'accueil de nouvelles populations, mais aussi par le desserrement des ménages. Conformément à la tendance nationale, la taille des ménages est en baisse, passant de 2,4 en 1999 à 2,1 en 2013.
Le territoire se caractérise par une très faible part d'appartements et une quasi-totalité de propriétaires, conformément aux tendances observées dans les communes rurales.

3. Une commune marquée par le poids des activités primaires et tertiaires

Concernant la structure de l'emploi, c'est le secteur tertiaire qui se démarque représentant plus de 55% des emplois. Des commerces et services de proximité sont présents sur la commune. Le maintien de ces commerces et services apparaît difficile, et certains sont vacants. Une zone d'activité est présente au sud du territoire, à proximité de l'échangeur d'autoroute. Cette zone d'activité est aujourd'hui complète et certaines activités auraient besoin de s'agrandir. Plusieurs autres entreprises isolées ponctuent le territoire.
Quant à l'activité agricole, elle représente 28% des emplois.
L'occupation agricole est importante sur le territoire communal malgré la présence de vallées aux versants pentus. La surface utilisée pour l'activité agricole représente plus de la moitié de la superficie totale de la commune. Quand au nombre d'exploitations, il est très important avec une densité assez forte au Nord-Est et à l'Ouest du territoire. La production agricole est principalement basée sur la production de bovins viandes, mais on retrouve également des élevages de palmipèdes de volailles et de porcs. Cette production est complétée par des vergers, notamment des pommiers, qui font partie de la zone d'Appellation d'Origine Protégée « Pomme du Limousin ».
Le nombre d'emplois est en hausse entre 1999 et 2013, passant de 163 à 194 emplois. Dans le même temps, le nombre d'actifs a augmenté. Le taux de concentration de l'emploi est donc lui aussi en hausse, pour atteindre 70 % en 2013.

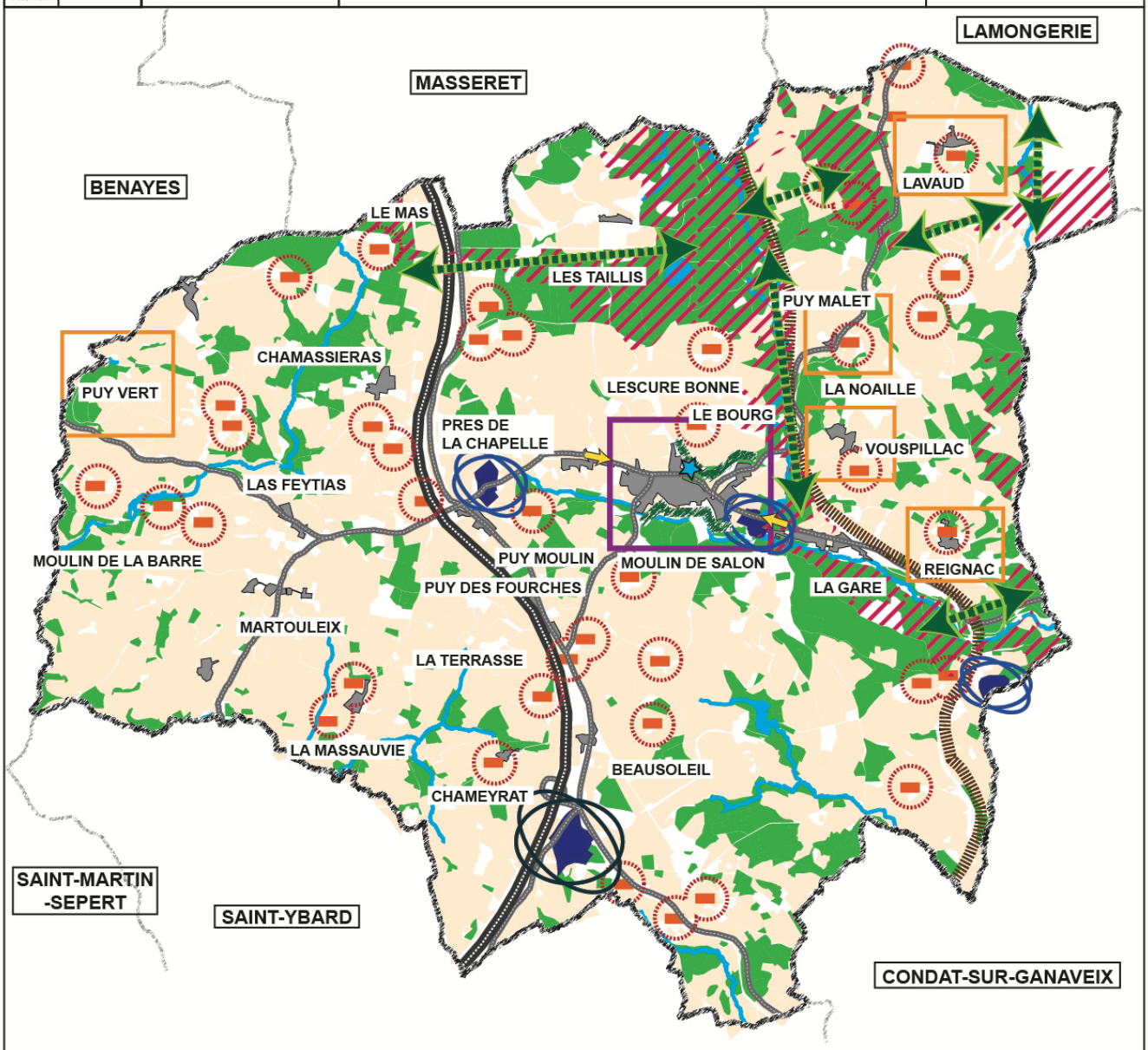
4. L'environnement et le cadre de vie comme vecteur d'identité

Le territoire appartient à l'entité du plateau d'Uzerche. Le nord du territoire est concerné par une ZNIEFF de type I « Bois et zones humides de la Grènerie ». Quand on recense au nord-ouest une ZNIEFF de type II « Vallée de la l'Auvézère ».
La commune comprend vallons, étangs et promontoires avec un fort dénivelé. Une vallée majeure structure le territoire d'Est en Ouest, jusqu'au bourg-centre de Salon. Les vallons et les fonds de vallées sont généralement occupés par des pâturages ou des points d'eau, aux qualités paysagères intéressantes. Les collines et promontoires accueillent des bois et des hameaux et offrent des vues de qualité sur les espaces vallonnés. Le bourg historique de Salon-la-Tour est marqué par deux monuments emblématiques, témoins du passé médiéval et de sa position tactique en Limousin : la maison forte du Fraysseix et la tour médiévale.

