

HAUTE-CORRÈZE COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pièce 2

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DE L'ELABORATION

30 mars 2017

DEBAT SUR LE PADD

23 janvier 2020

ARRET DU PROJET

9 décembre 2021

ENQUETE PUBLIQUE

Du 30 mai au 1^{er} juillet 2022

APPROBATION

URBADOC

Tony PERRONE

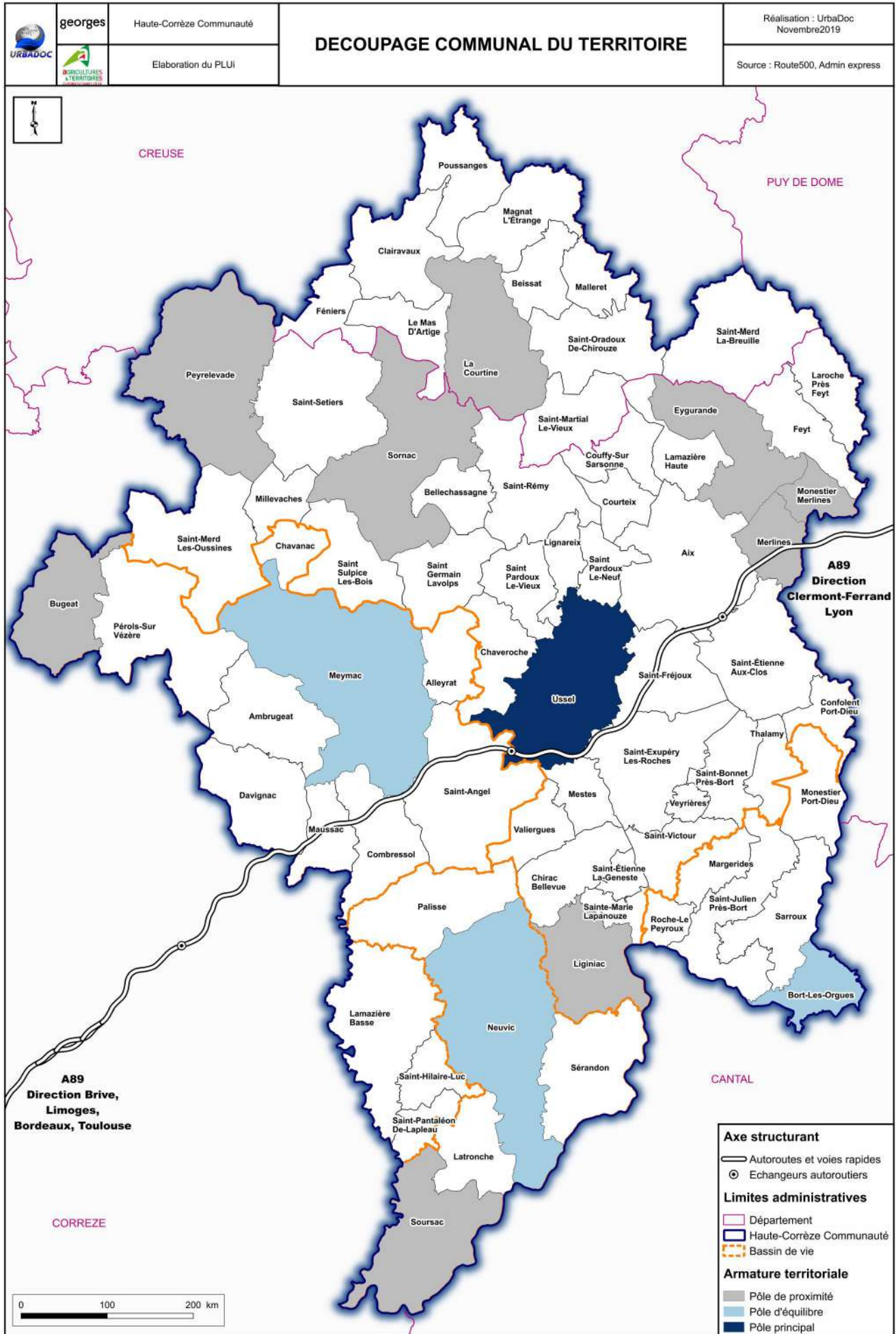
28, impasse Jean-André Rixens

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr

Figure 1 : Découpage communal du territoire ; UrbaDoc ; 2019



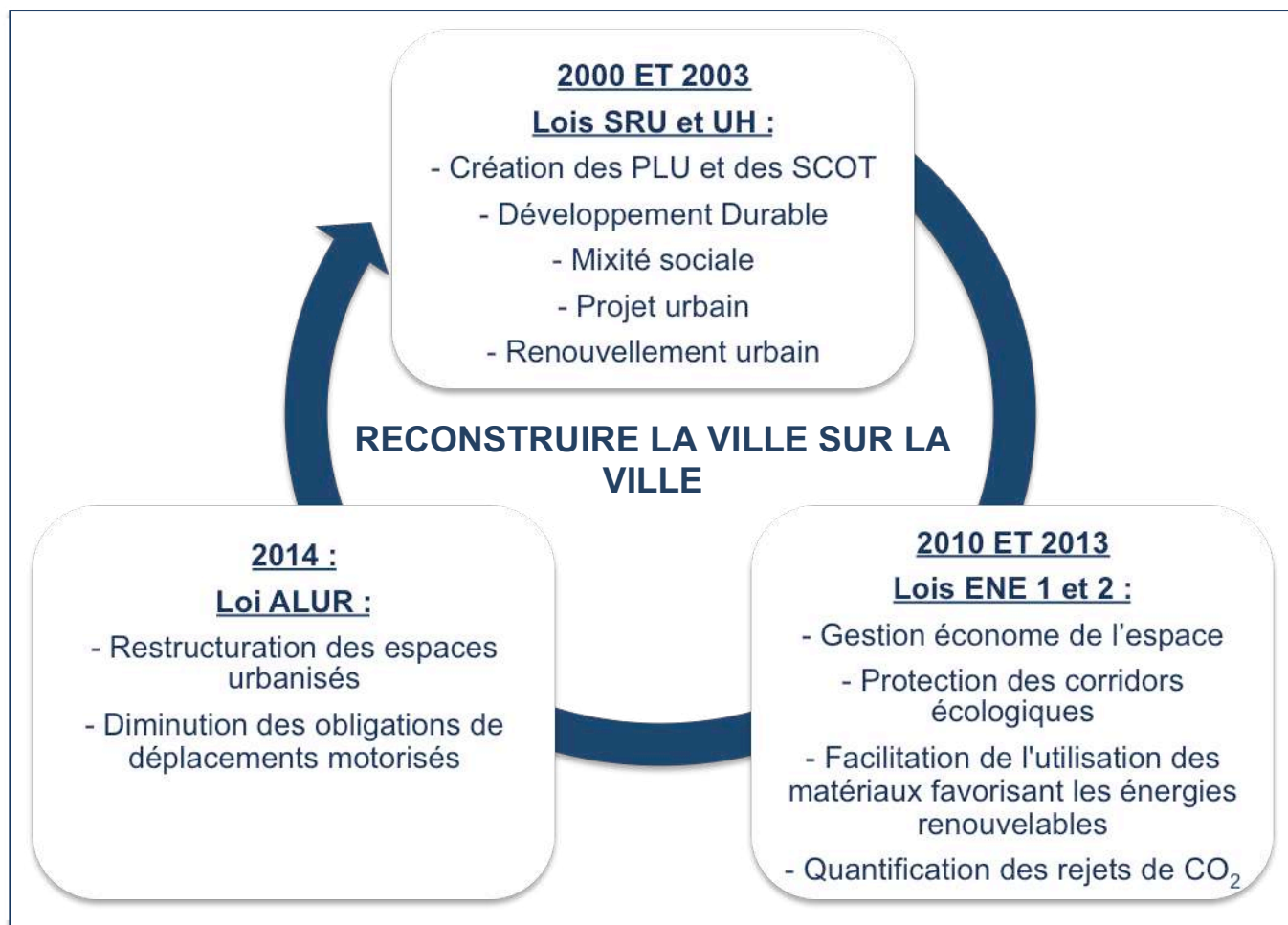
SOMMAIRE

Préambule	7
2019 : Un territoire, des territoires	17
Un fragile équilibre : du constat au projet SCOT 2035, du projet au PLUI	21
Affirmer l'armature territoriale et enrayer la décroissance démographique	29
Un projet d'habitat ambitieux	31
Préférer une offre commerciale et d'équipements de proximité	37
Conjuguer développement urbain et capacités des réseaux et des milieux	39
Les mobilités de demain au cœur du projet de territoire	41
Affirmer et valoriser les vocations économiques	45
Conforter le rôle économique et paysager de l'agriculture et de la filière bois	47
Assurer la compétitivité du secteur secondaire	49
Mettre en valeur les atouts du site et adapter l'offre touristique	51
Le paysage et le patrimoine, atouts majeurs de la qualité de vie et de l'attractivité du territoire	55
Préserver la biodiversité pour un développement durable	57

PREAMBULE

TABLEAU DE BORD

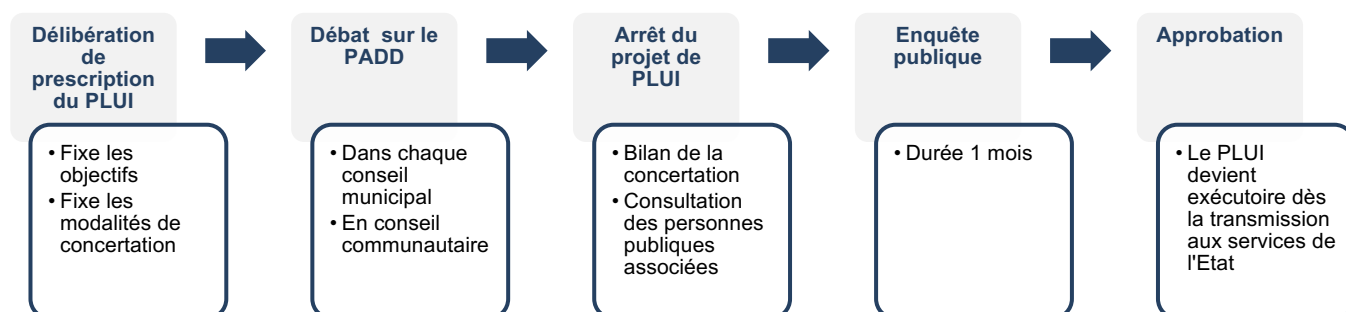
Figure 3 : Historique de la planification urbaine ; UrbaDoc ; 2018



Petit historique de la planification urbaine :

Jusqu'au début des années 2000, la planification urbaine était guidée par des documents d'urbanisme répondant aux enjeux définis par la Loi d'Orientation Foncière de 1967. Plans d'Occupation des Sols et Schémas Directeurs devaient répondre aux besoins d'organisation de l'urbanisation et faciliter l'accès au logement dans un contexte où le développement démographique et de fait les besoins en nouveaux logements étaient très soutenus, tout en appuyant le processus de décentralisation par transfert de compétences aux communes déjà initié par les lois précédentes. L'année 2000 et la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre ont marqué un virage important dans la politique nationale d'aménagement. Plans Locaux d'Urbanisme et Schémas de Cohérence Territoriale sont devenus les documents cadres de la planification urbaine et par-delà de l'aménagement du territoire. Mais au-delà, c'est surtout le constat d'un étalement urbain toujours plus important, nécessitant toujours plus de déplacements et d'espaces qui introduit la logique du développement durable comme principe premier de l'urbanisme et qui donne un sens à ces nouveaux documents de planification. Penser la ville de demain, c'est alors la reconnaissance de vrais projets urbains locaux qui préserveront les espaces agricoles et l'environnement, éviteront le mitage et imagineront un habitat pour toutes et tous. Mais face au boom de l'urbanisation des années 2000/2005, le constat de la consommation de l'espace et de sa fragmentation indique une aggravation du phénomène. L'urbanisme galopant se veut encore plus menaçant pour la biodiversité, les espaces agricoles et contribue à renforcer la précarité énergétique de la nation. La loi portant Engagement National pour l'Environnement issue des réflexions du Grenelle de l'environnement a renforcé les logiques en faveur du développement durable et de la gestion économe de l'espace par des mesures visant notamment à mieux identifier les corridors écologiques, ces espaces permettant à la faune et à la flore de se déplacer et donc d'exister et à mieux utiliser les matériaux favorisant les énergies renouvelables. La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouveau semble, 14 ans plus tard, venir boucler le processus en priorisant la restructuration des espaces urbanisés à l'étalement urbain et en contribuant ainsi à diminuer les besoins en déplacements motorisés et donc les risques de fragmentation de l'espace. En somme, cette loi semble donner les clés de la réussite d'un long processus.