TABLEAU DE BORD

Carte 3 : Le territoire en 2030 ; UrbaDoc 2017

Commune de Salon-La-Tour	**SALON LA TOUR EN 2030**	Réalisation : UrbaDoc Décembre 2017
georges Elaboration du PLU		



Légende

- Contour de la commune
- Autoroute
- Route départementale
- Voie ferrée

Economie

- Zone d'activités
- Conforter le potentiel artisanal du territoire
- Développement de la zone d'activité
- Surface agricole
- Bâtiment agricole
- Préserver l'outil agricole
- Préserver le caractère agricole du hameau
- Favoriser l'exploitation touristique des corps de ferme

Environnement

- Cours d'eau et plan d'eau
- Boisement
- Protéger les réservoirs de biodiversité à forts enjeux
- Maintenir les connexions écologiques

Développement urbain

- Prioriser l'urbanisation des enveloppes urbaines
- Préserver l'identité du bourg
- Conserver les éléments paysagers et patrimoniaux de valorisation du bourg
- Aménager les entrées de bourg

LE TERRITOIRE EN 2030

1. La structuration du territoire, conséquence et moyen d'un développement équilibré

Le projet 2030 met en œuvre une politique permettant de dynamiser l'installation de nouvelles populations par la promotion d'une situation et d'un site favorable. Le projet démographique est optimiste et correspond à une évolution dynamique.
Le projet de développement de la commune s'appui sur plusieurs objectifs à l'horizon 2030 :

- le desserrement des ménages, impliquant la création de 33 nouveaux logements,
- le maintien du taux de résidences secondaires à l'horizon 2030, impliquant la création de 7 résidences secondaires supplémentaires,
- zéro logement vacant supplémentaire,
- l'accueil de 23 nouveaux habitants, impliquant la création de 12 nouveaux logements.

Le nombre de logement à produire à l'horizon 2030 s'élève donc à 33 logements. Les élus prônent une mixité sociale et générationnelle en souhaitant accueillir des logements adaptés au cœur du bourg.

2. Des équipements et des mobilités au cœur d'un développement territorial

Un urbanisme favorisant les secteurs desservis par les réseaux permet de valoriser la ressource foncière en limitant le grignotage agricole ainsi que la privatisation des espaces naturels. La municipalité a pour objectif d'inscrire la politique d'équipements et de déplacements dans la logique d'un développement territorial.
Deux emplacements réservés sont prévus pour l'extension du cimetière et la création d'une aire de jeux.
En termes de mobilités, une attention particulière sera portée sur l'aménagement des entrées du bourg afin de créer un espace public sécuritaire et structurant, mais également d'aménager la desserte locale des secteurs urbanisés. De plus, l'intersection entre la rue Basse et la route départementale sera sécurisée.

3. La valorisation de l'économie locale ou l'indispensable atout d'un développement équilibré

En parallèle au développement résidentiel, les enjeux en termes de maintien et de diversification des activités économiques constituent une orientation pour le développement du territoire.
La municipalité a définis trois objectifs :

- La construction d'un projet de territoire soucieux du maintien de l'outil agricole
- Le développement de l'économie touristique
- Le maintien et l'anticipation des besoins de l'artisanat et de la zone d'activité.

Les enjeux consistent prioritairement à définir les zones urbaines et à urbaniser en dehors des secteurs agricoles présentant un enjeu fort. Ces secteurs correspondent notamment aux vergers, aux cultures à forte valeur ajoutée, aux zones utilisées pour l'épandage, etc. Mais également de préserver le caractère agricole de certains hameaux : Lavaud, Puy Malet, Vouspillac, Reignac et Puy Vert par exemple.
La zone d'activité Beausoleil, présente sur le territoire communal, idéalement située à proximité de l'échangeur autoroutier sera confortée, en permettant son développement. Cette zone d'activité représente un potentiel économique pour la commune mais aussi pour l'intercommunalité.

4. L'environnement, une ressource, un patrimoine, au cœur du projet

La ruralité et le patrimoine constituent deux éléments représentatifs de l'identité et de l'attractivité de la commune. Leur protection et valorisation doivent être prise en considération dans le projet.
Les enjeux consistent prioritairement à maintenir les connexions écologiques et à protéger les réservoirs de biodiversité à forts enjeux, comme par exemple la ZNIEFF.
Le bâti patrimonial et le patrimoine historique non protégé seront identifiés et protégés. L'urbanisation du bourg principal est une priorité mais doit être bien pensé pour ne pas porter aux éléments patrimoniaux. L'urbanisation linéaire en entrée de bourg, banalisant les paysages, sera également limitée.

5. Une urbanisation précautionneuse des qualités du cadre de vie

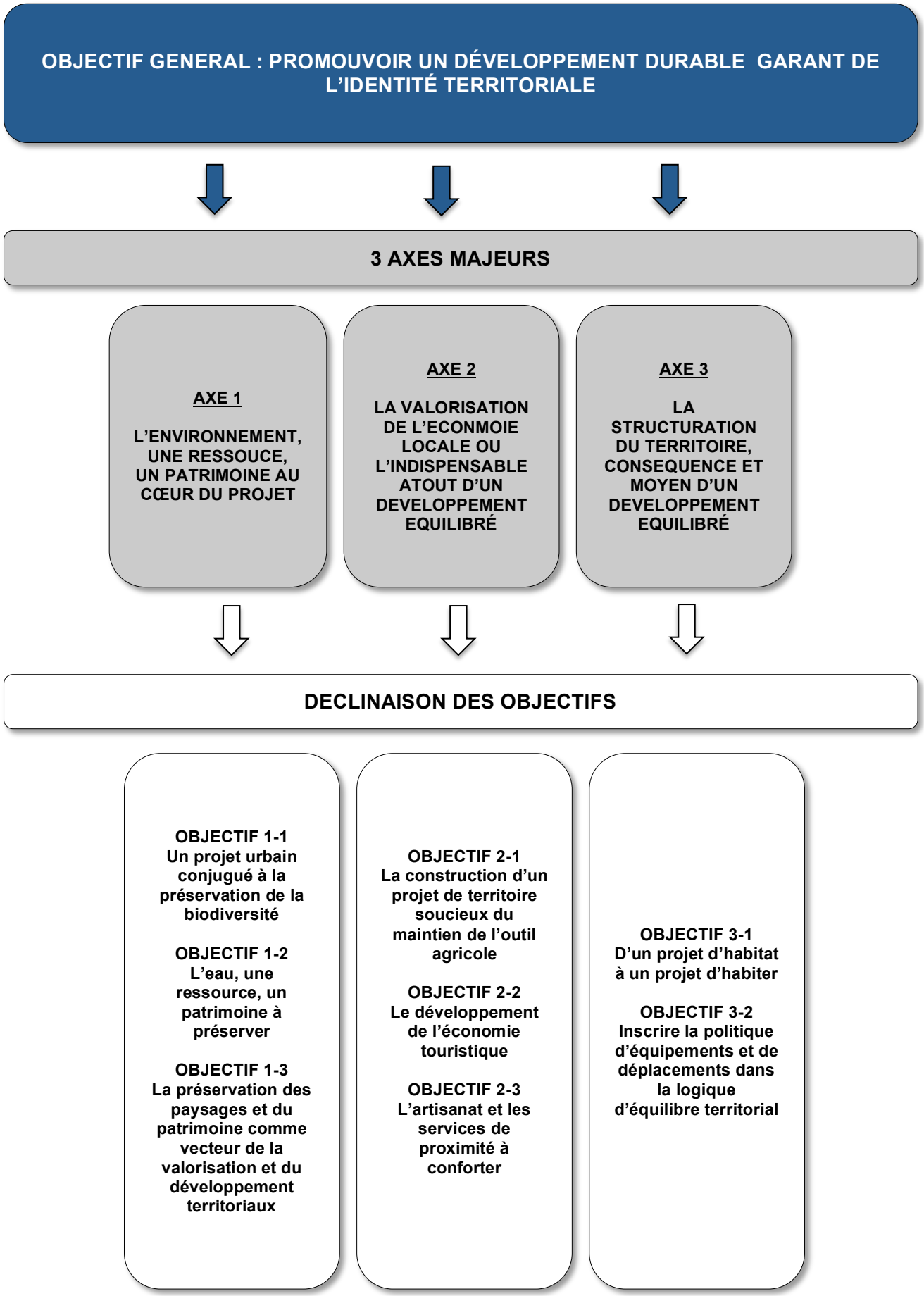
Les thématiques précédemment abordées s'inscrivent dans une logique de gestion économe et durable de l'espace. De plus, elles ont une retranscription territoriale qui impacte fortement le paysage. Là sera la base d'un urbanisme vertueux qui organisera ses nouveaux quartiers sans jamais perdre le lien avec les secteurs urbanisés proches et soucieux d'une intégration réussie dans un cadre paysager privilégié. Cette ambition sera portée par la conduite d'une politique d'aménagement planifiée favorisant la création