Figure 2 : La procédure PLUI ; UrbaDoc ; 2019



PREAMBULE

1. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal¹

1.1 Un projet mais aussi une procédure

Lois, décrets, arrêtés ou jurisprudences, chacun a renforcé depuis 2000 le rôle du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal comme document pivot de la mise en application des objectifs nationaux en faveur d'un développement toujours plus durable. Et, aussi antinomique que cela puisse apparaître, parallèlement renforcé le rôle de l'élu local dans la réalisation, tout en fixant des normes toujours plus strictes quant aux attendus. Le développement durable est désormais le sacro-saint du développement de la nation, dont les attendus sont toujours plus nombreux, clairs et précis, autant que leurs applications données en responsabilité aux élus, d'abord à l'échelle communale, désormais beaucoup plus à l'échelle communautaire. Le PLUI, c'est donc à la fois un projet local, mais aussi et surtout le document d'application des objectifs nationaux. Pourtant un document s'insère entre les objectifs nationaux et le développement local, le Schéma de Cohérence Territoriale². Véritable fondation du projet de PLUI, c'est ce document qui fixe la déclinaison locale des objectifs nationaux que les PLUI doivent appliquer. Si l'on résume, les lois fixent les objectifs, le SCOT les déclinent à l'échelle d'un territoire, le PLUI les met en application à l'échelle parcellaire, faisant de ce document le dernier maillon de la chaîne avant le permis de construire. Ainsi, le PLUI reste largement codifié par le Code de l'urbanisme qui regroupe dans ses articles l'ensemble des attendus législatifs et par le SCOT dont chacune des prescriptions doit être mise en œuvre. En ce sens, le PLUI est tout autant un projet local qu'une procédure.

1.2 La procédure PLUI

Codifiée aux articles L153-11 à L153-26 du Code de l'urbanisme, la procédure d'élaboration comporte 6 phases :

- La prescription de l'élaboration ;
- Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- L'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme ;
- L'enquête publique ;
- L'approbation ;
- Le caractère exécutoire.

1.3 Le contenu du PLUI

Codifié aux articles L151-1 à 151-48, le contenu du PLUI comporte 5 documents, lorsqu'il ne tient pas lieu de Programme Local de l'Habitat :

- Le rapport de présentation ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

- Les Orientations d'Aménagement et de programmation ;
- Le Règlement ;
- Les Annexes.

Les attendus réglementaires sont précisés dans le préambule affairant à chaque document.

1.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Codifié à l'article L151-5 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. »

Le PADD se pose donc comme le véritable projet de territoire, puisqu'il définit l'ensemble des mesures et actions qui seront mis en œuvre dans le règlement pour construire le territoire de demain, à partir de son état initial ». Il est donc une réponse, d'une part au diagnostic de territoire, et un document applicatif du projet de territoire établi par le SCOT.

2. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Haute Corrèze Communauté

2.1 Les objectifs du PLUI

La délibération de prescription du PLUI du 30 mars 2017 fixe les objectifs du PLUI :

- Mettre en œuvre les conditions favorables à l'accueil de jeunes messages et à un accroissement démographique ;

TABLEAU DE BORD

Figure 4 : Les documents qui composent le PLUI ; UrbaDoc ; 2019

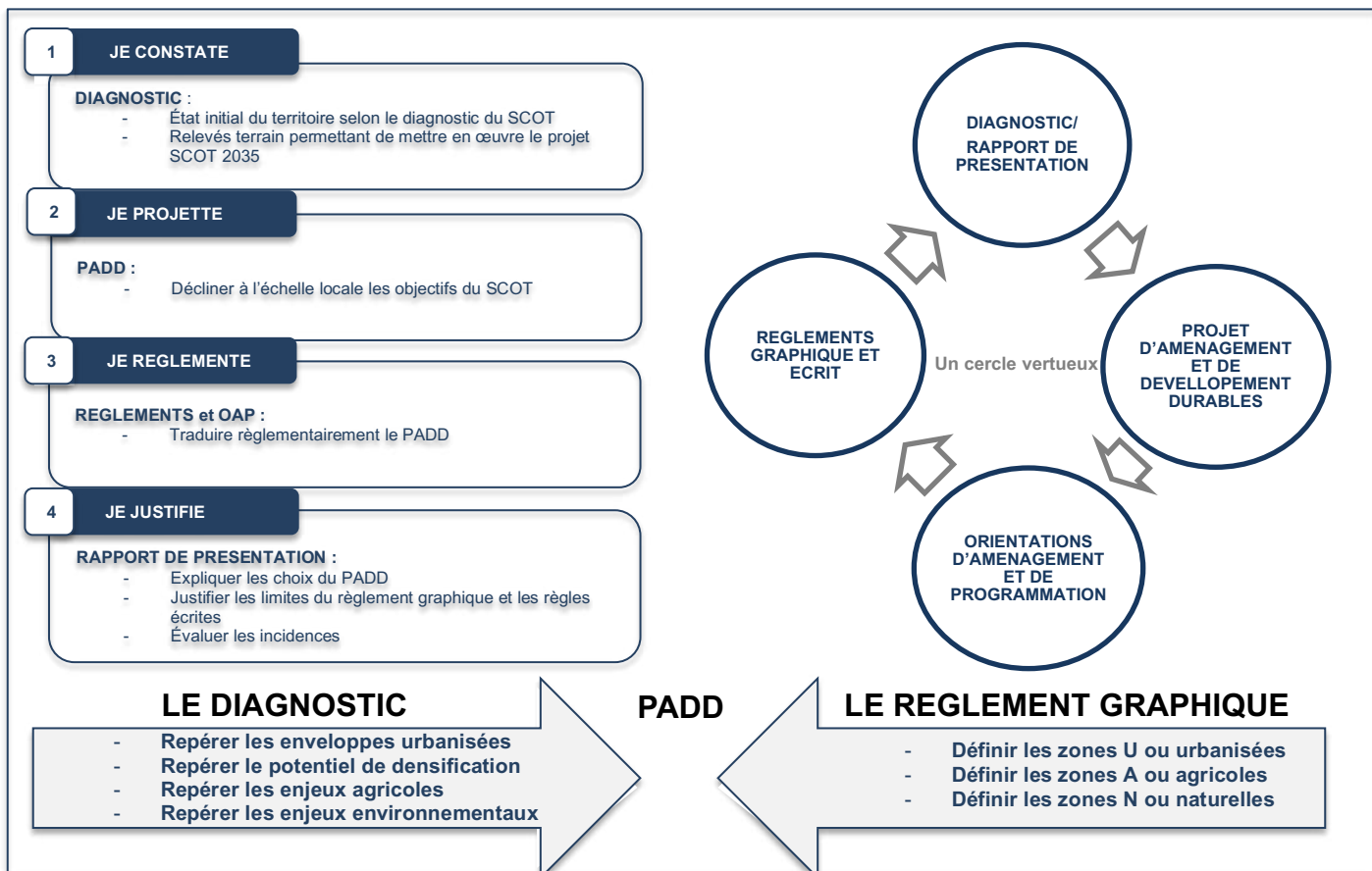


Figure 5 : Les actions de concertation ; UrbaDoc ; 2019

Actions de concertation	
Population	Un registre de concertation au siège des ex-communautés de communes Mise à disposition des documents d'études sur le site Internet HCC Réunions publiques au lancement 3 réunions publiques de présentation du diagnostic et du PADD 3 réunions publiques d'explication du règlement et des OAP 18 permanences du bureau d'études avant l'arrêt du projet Conférence de presse Affichage
Personnes Publiques Associées	1 réunion avec la Direction Départementale des Territoires à chaque phase 1 réunion PPA à chaque phase 3 réunions avec le service instructeur sur le règlement écrit Consultation des PPA avant l'arrêt du projet Plusieurs réunions avec les PPA sur le projet

- Produire un nombre de logements suffisant, le plus intégré au contexte local, mais permettant aussi l'innovation ;
- Développer un habitat à destination de tous et toutes ;
- Produire les équipements nécessaires à la vitalité rurale et réserver les emplacements pour leur réalisation ;
- Faciliter l'émergence économique et préserver l'outil agricole ;
- Favoriser les mobilités douces lorsque cela est pertinent ;
- Imaginer un projet d'urbanisme en lien avec la qualité environnementale des sites.

2.2 La concertation avec la population

La délibération du 30 mars 2017, conformément à l'article 153-11 du Code de l'urbanisme précise les modalités de concertation avec les habitants et associations :

- Mise à disposition d'un registre de concertation au siège de la communauté de communes ;
- Mise en ligne des documents sur le site Internet de la communauté de communes,
- Organisation de réunions et débats publics.

2.3 Une concertation précisée et élargie en conférence des maires

Le 7 juin 2018, la conférence des Maires organisée à Ussel a précisé les conditions de la concertation :

- Pour éviter de trop longs déplacements, un registre de concertation sera aussi disponible aux sièges des anciennes communautés de communes ;
- Trois réunions publiques seront organisées à Meymac, Neuvic et Ussel dès le lancement de la procédure pour une information en amont du contenu du PLUI, de ses effets et conséquences ;
- Sur les mêmes communes, seront organisées trois réunions publiques pour présenter les résultats du diagnostic et le PADD ;
- Trois réunions publiques supplémentaires clôtureront le débat pour présenter le règlement et les OAP ;
- 18 jours de permanences seront réalisés par le bureau d'études afin que chaque citoyen puisse faire valoir en entretien individuel ses attentes et demandes ;
- L'ensemble de la concertation sera annoncé par voie d'affichage, numérique et de presse.

2.4 Le mode de co-construction adopté

La conférence des Maires du 7 juin 2018 a aussi précisé le mode de construction du projet de

PLUI. Il n'a pas opté pour un mode de construction totalement ascendant ou descendant, mais a privilégié les deux, actant ainsi la co-construction du projet. Ainsi, le comité de pilotage, composé du bureau communautaire fixera le cadre du développement territorial et laissera à chaque conseil municipal le soin d'en définir localement les conditions d'application. Rien ne s'opposera à ce que les élus locaux puissent aussi faire valoir leurs attentes quant au projet global de territoire. L'objectif est ici de mieux prendre en compte le contexte local de ce grand territoire d'une part, et surtout de mieux porter le projet après approbation. Ainsi, si tous les actes de procédure sont pris par le conseil communautaire, l'ensemble de la réalisation du document est mené en étroite collaboration entre le comité de pilotage, les Maires des communes concernés ainsi que leurs conseils municipaux. Il a donc été acté :

- La tenue d'une conférence des Maires au lancement de l'étude et de trois réunions à l'attention de tous les élus du territoire ;
- La tenue de trois réunions de présentation du diagnostic à l'attention de tous les élus du territoire ;
- Une réunion de terrain sur chaque commune en préalable à la réalisation du PADD ;
- Trois réunions de présentation du PADD à l'attention de tous les élus locaux ;
- Deux ou trois réunions de terrain sur chaque commune pour déterminer le règlement graphique ;
- Une réunion sur chaque commune pour déterminer les OAP ;
- Une réunion de présentation du projet de PLUI à l'attention de tous les élus locaux au stade du projet de PLUI avant arrêt ;
- Une conférence des Maires avant l'enquête publique ;
- Plusieurs journées de réunion après l'enquête publique afin que chaque Maire puisse donner son avis sur les requêtes émises.

Au final, ce sont près de 400 réunions qui permettent de construire et partager le projet.