de lieux de vie propice à renforcer les logiques urbaines et structurer un bourg fédérateur.

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

TABLEAU DE BORD

Figure 1 : Synthèse des objectifs définis à l'échelle du groupement



PREAMBULE

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

Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques :
- D'aménagement,
- D'équipement,
- D'urbanisme,
- De paysage,
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- D'habitat,
- De transports et déplacements,
- De réseaux d'énergie,
- De développement des communications numériques,
- D'équipement commercial,
- De développement économique,
- De loisirs,
- De modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2. Appliquer la loi et la confronter aux attentes du territoire

Le présent projet décline à l'échelle communale les orientations de développement retenues par une commission d'élaboration composée d'élus des 7 communes du groupement [a], en fonction du diagnostic territorial établi en pièces 1.1 et 1.2. Les orientations générales sont décrites dans la pièce 2.1, qui constitue le PADD territorial à l'échelle du groupement. Dans le respect des lois et de l'article susvisé, il définit le projet urbain retenu pour les années à venir.

3. Le processus de réalisation et de décision

Le PLU est élaboré par une commission d'élaboration composée d'élus de chacune des communes du groupement. Cette instance s'est réunie à 8 reprises pour définir et proposer un projet global, décliné à l'échelle locale et débattu au sein de chacun des 7 conseils municipaux. La création du groupement permet ainsi d'assurer une meilleure cohérence globale des projets définis à l'échelle de chaque commune. L'appréhension du territoire dans son ensemble, présentée et discutée dans le diagnostic a ainsi précédé la construction d'un projet global et précis à l'horizon 2030. La commission a d'abord guidé le travail des ateliers thématiques suivants :
- Démographie, habitat, logement et gestion économe de l'espace,
- Economie, déplacements et équipements,
- Paysage, eau et environnement.

Consécutivement à la tenue de ces ateliers, des réunions de terrain ont été organisées sur le territoire communal le 2 Juin et le 22 Juillet afin de préciser le projet à une échelle opérationnelle.

4. Avertissement

4.1 Forme et lecture du document

Le code de l'urbanisme définit les thématiques et enjeux auxquels le PADD doit apporter une réponse. Par contre, aucun cadre légal ne définit la forme du document.
Pour une meilleure compréhension du projet, celui-ci a été écrit dans une forme permettant de prendre connaissance du projet selon plusieurs lectures :
- La pièce 2.1 explique l'état initial du territoire global en 2017 et la philosophie du projet « Groupement Condat-sur-Ganaveix 2030 » en quelques pages[b] et expose le projet et l'ensemble des orientations définies à l'échelle du groupement[c]. Cette pièce est lisible sous deux formes synthétiques complémentaires : l'une cartographique, l'autre schématique sous forme de « fiches-actions ».
- La pièce 2.2 décline ces orientations générales à l'échelle de chacune des 5 communes.

4.2 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.

4.3 Recommandation

Pour une meilleure compréhension du projet, il est conseillé de lire le diagnostic du rapport de présentation qui fait l'état des lieux du territoire et de ses enjeux.

[a] *Condat-sur-Ganaveix, Eyburie, Masseret, Meilhards, Orgnac-sur-Vézère, Saint-Ybard et Salon-la-Tour*

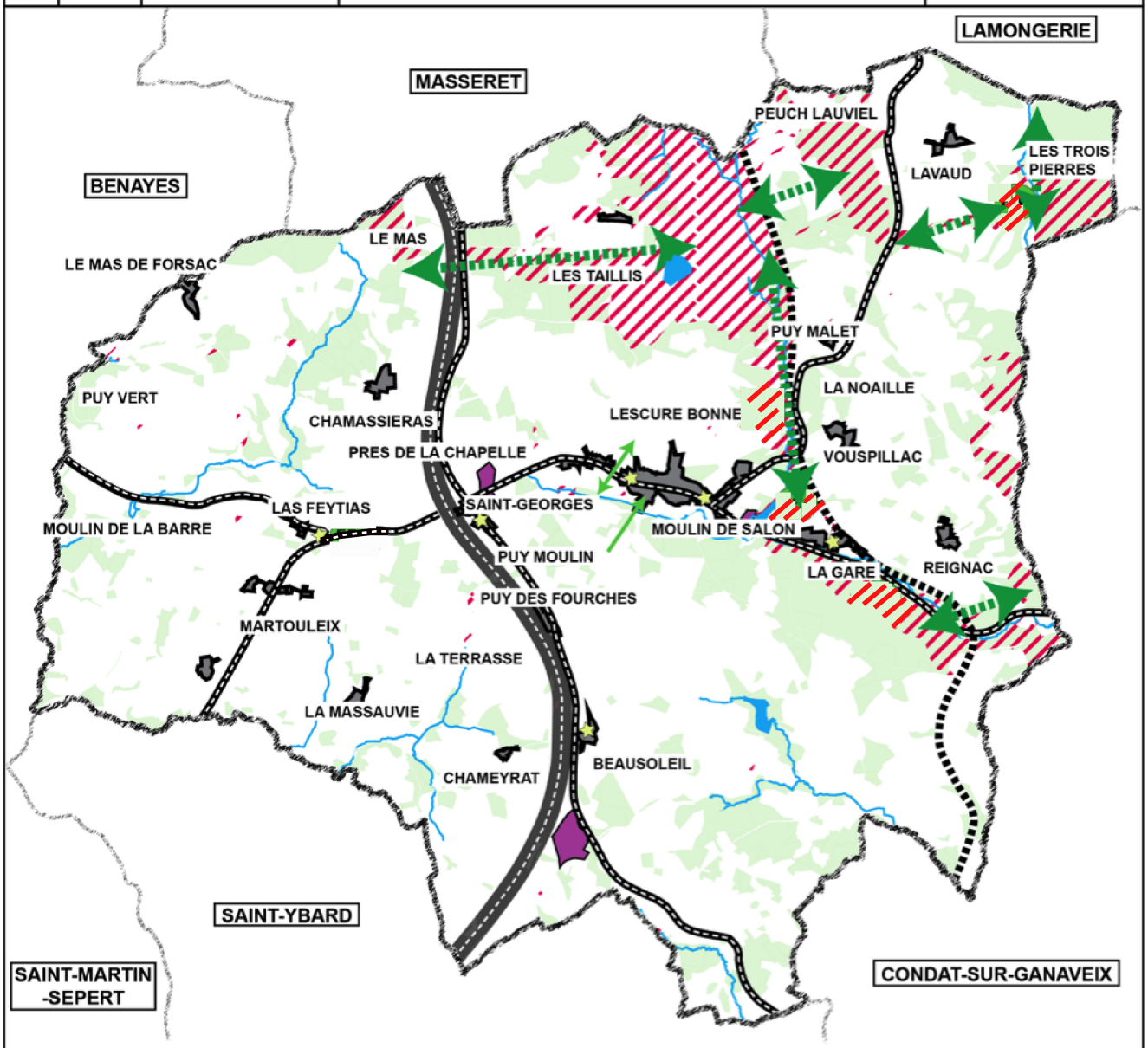
[b] *Pièce 2.1, chapitre I*

[c] *Pièce 2.1, chapitre II*

TABLEAU DE BORD

Carte 4 : Salon-la-Tour, fiche d'action n°1 ; UrbaDoc 2017

URBADOC / ruralconcept	ETEN / georges	Commune de Salon-La-Tour Elaboration du PLU	**L'ENVIRONNEMENT, UNE RESSOURCE, UN PATRIMOINE AU COEUR DU PROJET**	Réalisation : UrbaDoc Août 2017



Légende

- Autoroute
- Route départementale
- Voie ferrée
- Cours d'eau
- Plan d'eau
- Enveloppe urbaine
- Enveloppe activité
- Boisement
- Protéger les réservoirs de biodiversité à forts enjeux de conservation
- Maintenir les connexions écologiques
- Prioriser l'urbanisation des enveloppes urbaines
- Maintenir les coupures vertes et les espaces de respiration
- EBC — Classer les espaces boisés patrimoniaux
- Identifier et protéger le bâti patrimonial et le patrimoine historique non protégé

FICHE ACTION N°1

SALON-LA-TOUR en 2030 : L'environnement, une ressource, un patrimoine au cœur du projet

Un projet urbain conjugué à la préservation de la biodiversité	L'eau, une ressource, un patrimoine à préserver	La préservation des paysages et du patrimoine comme vecteur de la valorisation territoriale et du développement
Prévenir de toute urbanisation les réservoirs de biodiversité à forts enjeux écologiques et maintenir leurs interconnexions par la définition d'un sur-zonage TVB : Le ruisseau de Lamongerie et sa ripisylve à l'Est, le ruisseau des Forges et celui du Pin et le chapelet de réservoirs et la trame verte qui constituent un réseau traversant l'autoroute de la Fontaine Blanche pour rejoindre le ruisseau de Lamongerie via Les Taillis et Peuch Lauvel/Les Trois Pierres **Prioriser l'urbanisation des enveloppes urbaines existantes** **Prôner la conduite qualitative des projets urbains par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation prescriptives en termes de protection de l'environnement : maintien des haies et sujets végétaux identitaires** **Maintenir la coupure verte entre Rhoume et le Bourg**	**Limiter les impacts de l'urbanisation sur les masses d'eau en portant une réflexion sur la réduction de l'imperméabilisation des secteurs sensibles ouverts à l'urbanisation : à prévoir dans les OAP** **Dans les secteurs non-desservis par l'assainissement collectif, déterminer les zones à urbaniser en fonction de la sensibilité du milieu récepteur en étudiant au cas par cas les possibilités d'assainissement proposé** **Intégrer dans le sur-zonage TVB les zones humides définies par EPIDOR afin de les préserver** **Préserver tous les lacs et étangs sur l'ensemble du territoire communal**	**Conserver des espaces de respiration au sein des projets de développement urbain (en venant du Puy Moulin vers le bourg)** **Classer les espaces boisés patrimoniaux, paysagers en Espaces Boisés Classés : les bois qui marquent l'entrée occidentale du hameau de Las Feytas** **Identifier et protéger le bâti patrimonial et le patrimoine historique non protégé (calvaire, sources, etc.)**