TABLEAU DE BORD

Figure 7 : Le principe de co-construction ; UrbaDoc ; 2019

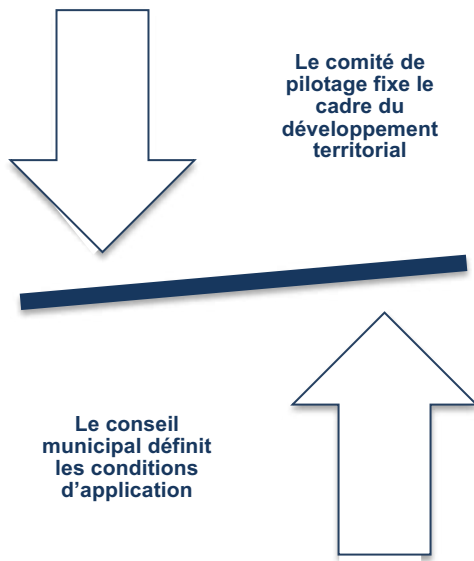


Figure 6 : Le rôle du comité de pilotage ; UrbaDoc ; 2019

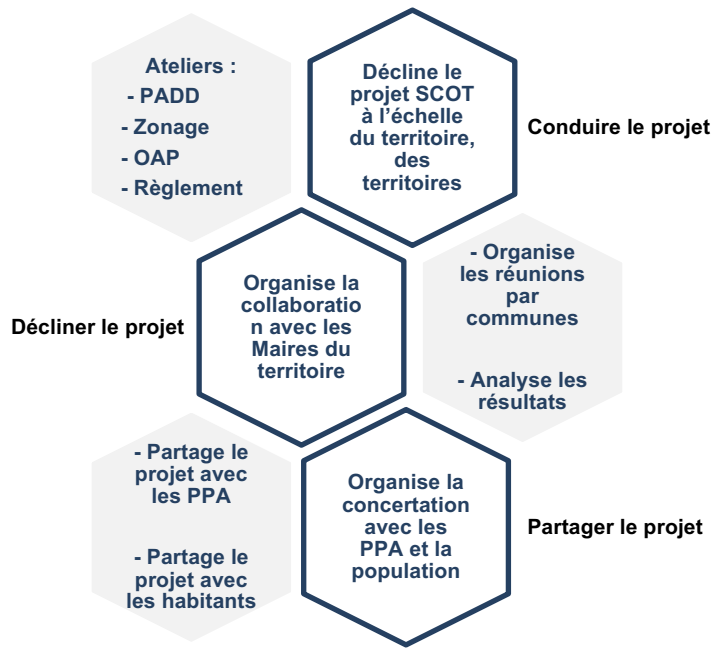
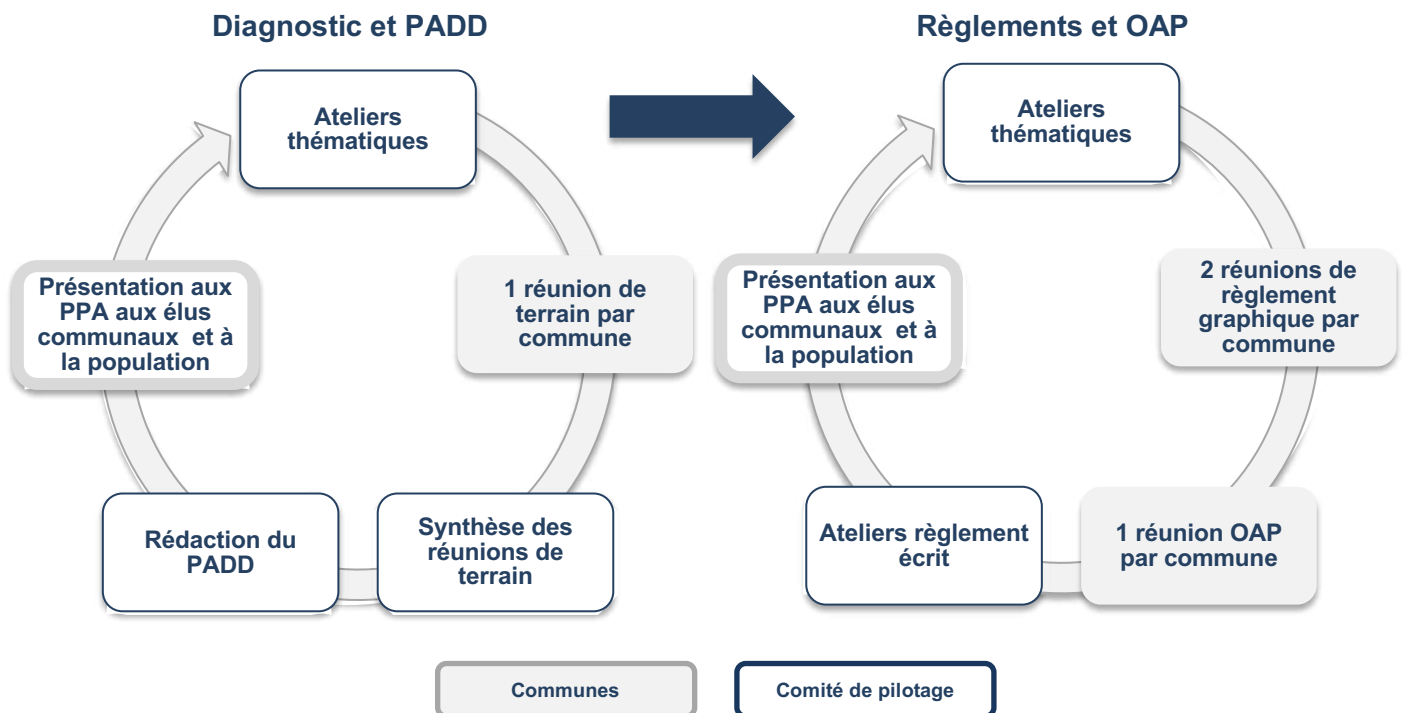


Figure 8 : Construire le projet à toute échelle en étapes ; UrbaDoc ; 2019



3. Lire et comprendre le PADD

3.1 Un document indissociable du SCOT

Le diagnostic du présent PLUI a été écrit au troisième trimestre 2019. Soit postérieurement à l'approbation du SCOT du Pays Haute-Corrèze Ventadour validé par délibération en date du 17 septembre 2019. Le périmètre de ce document couvre les deux communautés de communes de Ventadour-Égletons-Monédières et de Haute Corrèze Communauté, cette dernière regroupant 71 communes des 91 du SCOT. Ainsi, le présent PADD ne poursuit pas l'objectif de tout projet en termes de définitions de projet, de priorisation des axes de développement, ici déjà connu et mis en évidence par le PADD du SCOT. Il se concentre sur la mise en application des objectifs du SCOT et donc sur les analyses de terrain nécessaires à l'application du projet SCOT 2035. En image, il n'est pas utile de programmer les surfaces nécessaires à l'urbanisation, déjà connues, mais plutôt de repérer sur terrain les potentiels qui répondent aux enjeux du SCOT. Ainsi, le PADD se présente de la façon suivante :

- Rappel de la situation 2019 ;
- Définition du projet de territoire ;
- Objectifs et attendus thématiques du SCOT et mise en œuvre dans le PLUI.
- Traduction réglementaire attendu

3.2 Un document en deux parties

Le présent PADD a volontairement été écrit en deux parties. La première dresse le projet général, à partir du SCOT, et explique les enjeux à l'échelle du territoire du PLUI. La deuxième est un document de synthèse des enjeux déclinée à l'échelle de chaque commune, selon les mêmes thématiques. Ce document est attaché à la situation locale et sert de base à la réflexion des élus de chaque commune.

Au final, ce sont 71 schémas qui sont nécessaires à la définition du projet de territoire et à sa définition sur chaque commune.

3.3 Le processus de réalisation

183 journées de chargés d'études ont été nécessaires à la matérialisation du projet. Elles se décomposent de la façon suivante :

- 2 réunions avec le comité de pilotage ;
- 71 réunions réparties sur chaque commune. Elles se sont déroulées entre le 9 mai et le 29 octobre 2019.
- 71 jours de traitement des données sous Système d'Information Géographique permettant à terme de justifier les choix opérés sur site et de matérialiser une carte de travail remises aux élus ;

- 24 jours de schématisation des choix permettant d'annexer au PADD les choix opérés par commune ;
- 6 jours d'écriture du projet ;
- 9 jours de concertation avec les élus locaux, les personnes publiques associées et la population.

3.4 Le calendrier

Décidé par le comité de pilotage, le calendrier a pris en compte les échéances électorales à venir du premier trimestre 2020. Ainsi, le souhait a été de valider les objectifs du PADD du PLUI en fonction de ceux du SCOT avant échéance électorale. Mais aussi de déterminer les premiers critères de mises en application sur chaque commune en accord avec les équipes municipales actuelles. Ceux-ci sont répertoriés en annexe du présent document, dans les annexes communales. Il appartiendra aux nouvelles équipes de valider ou amender ces annexes lors des réunions de définition du règlement graphique, mais toujours en compatibilité avec les orientations du PADD. Ce travail réalisé à partir de mai 2020 permettra une finition concomitante du PADD consolidé et du règlement graphique pour la fin de cette même année. Le projet devrait alors être arrêté en fin de premier semestre 2021 et approuvé lors de la fin du deuxième de la même année.

3.5 Avertissement 1

Le PADD exposé dans le présent document a été réalisé entre le deuxième trimestre et le quatrième trimestre 2019.

Les cartes relatives à l'inscription territoriale du territoire, de même que l'approche statistique comparative font référence au découpage administratif national en vigueur au 1^{er} janvier 2017 à l'exception de la fusion des communes de Sarroux et St-Julien près Bort.

Concernant les données utilisées :

- Le traitement statistique a été opéré en fonction des dernières données disponibles et régulièrement transmissible, notamment par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques^a ;
- La BD Ortho³ de l'Institut National de l'Information Géographique et Forestière (IGN) utilisée est celle de 2014. Pour calculer la consommation foncière, elle a été comparée à celle de 1999.

^a INSEE

TABLEAU DE BORD

Figure 9 : Les actions de collaboration par étape, UrbaDoc ; 2019

PHASE	ACTIONS
LANCEMENT	1 Conférence des Maires 3 réunions à l'attention de tous les élus locaux
DIAGNOSTIC	3 réunions de présentation du diagnostic à l'attention de tous les élus locaux
PADD	1 réunion sur chaque commune pour partager les résultats du diagnostic 3 réunions de présentation de la démarche et du PADD à l'attention de tous les nouveaux élus locaux
REGLEMENT GRAPHIQUE	2 réunions a minima sur chaque commune pour déterminer le zonage
OAP	1 réunion a minima par commune pour définir les OAP
DOSSIER AVANT ARRET	3 réunions de présentation du projet de PLUI à l'attention de tous les élus locaux
ENQUETE PUBLIQUE	1 Conférence des Maires
APPROBATION	1 Conférence des Maires Plusieurs journées de réunion (1 réunion pour 5 communes en moyenne) après l'enquête publique avec chaque Maire
TOTAL	Environ 400 réunions

3.6 Avertissement 2

Le présent document est conçu pour une impression en recto verso. Les tableaux de bords contiennent chiffres, tableaux, graphiques et illustrations diverses. Les pages impaires, celles de droite, dénommées « belles pages » contiennent les données textuelles. Les pages paires, de gauche, dénommées « fausses pages » contiennent les illustrations.

Le document contient des annotations diverses. Les notes de bas de pages sont répertoriés sous forme de lettrages à partir de la lettre « a » à chaque page. Le lexique est répertorié sous forme numérique, par ordre d'apparition dans le texte, et se situe à la fin du document.