Actions relatives à l'environnement

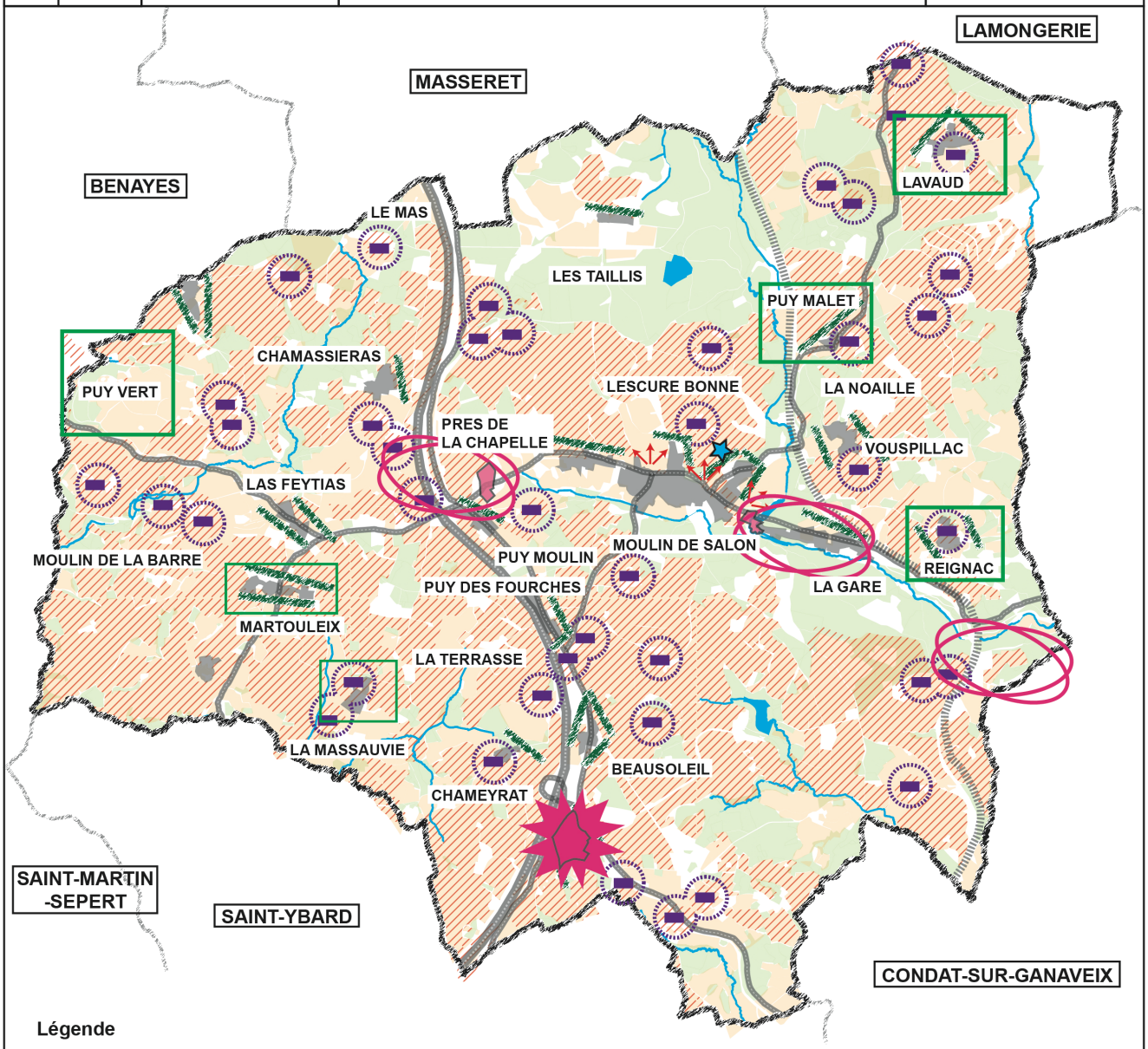
La définition des zones urbaines et à urbaniser a été réalisée dans un souci de densification des secteurs déjà bâtis afin d'éviter le mitage et la consommation des milieux naturels. Le diagnostic a mis en évidence la présence de réservoirs de biodiversité reliés par des corridors plus ou moins solides. Du point de vue de la préservation de la ressource en eau, la commune dispose de plusieurs sources et forages captés pour l'alimentation en eau potable. Les ressources souterraines et superficielles doivent donc être préservées. En premier lieu, l'urbanisation du périmètre de protection rapprochée du secteur des 3 captages à l'Est de Chamassieras est évitée. En second lieu, dans le cadre des OAP[a] prévues sur les secteurs à urbaniser, une attention particulière sera portée à la limitation des superficies imperméabilisées. Enfin, du point de vue de la préservation des paysages, plusieurs orientations ont permis de mettre en place un projet cohérent et durable. La protection des éléments patrimoniaux et traditionnels s'ajoute ainsi à des actions de préservation d'espaces de respiration au sein des projets d'extension urbaine. Enfin, quelques secteurs identifiés bénéficient d'un classement particulier au titre des Espaces Boisés Classés (article L130-1 du Code de l'Urbanisme).

[a] Orientation d'Aménagement et de Programmation

TABLEAU DE BORD

Carte 5 : Salon-la-Tour, fiche d'action n°2 ; UrbaDoc 2017

URBADOC	ETEN environnement	Commune de Salon-La-Tour	**LA VALORISATION DE L'ECONOMIE LOCALE OU L'INDISPENSABLE ATOUT D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE**	Réalisation : UrbaDoc Août 2017
rural concept	georges	Elaboration du PLU		



Légende

- Contour de la commune
- Enveloppe urbaine
- Route
- Autoroute
- Voie ferrée
- Boisement
- Zone d'activités
- Surface agricole
- Enjeu agricole fort
- Bâtiment agricole
- Préserver l'outil agricole
- Préserver le caractère agricole du hameau
- Accompagner les espaces de transition
- Urbaniser en continuité de l'existant afin d'éviter la fragmentation des espaces cultivés
- Veiller au maintien des activités présentes sur le territoire, porteuses d'emplois
- Favoriser l'exploitation touristique des corps de ferme
- Conforter le potentiel artisanal du territoire

FICHE ACTION N°2

SALON-LA-TOUR en 2030 : La valorisation de l'économie locale ou l'indispensable atout d'un développement équilibré

La construction d'un projet de territoire soucieux du maintien de l'outil agricole	Le développement de l'économie touristique	L'artisanat et les services de proximité à conforter
Urbaniser en continuité de l'existant en priorisant le bourg afin de ne pas fragmenter les parcelles agricoles **Préserver le caractère agricole des hameaux identifiés** **Préserver l'outil agricole en intégrant les périmètres de vigilance à la définition des zones urbaines et à urbaniser** **Accompagner les espaces de transition entre zones à urbaniser et espaces agricoles dans la définition des OAP, notamment sur le bourg**	**Permettre les changements de destination sur les hameaux et le bâti diffus afin de valoriser le bâti existant identifié** **Permettre le changement de destination des corps de ferme situés en frange Nord du bourg (projet d'habitation ou d'hébergement touristique)**	**Conforter le potentiel économique du territoire communal, notamment sur les secteurs des Prés de la Chapelle, Le Moulin de Salon (Royal Canin), Le Moulin de Laborde** **Permettre le développement de la zone d'activités intercommunale située à Beausoleil**