**CHAPITRE I : DU TERRITOIRE DE 2019 A LA
PHILOSOPHIE DU PROJET « HCC 2035 »**

TABLEAU DE BORD

Figure 10 : Inscription territoriale ; UrbaDoc ; 2019

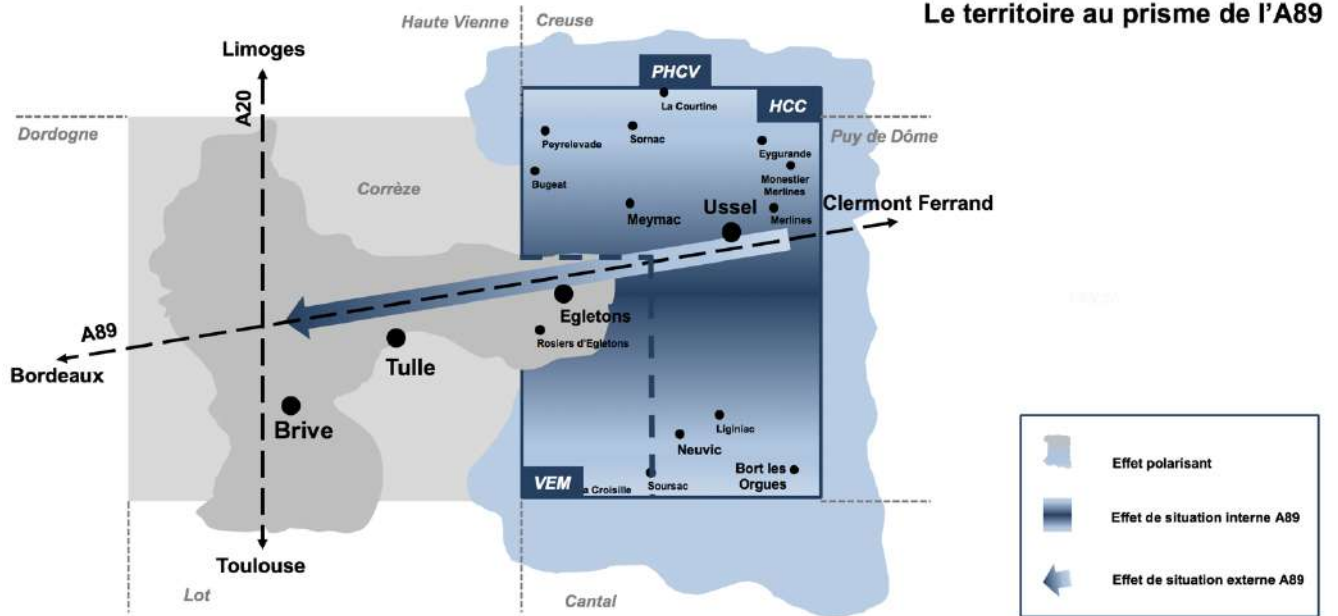
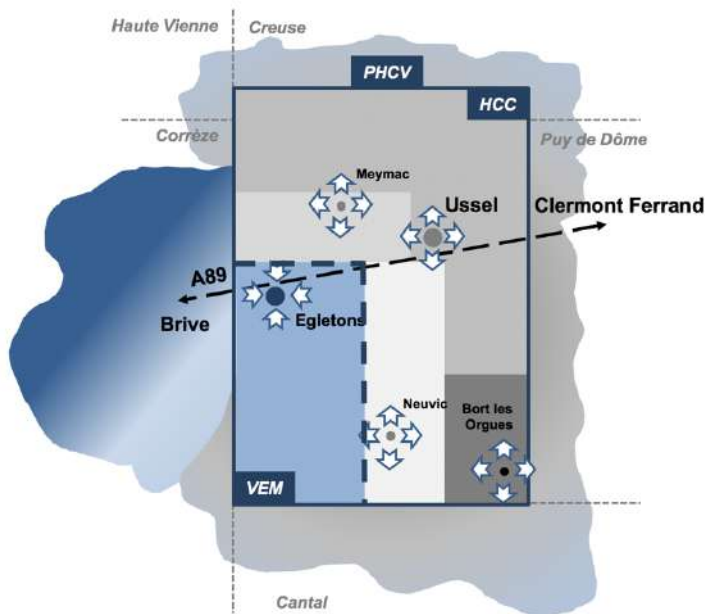


Figure 11 : La démographie ; UrbaDoc ; 2019



Population 1999 : 33 890h
 Population 2013 : 35 655h
 Evolution : - 1 765h
 Taux : -4,95%
 Solde naturel : - 8,17%
 Solde migratoire : + 3,22%
 Taille des ménages 2013 : 2,15
 Evolution de la taille des ménages : - 0,18
 Indice de jeunesse : 0,61
 Evolution de l'indice de jeunesse : - 0,04
 Population des pôles 1999 : 18 764h
 Population des pôles 2013 : 16 755h
 Evolution du poids des pôles : - 3,20%

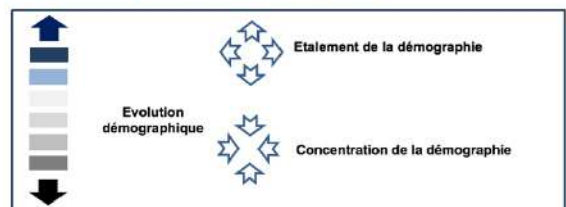
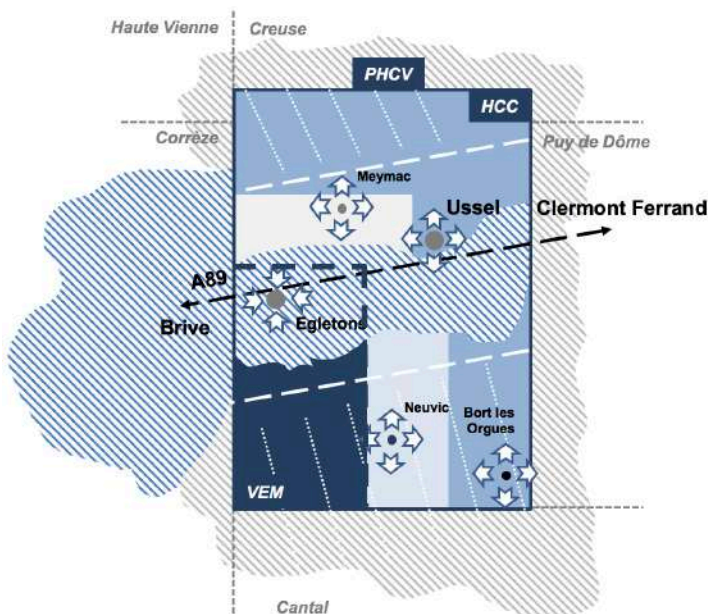
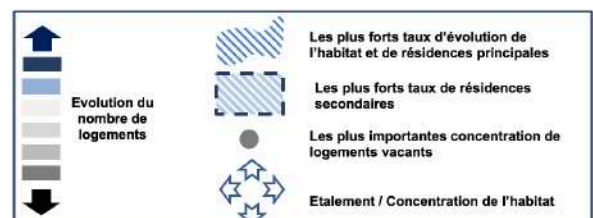


Figure 12 : L'habitat ; UrbaDoc ; 2019



Logements 1999 : 23 175
 Logements 2013 : 25 105
 Evolution : + 1 930
 Taux : + 8,33%
 Taux de résidences secondaires : 24,5%
 Taux de résidences vacantes : 12,77%
 Nombre de résidences vacantes : 3 205
 Evolution des résidences vacantes : + 893
 Logements vacants sur les pôles : 1 785
 Logements sur les pôles 1999 : 10 699
 Logements sur les pôles 2013 : 11 263
 Evolution du poids des pôles : - 1,30%



2019 : UN TERRITOIRE, DES TERRITOIRES

1. Un territoire de confins

Le territoire, c'est un ensemble de 71 communes ^a, à cheval sur deux départements. C'est donc un grand territoire, d'un point de vue superficie. 33 890 habitants^b le peuplent et seules 4 communes dépassent les 1000 résidents dont uniquement 3 sont de petites villes, Bort les Orgues, Meymac et Ussel. Seule cette dernière se pose comme un véritable centre névralgique de l'emploi, des commerces et services et assume un rôle de pôle central. Les autres villes, accompagnées de la commune de Neuvic, se posent en pôles d'équilibres nécessaires pour assurer l'accès aux services des habitants des villages voisins. Autant dire que bourgs et villages se succèdent autour d'un petit pôle et de ses satellites. Mais ce qui caractérise le plus fortement ce territoire, c'est surtout le fait qu'il reste soumis à son propre dessein, lui conférant même une identité de confins. Car le territoire est surtout tourné vers l'intérieur, polarisant vers l'extérieur mais avec peu ou pas d'influences externes.

2. Un territoire, des situations

De par son inscription, le territoire ne présente pas d'unité situationnelle, ni dans son fonctionnement, ni dans l'analyse de sa vitalité. D'abord parce que le département Corrèzien s'inscrit dans une logique de développement binaire où la vitalité du territoire bordé par l'A20 reste sans commune mesure avec celle des territoires bordiers de l'A89. Ensuite, parce que le présent de ce territoire, coupé en deux par l'autoroute 89, relais récent^c et performant de l'ancienne route nationale du même nom, est désormais très lié à cet axe, véritable *decumanus*^d dépourvu en interne de *cardo maximus*. Il en résulte une situation faite de plusieurs, où les dynamiques sont inversement proportionnelles à la distance à l'A20 et à l'axe de structuration interne. En somme, plus on s'éloigne de Brive La Gaillarde ou de l'A89, donc vers l'Est, le Nord et le Sud du territoire plus l'atonie devient réelle. Le département est en pleine mutation, recomposé par ses structures et le projet PLUI doit appréhender ce fait dont la posture conjoncturelle ne peut plus être considérée. Le parallèle établi dans le SCOT entre le développement des villes de Bort les Orgues et Égletons explicite le phénomène à

l'œuvre. D'un poids démographique quasi égal^e en 1982, la première poursuit sa décroissance pour s'établir à 2792 habitants au recensement de 2014 quand la seconde a inversé sa courbe de croissance pour compter dans le même temps 4 304 résidents. Égletons, ville aux portes de l'A89, idéalement située et reliée aux pôles interne d'Ussel et externe de Tulle bénéficie à plein de l'infrastructure et de polarités externes. La ville de Bort les Orgues reste très éloignée de l'autoroute, enclavée et sans influences externes. Cette absence de polarités externes pose un constat sans équivoque sur le rôle du territoire et de sa ville centre, mais aussi sur celui des pôles secondaires, dépendant de la centralité interne mais dont les effets se mesurent bien au-delà des limites territoriales.

3. La démographie au prisme de la recomposition territoriale externe et interne

Le territoire, c'est 1 765 habitants de moins sur la période 1999/2013. Pourtant, il reste toujours attractif, porté par un solde migratoire positif. Mais la structure de sa population ne lui permet pas de renouveler les effectifs du fait d'un indice de jeunesse bien trop faible et d'une pyramide des âges laissant présager une vérité durable de ce constat. Mais cette véracité globale n'est pas celle de tous. Le développement ou son absence sont bien plus exacerbés sur les franges externes corroborant le constat précédent. Mais derrière les influences exogènes se posent les endogènes. Alors que plus d'une personne sur deux vivait en 1982 sur un pôle^f de bassin de vie, ce chiffre est tombé en 2014 à 37,9%. Deux dynamiques sont donc à l'œuvre : une concentration des habitants aux abords de l'autoroute et une évacuation en dehors des villes centres. Dans le même temps, le pôle névralgique d'Ussel est passé de 11 765 à 9 772 habitants perdant presque 1,5% de son poids^g et surtout passant sous le seuil critique de 10 000h, si essentiel au maintien des services.

^a Les communes de Sarroux et de Saint Julien Près Bort ont fusionné au 1^{er} janvier 2017 pour former la commune nouvelle de Sarroux Saint Julien

^b Source : INSEE ; 2013 ;

^c Le projet a débuté en 1991 et s'est achevé en 2018.

^d Ce sont les axes majeurs orientés nord-sud (*cardo*) et est-ouest (*decumanus*) dans une ville romaine. Leur intersection marque le centre de la cité.

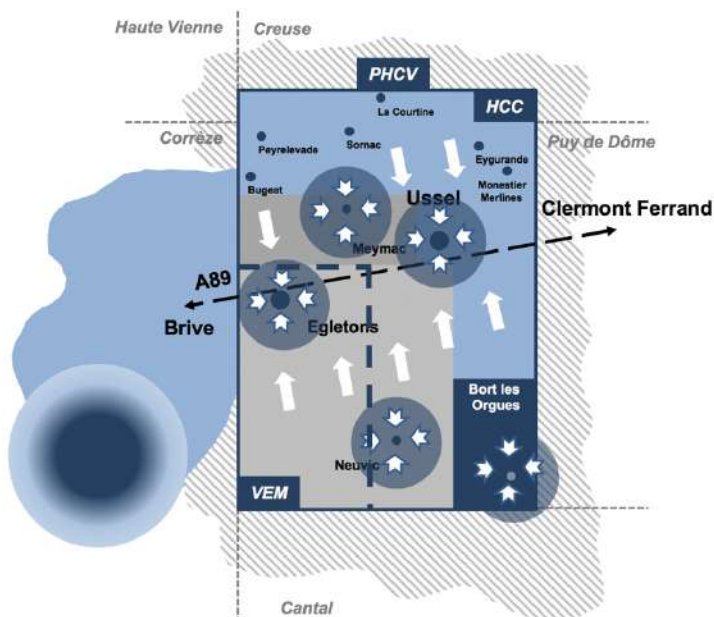
^e Le recensement de 1982 compte 4 509 habitants à Bort les Orgues et 4590 à Égletons.

^f 50, 51% soit 25 231h.

^g 23,55% de la population globale en 1982 et 22,22% en 2014.

TABLEAU DE BORD

Figure 13 : Économie ; UrbaDoc ; 2019



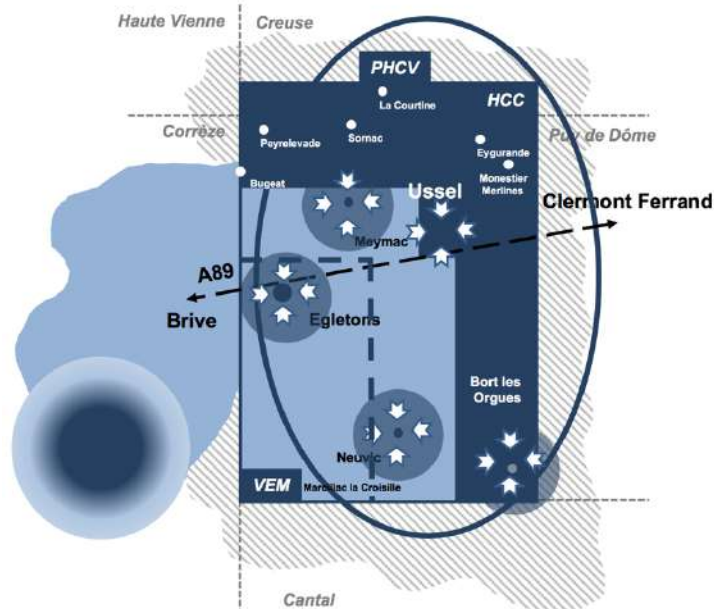
Une dichotomie évolutive des lieux de vie et de travail

Nombre d'actifs : 13 037
 Evolution du nombre d'actifs : - 149
 Nombre d'emplois : 14 147
 Evolution du nombre d'emplois : - 78
 Taux de concentration d'emploi : 108 %
 Nombre d'emplois sur les pôles 1999 : 9 319
 Nombre d'emplois sur les pôles 2013 : 9 322
 Poids de l'emploi dans les pôles : 65,9%
 Evolution du poids : +0,4%
 Poids des actifs dans les pôles : 48,6%
 Evolution du poids : -5,5%

15% des actifs à remplacer sous 10 ans



Figure 14 : Équipements ; UrbaDoc ; 2019



Une dichotomie évolutive des lieux de vie et de consommation

Nombre de CES HCC/PHCV/Corrèze : 1 482 / 1 900 / 9 770
 Nombre d'habitants par CES PHCV/ HCC : 22,67 / 22,10
 Densités de CES HCC/PHCV/Corrèze : 0,82 / 0,83 / 1,76
 Nombre de CES sur les pôles 2013 : 889
 Poids des CES dans les pôles : 60%
 Poids du pôle principal : 31,38%

Une absence de mobilités partagées

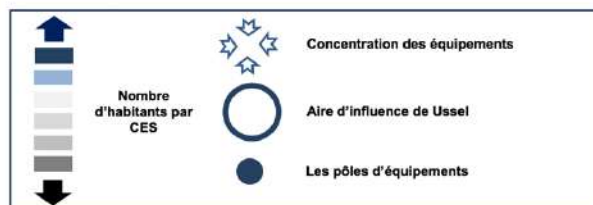
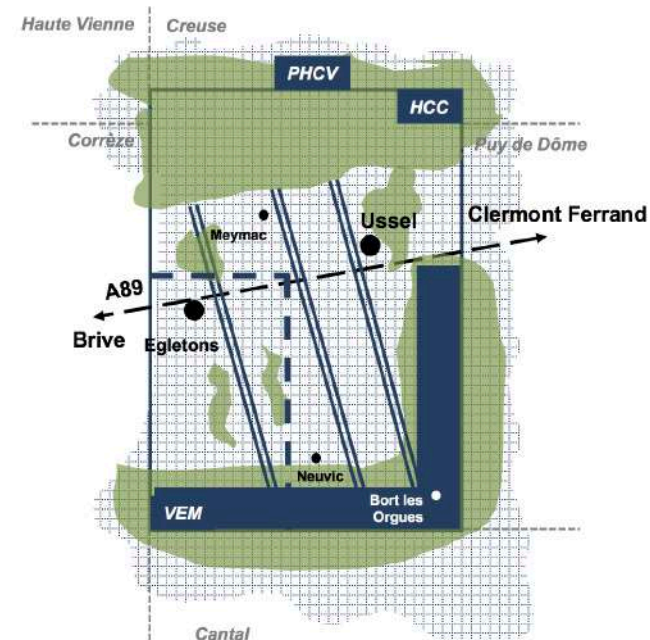
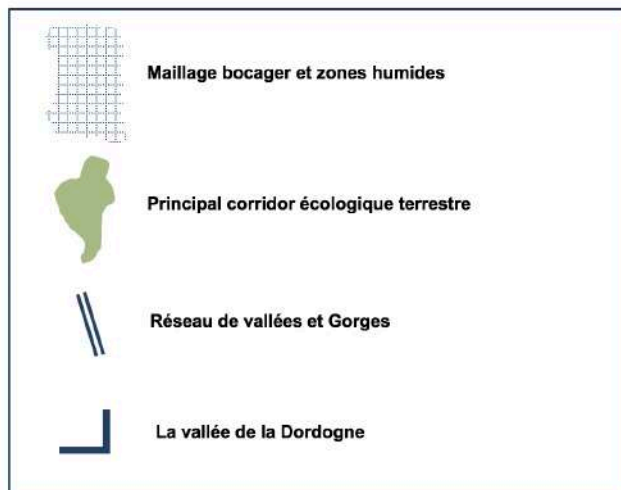


Figure 15 : Environnement ; UrbaDoc ; 2019



Du plateau des Millevaches à la Vallée de la Dordogne



4. Des logements toujours plus nombreux mais de moins en moins occupés

Le territoire a dans le même temps perdu près de 5% de sa population entre 1999 et 2013 et enregistré 1 930 logements nouveaux, soit 107 nouveaux par an. Les dynamiques sont forcément corrélatives avec le constat situationnel et démographique. Mais elles témoignent aussi d'un fait : pour chaque nouveau logement réalisé, le territoire a perdu plus d'un habitant^a. Un résultat de prime abord incongru, même si la vérité est à considérer bien plus finement. D'abord, près du quart^b des logements de ce territoire, part constante, est occupé à titre secondaire et n'influe pas sur la démographie. Ensuite, du fait du vieillissement de la population notamment^c, la taille des ménages est passé de 2,33 à 2,15. Mais conjointement, le taux de vacance des logements s'est établi à 12,77%, soit 893 résidences vacantes supplémentaires. Enfin, plus d'un logement vacant sur deux est situé dans un pôle de bassin de vie et un sur quatre sur celui d'Ussel^d. Qu'en retirer ? Il existe un besoin endogène de logements, lequel se poursuivra assurément. Mais il existe dans les villes de ce territoire un stock de logements qui ne trouvent pas preneur, chacun, habitant du territoire ou primo accédant, préférant une installation périphérique. Témoin de l'inadéquation de cette offre, le poids des pôles dans le nombre total de logements a chuté de plus de 1%. La rénovation des centralités passe alors comme une exigence première.

5. Des populations en mouvement, un emploi stable

Un chiffre à lui seul permet de caractériser l'économie de ce territoire : 108. C'est l'indicateur de concentration d'emploi qui lui confère une réalité économique et une indépendance, sans même considérer le pôle d'emploi briviste ou celui de Tulle plus proche. Il est celui de l'espoir d'une inversion de tendance de la dynamique globale. Épaissir le trait de la base de la pyramide des âges n'est possible que pour un territoire capable de proposer du travail et des conditions de vie attractives envers les jeunes actifs. Hors l'emploi est ici, au moins en nombre, stable. Et il est durablement installé, ancré dans des systèmes productifs locaux fiables et pérennes. Mais il est installé depuis longtemps, sur un maillage territorial ancien. Il est saisissant de constater que les taux de concentration d'emploi présentent des dynamiques totalement inverses aux évolutions démographiques récentes, illustrées ici encore par le SCOT par comparaison des bassins de

vie de Bort les Orgues et d'Égletons, le premier étant le plus excédentaire, le second le seul déficitaire. Si l'on ajoute à ce constat la poursuite de la concentration de l'emploi sur les pôles qui agrègent près de 66% du stock du territoire, le bilan est sans équivoque. Face à l'ancrage durable de l'économie, la mobilité des actifs deviendra un point clé du développement. Hors sur ce sujet, le territoire apparaît très en retard. Les transports en commun sont quasi absents. Les moyens de la mobilité partagée du 19^{ème} se perdent peu à peu alors que ceux du 21^{ème} sont à peine embryonnaires. Or, il va falloir remplacer au moins 15% des actifs dans les prochaines années. Et à l'heure de la spécialisation de l'emploi et de la concurrence des territoires, les jeunes actifs seront regardant à l'offre de services, d'équipements et à celle des mobilités. Il s'agit là d'un défi essentiel qui place le territoire à la croisée des chemins et l'oblige. Et là aussi, cela passe par un renforcement des centralités.

6. Faire de l'environnement un facteur d'attractivité

Pourquoi s'installer sur un territoire ? Soit pour y travailler, ou alors parce que l'on y a trouvé des conditions de vie conformes à ses attentes. Écologie, paysages, vecteurs de l'identité territoriale, fondent alors avec les équipements et les services les conditions de l'aménité et donc de l'attractivité territoriale.

Territoire naturel par excellence où la nature et l'espace constituent des atouts hors pairs, l'environnement pur peut être un élément fondateur d'un projet ambitieux et durable. L'eau est omniprésente. Elle place le territoire à un niveau de résilience bien plus élevée que le territoire national dans son ensemble. Le plateau de Millevaches au nord, la Dordogne au sud, le maillage de bocages et de zones humides qui les relie concourent avec le réseau de gorges à une unité qui a de fait, en sus, conditionnée le paysage urbanisé. Le projet doit alors non pas composer avec son environnement mais l'ériger en atout phare. Économie, tourisme ou démographie, chacun y trouvera alors une retombée positive. Il s'agit là aussi d'une exigence.

^a De 1999 à 2013 il y a eu -1,09 habitant supplémentaire par nouveau logement.

^b 24,5%

^c La décohabitation est aussi une raison.