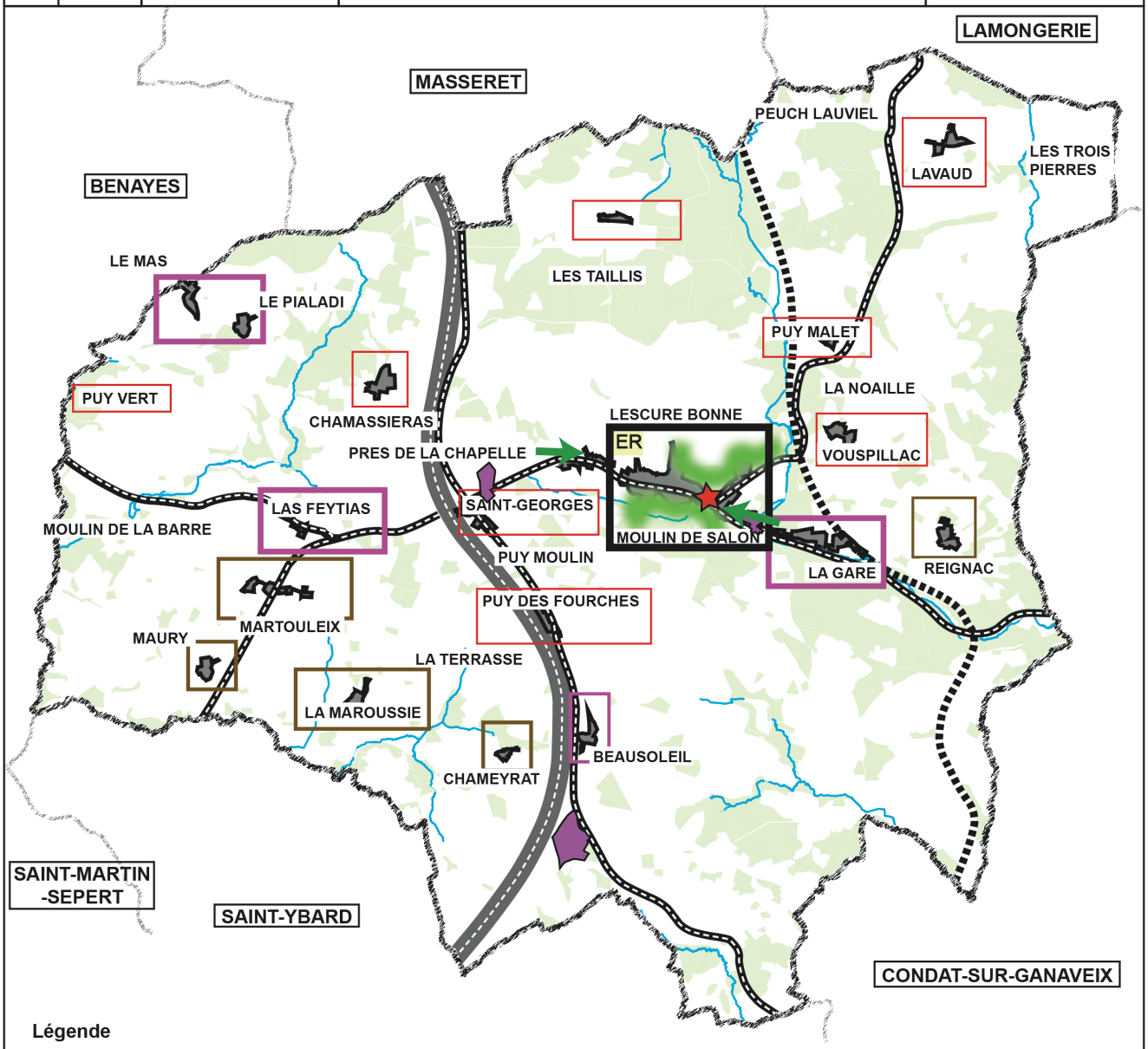
Actions relatives à l'activité agricole
Sur la commune de Salon-la-Tour, les enjeux consistent prioritairement à définir les zones urbaines et à urbaniser en dehors des secteurs agricoles présentant un enjeu fort. Ces secteurs correspondent notamment aux vergers, aux cultures à forte valeur ajoutée, aux zones utilisées pour l'épandage, 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. Une attention particulière a été portée aux ICPE présentes. L'accompagnement des zones de transitions entre les secteurs à bâtir et les secteurs exploités est notamment réalisé à travers la définition d'OAP, ainsi que par des dispositions traduites dans la partie réglementaire du PLU. L'article R151-27 du Code de l'Urbanisme définit les différentes destinations des constructions. Le PLU s'appuie sur cet article et le met en relation avec les caractéristiques architecturales, la desserte en réseau ainsi que les conséquences d'un changement de destination sur la pérennisation de l'activité agricole pour identifier les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (activité, habitation, etc.).

Actions relatives à l'activité économique touristique, industrielle et artisanale
La commune dispose de plusieurs zones d'activité. La zone d'activité intercommunale, idéalement située à proximité de l'échangeur autoroutier doit être confortée. Par ailleurs, le projet de PLU prévoit des zones réservées aux différents types d'activité présentes sur le territoire et permet leur développement.

TABLEAU DE BORD

Carte 6 : Salon-la-Tour, fiche d'action n°3 ; UrbaDoc 2017

URBADOC / rural concept	ETEN / georges	Commune de Salon-La-Tour Elaboration du PLU	**LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE, CONSEQUENCE ET MOYEN D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE**	Réalisation : UrbaDoc Août 2017



Légende

- Autoroute
- Route départementale
- Voie ferrée
- Enveloppe urbaine
- Enveloppe activité
- Cours d'eau
- Boisement
- Préserver les hameaux de caractère en limitant et en encadrant strictement les nouvelles constructions
- Structurer les hameaux ciblés, notamment en densifiant les espaces non bâtis au sein des enveloppes urbaines
- Préserver la fonction agricole des hameaux
- Préserver l'identité du bourg
- ER — Prévoir des emplacements réservés, pour réaliser des équipements municipaux et diversifier l'offre de logements
- Conserver les éléments paysagers et patrimoniaux de valorisation du bourg
- Aménager les entrées de bourg
- Améliorer la sécurité de l'intersection entre la Rue Basse et la RD

FICHE ACTION N°3-1

SALON-LA-TOUR en 2030 : La structuration du territoire, conséquence et moyen d'un développement équilibré

D'un projet d'habitat à un projet d'habiter

Décliner les formes urbaines et les densités en fonction des possibilités d'assainissement

Restructurer les hameaux de Las Feytas, Chamassieras et Le Mas notamment en permettant le comblement des dents creuses

Limiter et encadrer strictement l'urbanisation des hameaux de caractère et/ou avec une activité agricole avérée ainsi que ceux situés près de l'autoroute

Définir une politique de l'habitat conforme au projet démographique du groupement : 23 habitants d'ici 2030

Tenir compte des besoins en résidences principales en prévoyant la construction de 45 logements

Tenir compte des besoins en résidences secondaires en prévoyant la construction de 7 résidences occasionnelles

Mettre à profit l'OPAH pour permettre de résorber la vacance sur le bourg

Penser un développement qui préserve l'identité du bourg, les paysages et les activités liés à l'agriculture