^d Respectivement 55,69% et 26,3%

TABLEAU DE BORD

Figure 16 : L'armature territoriale ; UrbaDoc ; 2019

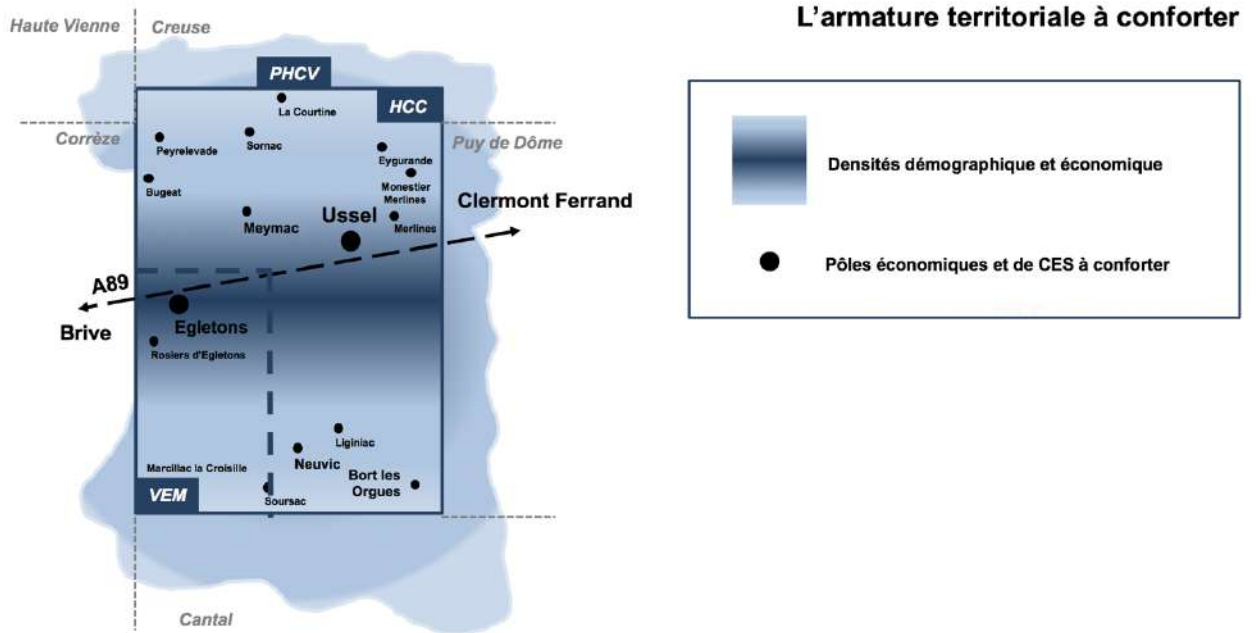


Figure 17 : Les forces et faiblesses du territoire ; UrbaDoc ; 2019

20

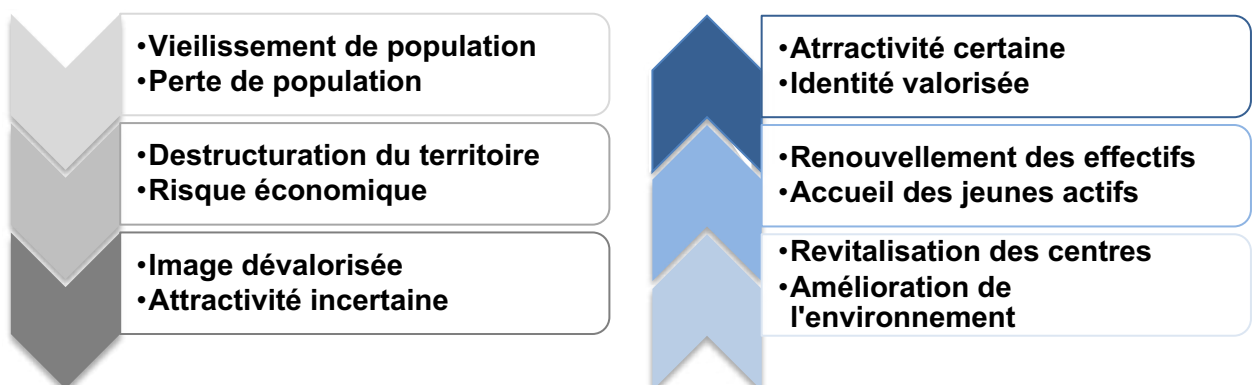
Un environnement exceptionnel

- Une vraie identité paysagère et architecturale
- Un territoire autosuffisant en emploi
- Un territoire autosuffisant en énergie
- Un taux d'équipements attractif
- Des réseaux performants

Un territoire à l'écart des influences externes.

- Une démographie atone et vieillissante
- Un parc de moins en moins occupé
- Des pôles qui se dépeuplent
- Des besoins en mobilités plus importants
- Pas de mobilités partagées

Figure 18 : Processus d'inversion de tendances ; UrbaDoc ; 2019



UN FRAGILE EQUILIBRE : DU CONSTAT AU PROJET SCOT 2035, DU PROJET AU PLUI

1. L'accueil de nouvelles populations : de la performance économique à la vitalité du territoire

La population résidente du territoire va inexorablement vieillir. Dans un contexte où les naissances sont largement insuffisantes pour renouveler les effectifs, la pyramide des âges ne laisse aucun doute sur la poursuite de cet état de fait désormais structurel.

L'accueil de nouvelles populations va alors revêtir un double enjeu. Celui d'abord d'assurer la performance économique par le remplacement des actifs, et donc par-delà, celui de limiter le vieillissement naturel de la population. Mais ce constat ne doit pas faire oublier que le territoire est déjà attractif et que son salut passe par un accroissement du solde migratoire bien plus conséquent encore. L'efficacité économique et la promotion d'un cadre de vie attractif seront alors les éléments clés du développement du territoire, désormais entré dans une compétition avec les autres pour attirer les jeunes actifs. Plus d'emplois, une meilleure efficacité des services et équipements, un environnement naturel et paysager toujours plus attirant et vecteur d'une identité trop souvent oubliée ou promue doivent alors être les clés de voute d'un schéma d'inversion de tendance permettant à terme de retrouver la croissance. Ce terme, c'est 2035.

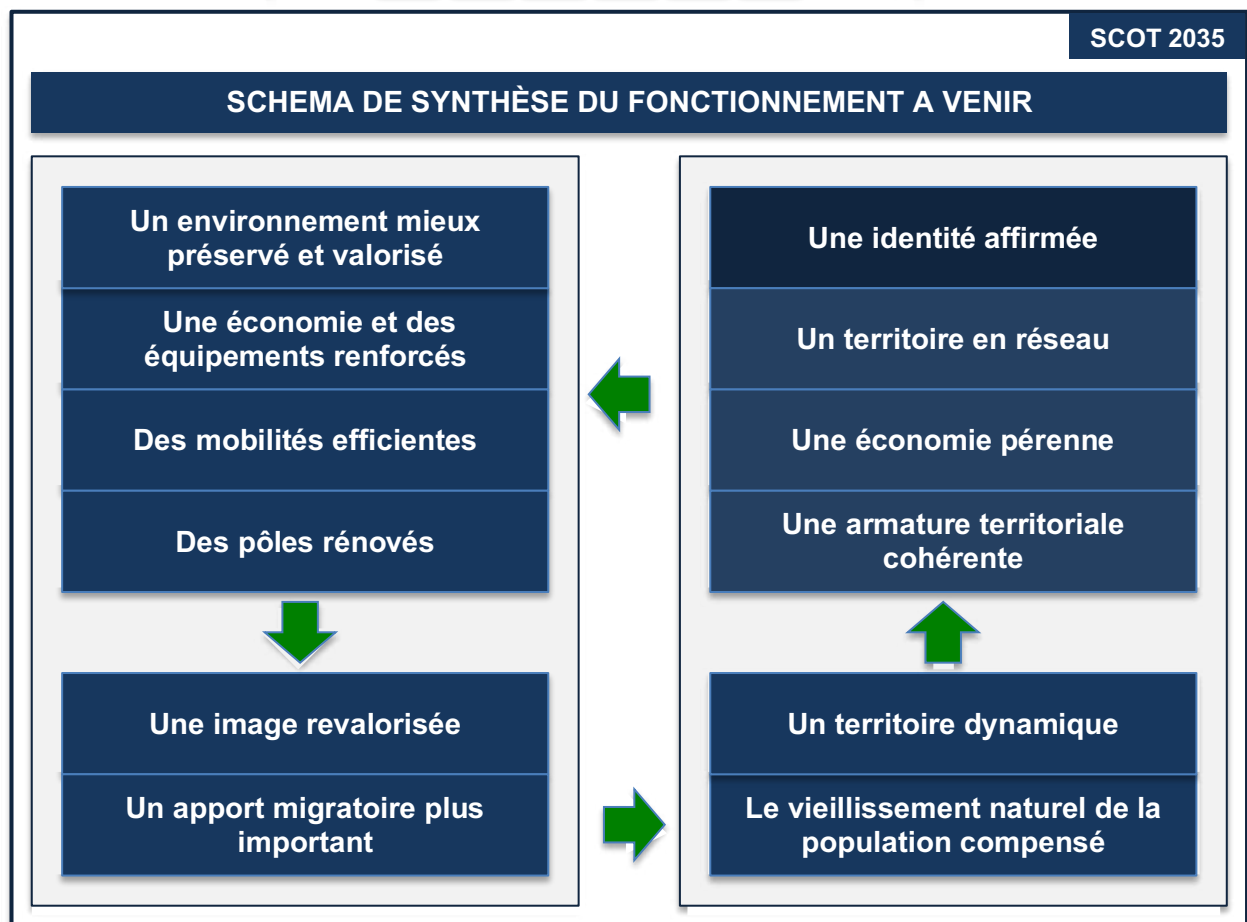
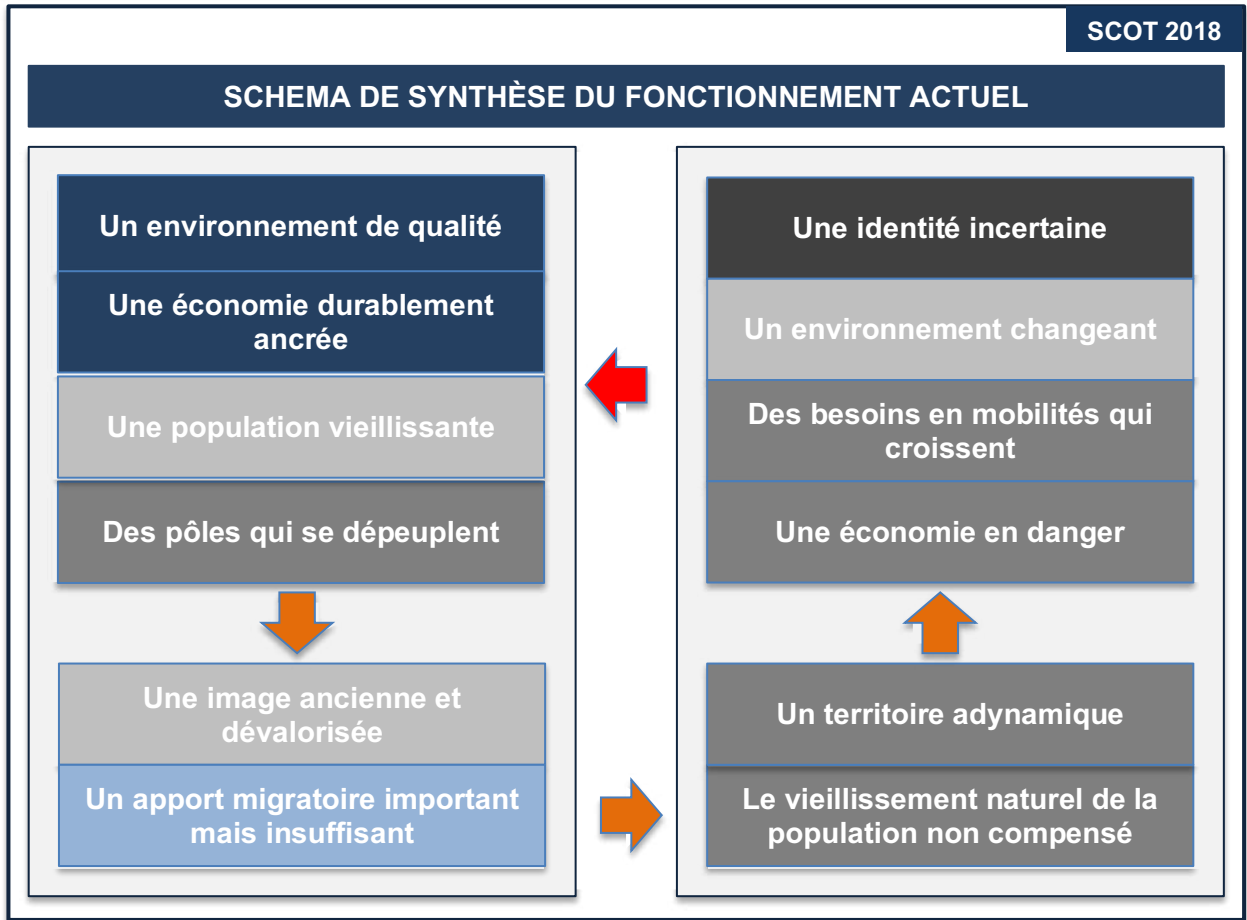
2. Quelle identité territoriale aujourd'hui, demain ?

Quelle serait la réponse d'un habitant de Ligniac sur sa provenance lors d'un séjour balnéaire ? J'habite à Ligniac, un petit village de Haute-Corrèze, près d'Ussel. Certainement devrait-il alors préciser Tulle ou Brive. Un habitant de la banlieue toulousaine, lui, répondra qu'il vient de Toulouse, sans sourciller. Fier du dynamisme et de la renommée de sa ville à laquelle il s'identifie sans à priori administratif. De ce constat naît la clé de la promotion territoriale dont l'image reste souvent celle de ses lieux de travail ou de consommation, ses lieux de vie, à défaut de sites naturels ou urbains touristiques de réputation. Ces lieux sont aujourd'hui clairement identifiés dans la pratique territoriale des habitants. Mais l'évolution de ces dernières années ne renvoient plus une image dynamique et/ou moderne des pôles qui structurent le

territoire. Son premier, celui d'Ussel, au rayonnement extraterritorial toujours important perd en dynamisme sous l'effet conjugué de sa baisse de population et de l'image dévalorisée de son centre. Car il ne faut pas oublier que lorsque l'on se réfère à une ville, c'est le plus souvent sa centralité que l'on évoque. Pour refaire le parallèle avec l'image de Toulouse, son nom évoque Airbus Industrie, la Garonne, le Stade Toulousain... mais surtout le Capitole et ses toitures roses. Dans l'image, Ussel a peu à peu diffusé l'allégorie d'une ville dont les habitants se sont soustraits, attirés par de nouveaux lieux de résidences plus modernes et plus en accord avec les modes de consommation actuels. La fiscalité et des prix d'achats plus attractifs ont aussi accentué ou concouru au phénomène. Il en résulte un centre-ville atone où l'habitat central est inoccupé, autant que les linéaires commerciaux ont laissé place à des discontinuités. Mais le constat de la ville centre, forcément prioritaire, ne doit pas faire oublier que cette réalité se conjugue à toutes les échelles de polarités. Meymac, Neuvic et encore plus Bort les Orgues, tous les pôles de bassin de vie présentent les mêmes symptômes et au final la même maladie. Mais il ne faut pas croire que seule la limitation des droits à construire en dehors des centres anciens, qu'il s'agisse de résidences ou de commerces, leur rendra force. Il s'agit ici de réinventer le territoire autour de ses pôles en les remettant à l'honneur, au-delà de les rénover. Du fonctionnement interne aux liaisons externes, tout doit être coordonné. Chacun doit pouvoir se rendre plus facilement sur son territoire d'appartenance. Mais d'abord, chacun doit retrouver l'envie de la pratique de la centralité. Et pour cela, celle-ci doit retrouver le lustre de son passé mais au-delà trouver sa place dans l'avenir. Les conditions de la mobilité, les aménagements, les réseaux, l'adaptation des équipements aux modes de consommation d'aujourd'hui et de demain, de même qu'une vraie refonte des conditions de l'habitat en centre-ville, actée sur l'îlot et pas uniquement sur la façade sont autant de défis pour demain. Et du relèvement de ces challenges naîtra la naissance d'une nouvelle identité où chacun saura se retrouver, être, exister, s'apparenter. Il n'existe pas d'antinomie entre le renouvellement des centres anciens et le développement du maillage villageois. L'inertie des premiers rendra demain impossible le développement des seconds.

TABLEAU DE BORD

Figure 19 : Schémas de production du territoire 2019 et 2035 ; PHCV ; 2019



Par contre, leurs adaptations créeront une spirale positive où chacun pourra profiter des atouts de l'autre, dans un développement commun et équilibré du territoire. Celui-ci en sera le grand gagnant, fort de son identité nouvelle et de sa nouvelle image sur lequel il pourra communiquer, alliant alors à ses atouts naturels, l'espace, ceux d'une urbanité⁴ réinventée.

3. Développer durablement le territoire : une nécessité

Il va donc de soi que le territoire se construit ou se déconstruit selon l'intensité ou la prégnance plus ou moins forte du fait humain. Et ce, sans que cette présence ne soit à évaluer sur son unique aspect quantitatif, bien qu'à ne pas négliger. En termes de gestion économe de l'espace, ce PLUI rompra par exemple avec une stricte approche quantitative de la consommation de l'espace pour introduire la notion de gestion économe qualitative, bien plus appropriée au site. En somme, ce n'est pas la peine de consommer moins d'espaces si c'est pour prélever les meilleures terres agricoles, ni de construire moins si c'est pour sacrifier ses meilleurs points de vue paysagers ou ses réservoirs de biodiversité.

Évidemment, face à ce constat, l'absence de développement territorial apparaîtra comme le projet le plus vertueux. Mais, ce serait oublier qu'un territoire n'est pas sans la présence de l'homme, et que celui du PLUI perdrait de ses habitants s'il n'instaurait pas les fondements d'un ambitieux projet permettant d'assurer le maintien de sa population et l'accueil de nouvelles. Vieillesse de la population résidente et baisse continue des effectifs engendreront une situation tendue sur le front de l'emploi, les salariés actuels ne pouvant être remplacés par la population en place, insuffisante.

Il en résultera inexorablement un cycle négatif où les équipements seront, in fine, moins nombreux et variés, et les temps d'accès à ces derniers toujours plus long, provoquant un phénomène d'isolement certain.

Ce territoire est engagé depuis fort longtemps désormais dans un processus de décroissance démographique qui le place aujourd'hui à la croisée des chemins. Son image s'en trouve fortement dégradée, stigmatisée par le reflet de ses polarités dont la lecture du présent sème le doute sur l'avenir. C'est ici que réside une clé de projet dont la volonté n'est autre que celle d'inverser une tendance lourde.

4. De la notion d'équilibre à celle d'équilibres

C'est ainsi que la notion d'équilibre peut être considérée comme le mot clé du développement de ce territoire. Des équilibres, certains existent, d'autres sont menacés et enfin des nouveaux seront à créer. Mais si l'équilibre

se perçoit souvent comme une balance entre développement et préservation, il doit aussi se penser dans l'acceptation de réalités multiples puisque de territoire unique il n'est pas question. Ainsi, le projet, c'est certes un équilibre global, mais qui n'existe que du fait d'un projet qui actera le rétablissement ou le maintien de plusieurs équilibres, et ce, à des échelles différentes.

L'acceptation de la notion de territoire(s) et d'équilibre(s) est donc essentielle à la compréhension du projet qui suit.

Une autre l'est au moins tout autant, celle du schéma de production territorial actuel de ce PLUI corrélée à celle du projet PLUI 2035.

5. Quels équilibres/déséquilibres dans le schéma de production territorial actuel ? Vers une remise à niveau des centres anciens et du fonctionnement du territoire

Le territoire est constitué d'une armature territoriale qui structure un vaste maillage villageois. Elle est aujourd'hui le lieu de l'emploi et de la consommation de l'ensemble de la population résidente du territoire, et même au-delà. Elle constitue les lieux de travail, de vie et de consommation de chacun. Ces villes et gros bourgs sont aussi, tout autant, des référents qui donnent à chacun une identité et un sentiment d'appartenance à un territoire. Pourtant, sur les deux dernières décennies, ces pôles voient progressivement leurs influences décliner. L'habitat s'est peu à peu délité au profit des communes plus rurales, dont la progression démographique trouve comme unique raison la fuite des habitants des centres anciens. Et cet état de fait ne peut être sans conséquence sur le site. En effet, ce sont désormais de nombreuses populations qui vivent loin des lieux de services et d'emplois, rendant de fait encore plus nécessaire le recours permanent à l'automobile, sur un territoire où les moyens de la mobilité partagée sont quasi absents. Mais au-delà aussi, c'est finalement l'identité du territoire qui peu à peu s'estompe par l'aménagement de son espace rural et naturel et la perte de ses lieux d'urbanité. Ainsi, sans non plus noircir le trait, il est un déséquilibre profond : celui d'urbanisation diffuse dans l'espace rural et de désertification des centres anciens.

TABLEAU DE BORD

Figure 20 : Schémas de production du territoire ; PHCV ; 2019



L'équilibre à retrouver ne peut être autre que celui qui alliera le nécessaire développement à la préservation du site, qui ramènera, à toutes échelles, les populations proches des lieux de vie et de travail, diminuant de surcroît la consommation de l'espace, les besoins en mobilités, les coûts d'aménagement, les risques environnementaux. En somme qui préservera le site et ses atouts pour que ce développement soit soutenu et durable. Et l'identité réelle.

Et seul un projet permettant de communiquer largement sur une image plus dynamique permettra de ramener les jeunes actifs sur ce territoire et de satisfaire aux besoins de l'économie.

6. Le site et l'économie dans une logique commune de développement

C'est donc sur cette base qu'il faut entendre le projet de ce PLUI. Et, aussi antinomique que cela puisse paraître, il devra allier préservation de l'environnement et développement économique, ses deux atouts étant moteurs et facteurs d'attractivité envers les jeunes populations. En effet, que l'emploi soit sur place ou à proximité, et ainsi que l'on soit sur un site résidentiel ou productif, il reste un postulat incontournable pour attirer des populations actives si nécessaires à l'économie locale. L'environnement est tout aussi important. Que le territoire soit en concurrence avec d'autres pour accueillir certaines classes actives, comme dans le domaine de la filière bois par exemple, ou qu'il s'insère dans des logiques résidentielles, il doit toujours proposer un cadre de vie attractif. Et ce cadre de vie, c'est sa nature préservée, son milieu rural actif, ses paysages singuliers ou encore son identité, qui doivent être érigés en atouts. Notamment pour mettre en avant les marqueurs proprement urbains : hôpital, commerces, services, culture... Le maintien et la croissance de l'emploi en équilibre avec la préservation des conditions de l'aménité sont l'essentiel de ce projet de territoire, cet équilibre devant alors être trouvé.

7. Du fil de l'eau à l'inversion de tendance : une fonction pour chaque partie de territoire

Le territoire n'est autre que la résultante de conditions historiques qui ont peu à peu créé son identité. Ce PLUI, qui agit dans la préservation de celle-ci, n'acte pas le développement au fil de l'eau, puisque non durable, mais ne s'oblige pas non plus à trouver instantanément l'ensemble des réponses. Son objectif est l'inversion ou l'inflexion de tendances. Enfin, s'il mettra souvent l'accent sur le rôle des pôles dans le maillage territorial, il n'oubliera pas que chaque commune a une existence et un rôle dans le projet de territoire.

8. D'un maillage de bourgs à un réseau

Le territoire est donc un maillage de bourg dont les nœuds de liaisons sont constitués d'abord par son pôle central, ensuite par ses pôles secondaires et de proximité. De l'acceptation de cet état de fait doit naître l'idée d'un fonctionnement en réseau. Les villes et bourgs doivent être reliés entre eux, et chacun doit pouvoir s'y rendre et pratiquer l'espace urbain agréablement et facilement. De territoires, il ne doit en rester qu'un, dont le fonctionnement en réseau assurera unité et performance.

CHAPITRE II : APPUYER LE DEVELOPPEMENT SUR L'ARMATURE TERRITORIALE

FICHE ACTION N°1

AFFIRMER L'ARMATURE TERRITORIALE

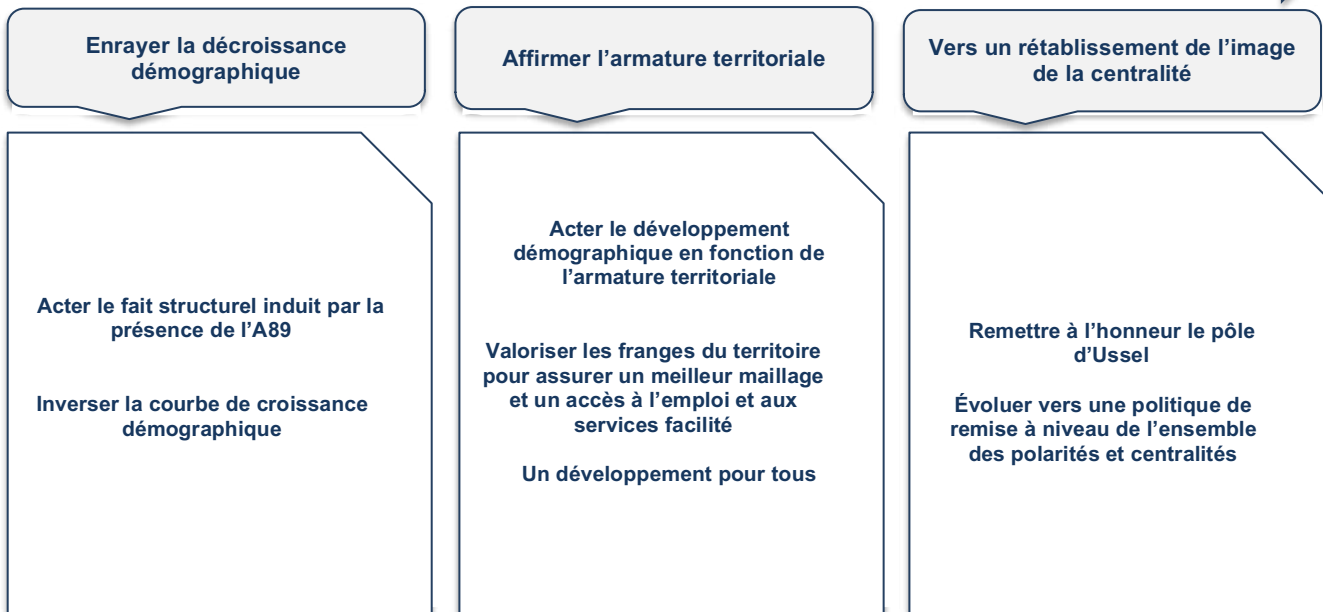


Figure 22 : Évolution du poids des strates territoriales et logiques d'inversion ; INSEE 2014 ; UrbaDoc 2018