Inscrire la politique d'équipements et de déplacements dans la logique de développement territorial

Prévoir des espaces réservés au développement des équipements (cimetière, stationnement sur le Bourg)

Aménager les entrées du bourg et afin de créer des espaces publics sécuritaires et structurants

Prévoir des emplacements réservés pour l'amélioration de la sécurité des usagers (intersection de la rue Basse avec la RD 26)

Conforter les équipements existants en leur dédiant une règlementation et un zonage spécifiques : terrain de rugby

Prévoir un emplacement réservé pour l'acquisition des parcelles communales sur le bourg pour produire du logement social intégré au site

Figure 2 : Vue de détail des projets du secteur du bourg

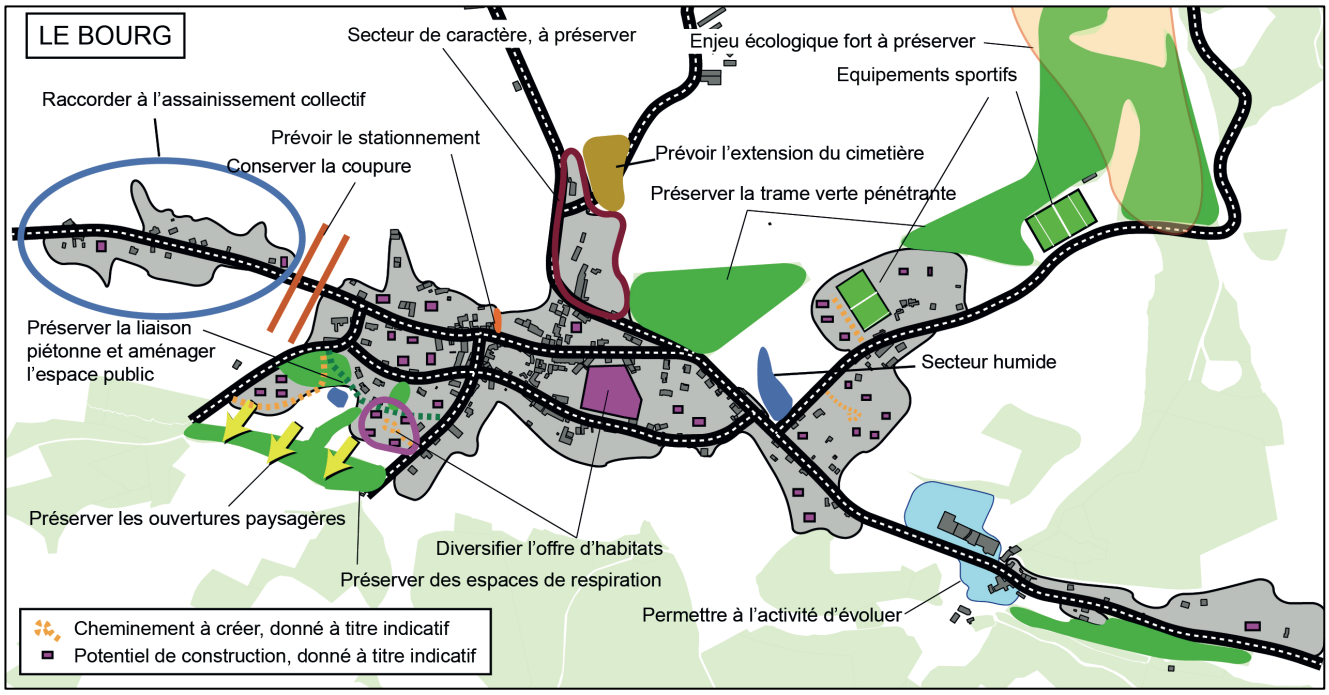


TABLEAU DE BORD

Tableau 1 : Synthèse des données relatives à la démographie

Population légale 1999	Population légale 2013	Population projetée 2030	Taille des ménages 1999	Taille des ménages 2013	Taille des ménages 2030
721	659	+/- 682	2,42	2,08	1,88

Tableau 2 : Synthèse des données relatives à l'habitat

1999	Logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Nombre (part)	423 (100%)	297 (70%)	62 (15%)	64 (15%)
1999-2013	Evolution			
	+27 (+6%)	+20 (+7%)	+26 (+42%)	-19 (+30%)
2013	**Logements**	**Résidences principales**	**Résidences secondaires**	**Logements vacants**
Nombre (part)	450 (100%)	317 (70%)	88 (20%)	45 (10%)
2013-2030	Evolution			
	+52 (+12%)	+46 (+15%)	+7 (+8%)	-6 (-13%)
2030	**Logements**	**Résidences principales**	**Résidences secondaires**	**Logements vacants**
Nombre (part)	502 (100%)	363 (72%)	95 (19%)	39 (7,8%)

FICHE ACTION N°3-2

Salon-la-Tour en 2030 – Permettre l'accueil d'environ 23 nouveaux habitants

Les besoins

Un desserrement des ménages impliquant la création de 33 nouveaux logements
En 2013 : 659 habitants à 2,08 habitants/logement occupent 317 logements
En 2030 : 659 habitants à 1,88 habitants/logement occuperont 350 logements

Un besoin de 6 résidences secondaires supplémentaires
En 2013 : 20% du parc de logements équivalent à 88 résidences secondaires
En 2030: 19% du parc de logements équivaudront à 95 résidences secondaires

Un objectif de remise sur le marché de 6 logements, en lien avec l'OAPH
En 2013 : 45 logements vacants représentent 10% du parc de logements
En 2030 : 39 logements vacants représenteront 7,8% du parc de logements

Un besoin de 12 nouveaux logements permettant d'accueillir environ 23 nouveaux habitants
23 habitants à 1,88 habitants/logement occuperont 12 logements

Un total de logements à produire de 33+6-6+12 = 45 logements
33 logements correspondant au desserrement des ménages
7 logements correspondant aux nouvelles résidences secondaires
12 logements correspondant à l'accueil de nouveaux habitants

Le potentiel

Un potentiel brut identifié au sein des enveloppes permettant la création d'environ 54 logements
Comblement des dents creuses : 42 logements
Restructuration des potentiels à l'intérieur des enveloppes : 12 logements

Prendre en compte la rétention foncière
Comblement des dents creuses : Rétention foncière d'environ 50%
Restructuration des potentiels à l'intérieur des enveloppes : Rétention foncière d'environ 75%

Un potentiel d'accueil net identifié au sein des enveloppes permettant la création d'environ 24 logements
Comblement des dents creuses : 21 logements
Restructuration des potentiels à l'intérieur des enveloppes : 3 logements

L'action

La nécessité d'ouvrir de nouveaux secteurs à urbaniser en marge des enveloppes urbaines existantes

Prendre en compte la rétention foncière et les espaces nécessaires pour les aménagements
Intégrant la rétention foncière pour les secteurs à urbaniser : 25%
Les emprises des aménagements à réaliser au sein des zones à urbaniser n'ont pas été déduites
Intégrant la rétention foncière pour les bâtiments susceptibles de changer de destination : 90%

Permettre la création d'environ 21 logements au sein des zones à urbaniser et par changement de destination

Un potentiel d'accueil total permettant la création d'environ 45 logements
Dents creuses et potentiels de restructuration : 24 logements
Nouvelles zones à urbaniser et changements de destination : 21 logements

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I : DU TERRITOIRE DE 2017 A LA PHILOSOPHIE DU PROJET 2030 5
LE TERRITOIRE EN 2017 7
1. Commune rurale dépendante du pôle de proximité d'Uzerche et des pôles urbains de Brive et Limoges 7
2. Un solde migratoire qui ne permet pas d'infléchir la tendance au vieillissement de la population 7
3. Une commune marquée par le poids des activités primaires et tertiaires 7
4. L'environnement et le cadre de vie comme vecteur d'identité 7
LE TERRITOIRE EN 2030 9
1. La structuration du territoire, conséquence et moyen d'un développement équilibré 9
2. Des équipements et des mobilités au cœur d'un développement territorial 9
3. La valorisation de l'économie locale ou l'indispensable atout d'un développement équilibré 9
4. L'environnement, une ressource, un patrimoine, au cœur du projet 9
5. Une urbanisation précautionneuse des qualités du cadre de vie 9

CHAPITRE II : ORIENTATIONS GENERALES, OBJECTIFS ET ACTIONS MISES EN OEUVRE 11
PREAMBULE 13
1. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 13
2. Appliquer la loi et la confronter aux attentes du territoire 13
3. Le processus de réalisation et de décision 13
4. Avertissement 13
4.1 Forme et lecture du document 13
4.2 Niveau d'opposabilité du PADD 13
4.3 Recommandation 13
FICHE ACTION N°1 15
FICHE ACTION N°2 17
FICHE ACTION N°3-1 19
FICHE ACTION N°3-2 21

LEXIQUE

Barrière écologique d'origine anthropique : Une barrière écologique d'origine anthropique correspond à une infrastructure construite par l'homme et représentant une rupture fonctionnelle d'un corridor écologique. Ces barrières écologiques sont notamment constituées par les infrastructures de transport, les zones densément bâties et les grandes monocultures.

Continuité (corridor) écologique : Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques comprennent notamment les couvertures végétales permanentes linéaires, les couvertures végétales le long des cours d'eau, tout ou partie des cours d'eau et canaux, tout ou partie des zones humides. On distingue trois types de corridors : les corridors linéaires (par exemple les haies), les corridors discontinus (par exemple une mosaïque de boisements) et les corridors paysagers (par exemple un secteur bocager).

Covisibilité : la notion de covisibilité fait référence à la perception visuelle d'un élément de paysage depuis un espace géographique et, inversement, à la perception de cet espace géographique depuis cet élément de paysage.

Desserrement des ménages : le desserrement des ménages est la conséquence de la diminution de la taille des ménages. Ainsi, pour une commune comptant 100 habitants occupant 40 logements (taille de ménages moyenne de 2,5), le desserrement des ménages à 2 habitants en moyenne par ménage les obligera à occuper 50 logements. Le desserrement des ménages entraîne donc une augmentation des besoins en logements.

EBC : un Espace Boisé Classé, défini au sens de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme correspond à un bois, une forêt, un parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'il relève ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
Enveloppe urbaine : L'enveloppe urbaine est définie par l'ensemble des espaces urbanisés, des espaces à vocation récréative et des enclaves non bâties à l'intérieur des espaces urbanisés.

Espace de respiration : Les espaces de respiration sont des secteurs non bâtis, conservés au sein des enveloppes urbaines dans un souci de préservation des qualités paysagères et/ou de respect d'une forme urbaine établie autour d'un espace public.

Imperméabilisation des sols : L'imperméabilisation des sols fait référence à l'artificialisation de la surface du sol et à l'incapacité pour les précipitations à s'infiltrer. L'imperméabilisation massive des sols entraîne des problèmes de ruissellement et peut augmenter les incidences des crues en entraînant un relargage direct des eaux de pluies dans le réseau superficiel.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel apparus en France en 2010 avec la loi Grenelle II et codifiés à l'article L. 151-6 et 151-7 du Code de l'urbanisme. Les OAP sont une des pièces constituant les plans locaux d'urbanisme (PLU) et concernent le même cadre territorial. Ainsi un PLU inclut des OAP relatives à l'aménagement de certains quartiers (urbanisation des zones A Urbaniser (AU), échéancier des équipements publics). Dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des documents plus généraux, tels que Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), chartes de parcs naturels..., elles définissent la gestion de l'espace sur des quartiers à enjeux spécifiques. Les OAP remplacent les orientations d'aménagement auparavant facultatives créées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (2000) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat (2003).

Périmètre de vigilance autour des bâtiments agricoles : les bâtiments agricoles disposent de périmètres d'isolement réglementaires, relatifs notamment aux nuisances possiblement occasionnées. Dans un souci de préservation à long terme de l'outil agricole et d'évitement des conflits entre espaces exploités et espaces habités, ont été définis au cas par cas des périmètres de vigilance légèrement supérieurs aux stricts périmètres réglementaires.

Réservoir de biodiversité : Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée,

où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

STECAL : L'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme modifié par l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « ALUR » dispose à l'alinéa 6 que le règlement d'urbanisme peut « à titre exceptionnel » délimiter (…) des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Dans ces secteurs, peuvent être autorisées des constructions à la condition que les règles d'urbanisme édictées par le PLU permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones.

Taille des ménages : la taille d'un ménage correspond au nombre de personnes qui y vivent. Dans une commune, la taille moyenne des ménages correspond au nombre d'habitants divisé par le nombre de logements principaux.

Trame Verte et Bleue (TVB) : En France, la Trame verte et bleue désigne officiellement depuis 2007 un des grands projets nationaux français issus du Grenelle de l'Environnement. Cette mesure a pour but de limiter la perte de biodiversité en préservant et en restaurant les continuités écologiques. C'est donc un outil d'aménagement du territoire qui vise à reconstituer les différents réseaux écologiques à l'échelle nationale. Par réseau écologique, on désigne un ensemble de mêmes milieux qui sont connectés entre eux. La trame verte est donc représentée par les milieux boisés et prairiaux, la trame bleue par les cours d'eau, retenues d'eau et zones humides associées.

Urbanisme de greffe : La greffe urbaine est définie comme étant un développement des parties urbanisées en lien direct avec une enveloppe urbaine. C'est une opération d'aménagement étroitement fusionné à l'existant.