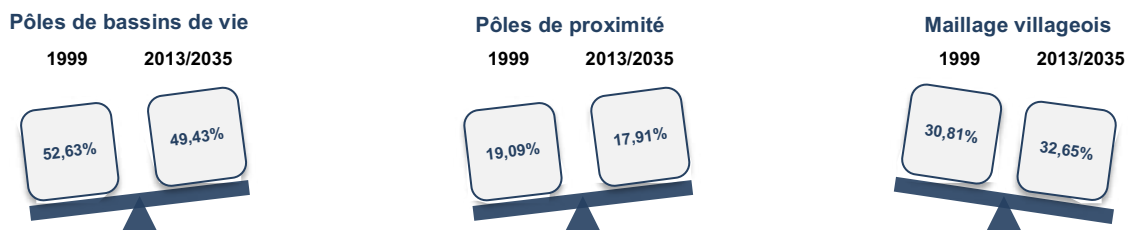
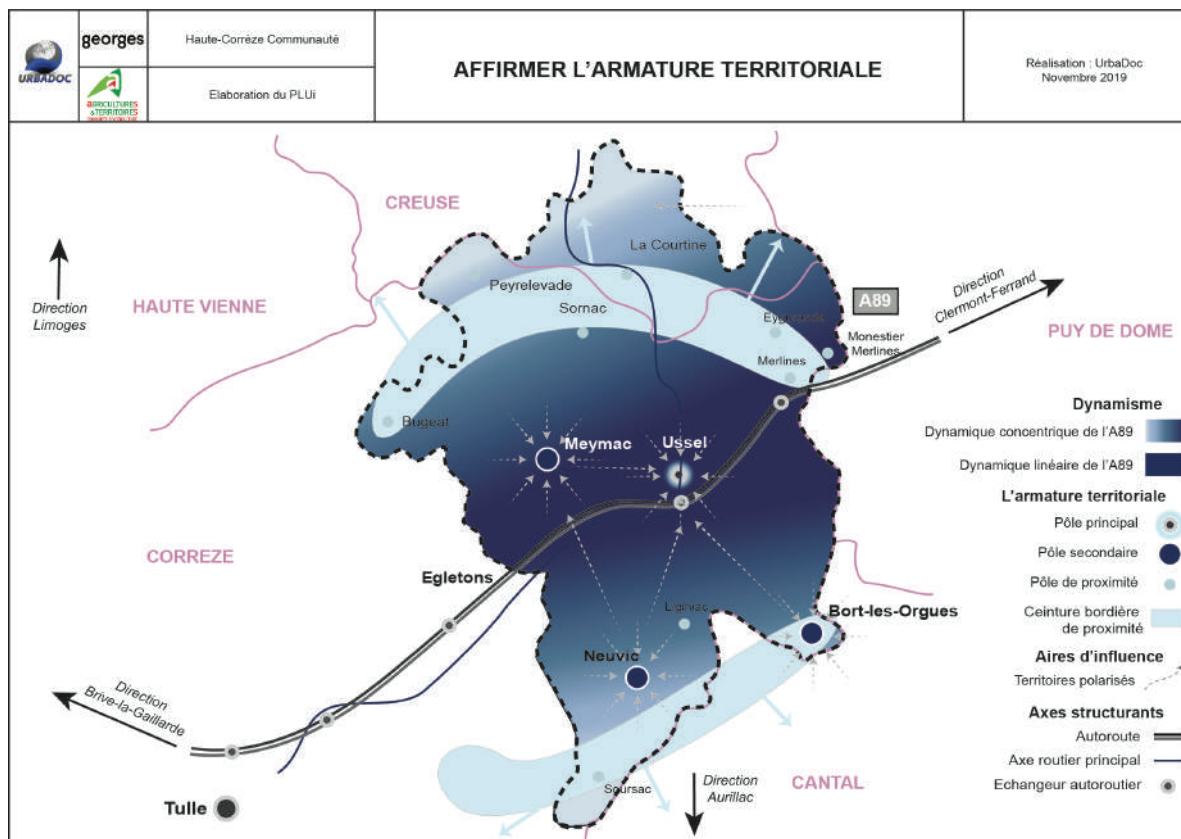


Figure 21 : Affirmer l'armature territoriale ; UrbaDoc ; 2019



AFFIRMER L'ARMATURE TERRITORIALE ET ENRAYER LA DECROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

1. Enrayer la décroissance démographique

1.1 Acter le fait structurel induit par la présence de l'A89

Le développement du département corrézien est désormais largement guidé par ses deux axes principaux, les autoroutes 20 et 89. Même si la vitalité de ce dernier reste très en deçà des dynamiques de l'axe Nord/Sud, il demeure que sa mise en service a tout de même considérablement modifié le fonctionnement du territoire. Le développement s'est concentré autour de cet axe, et ce, tant d'un point de vue démographique, qu'économique. A l'inverse, les franges plus éloignées ont peu à peu perdu en attractivité, comme en témoigne l'atonie de leur démographie. De fait structurel, le projet ne peut plus considérer cette dynamique comme relevant de la conjoncture.

1.2 Inverser la courbe de croissance démographique

Le territoire est passé d'une population de 35 655 habitants en 1999 à 33 890 en 2013. Cette diminution des effectifs, égale à 1 765 habitants, représente une baisse annuelle de 17 habitants par an entre 1999 et 2008 et 248 entre 2008 et 2013, soit une moyenne de 126 habitants de moins, chaque année, sur la période globale. Le SCOT a fixé pour ambition de maintenir les effectifs de population du pays et d'inverser la courbe de décroissance. Pour cela, il a misé sur deux leviers : l'augmentation des effectifs de la communauté de communes Ventadour-Égletons-Monédières et une forte diminution de la décroissance de la communauté de communes Haute-Corrèze Communauté. Il fixe les effectifs de cette dernière à 32 793 habitants en 2035, soit 1 097 habitants de moins qu'en 2013. La baisse démographique annuelle équivaut alors à 50 habitants par an en moyenne. En pourcentage, l'évolution serait de - 3,07% en 22 ans au lieu des - 4,95% en 14 ans. La baisse de la population est d'abord le fait d'une structure âgée comme en témoigne la baisse de la taille des ménages⁵ et l'indice⁶ de jeunesse faible. Le solde migratoire⁷, déjà largement excédentaire^a,

se pose alors en levier essentiel pour rétrécir la pyramide des âges sur sa base en attirant de nouvelles populations par mise en avant d'un site et d'une situation favorable. Affirmer l'armature territoriale et redorer l'image de la centralité devient alors un préalable essentiel.

2. Affirmer l'armature territoriale

2.1 Acter le développement démographique en fonction de l'armature territoriale et valoriser les franges bordières

Le territoire se structure autour d'une armature territoriale portée par le pôle d'Ussel, par ailleurs pôle principal du SCOT du Pays Haute-Corrèze Ventadour. Les pôles d'équilibre de Neuvic, Bort les Orgues et Meymac, accompagnés des pôles de proximité des ceintures nord et sud seront confortés afin de maintenir leur poids démographique au niveau de celui de 2013. L'objectif est d'assurer l'accès aux équipements et services de première nécessité des habitants des villages alentours. Ce scénario de développement permet aux pôles de conserver leur poids et par-delà de maintenir les services et équipements. L'objectif in fine étant de réduire les besoins en mobilités et notamment le recours à la voiture individuelle.

2.2 Un développement pour tous

Cependant, aucune commune ne sera laissée en dehors de la croissance. L'évolution démographique passe par le maintien du poids des pôles, mais dans un équilibre rétabli avec le maillage villageois^b. Il ne s'agit en aucun cas de construire un territoire de vides et de pleins mais de rendre à chaque commune sa fonction. Pour mieux correspondre aux caractéristiques de chaque commune, une perméabilité des objectifs de croissance est permise, notamment entre communes pôles, et sur la conurbation⁸ portée par Ussel.

3. Vers un rétablissement de l'image de la centralité

La ville d'Ussel doit être l'étendard d'un territoire modernisé et tourné vers l'avenir. Les mobilités infra et supra communales doivent être repensées pour le monde d'aujourd'hui et celui de demain, imaginant de la place pour tous. Le vocabulaire de rue doit être remis à l'honneur, mêlant nature et espace public bordés d'îlots rénovés et de commerces réhabilités. L'espace doit se retrouver dans l'occupation mais plus dans le vide laissé par les locaux inoccupés. Fort d'une locomotive et d'un rayonnement nouveau, c'est ensuite l'ensemble des centralités du territoire qui doivent suivre ce dessein.

^a Solde naturel 1999/2013 : - 2 209h ; solde migratoire : + 1 148h ; TM 2013 : 2,15 ; IJ 2013 : 0,65.

^b L'objectif est d'enrayer la situation au fil de l'eau qui voit le poids des pôles diminuer en maintenant les équilibres de 2013.

FICHE ACTION N°2

UN PROJET D'HABITAT AMBITIEUX POUR MAINTENIR LA DYNAMIQUE TERRITORIALE

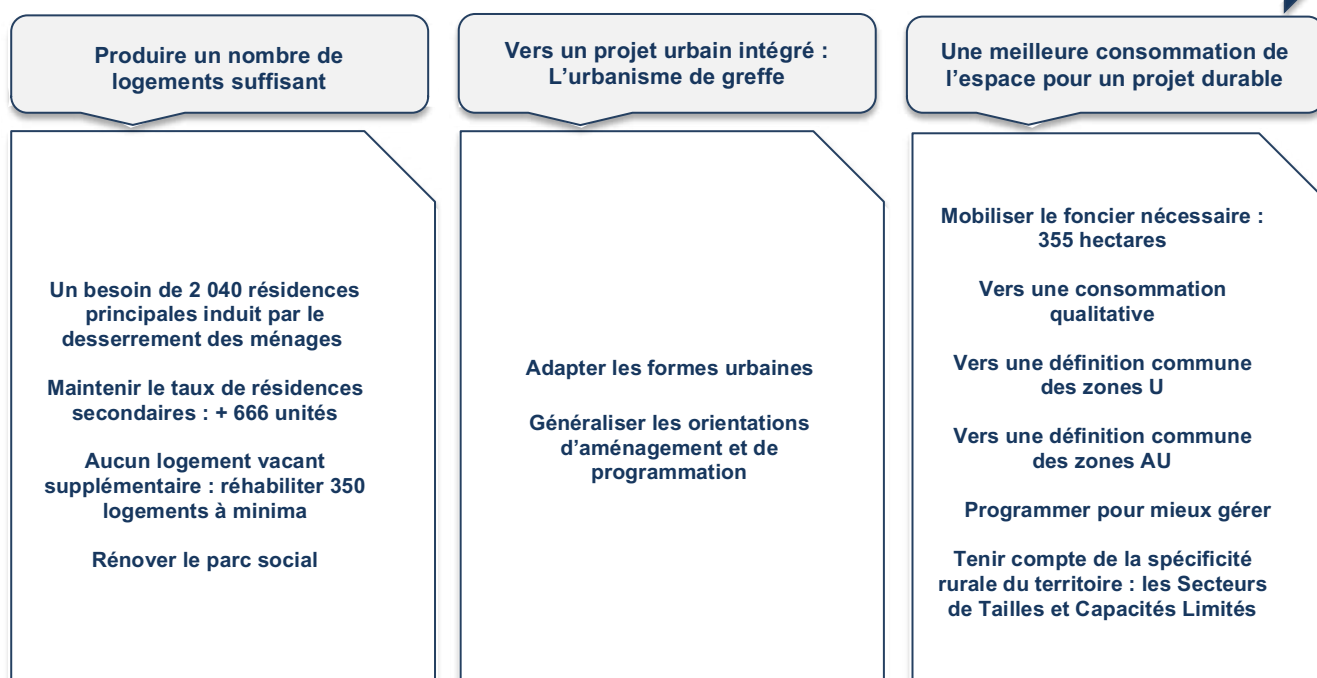


Figure 24 : Nombre de résidences, densités et foncier nécessaire ; UrbaDoc ; 2018

	Résidences principales	Résidences secondaires	Surface moyenne par logement (m ²)	Foncier nécessaire (Ha)
Pôle principal	+ 721	+ 42	1 000	76
Pôle d'équilibre	+ 280	+ 64	1 250	43
Pôles de proximité	+ 683	+ 329	1 400	142
Maillage villageois	+ 356	+ 231	1 600	94
Total	+ 2 040	+ 666	1 312	355

Figure 23 : La modération de la consommation de l'espace ; UrbaDoc ; 2019



	% construction 1999/2013	% construction 2013/2035	Foncier nécessaire selon les densités actuelles et la répartition 1999/2013	Foncier nécessaire (Ha)
Pôle principal	24	28	85	76
Pôle d'équilibre	9	13	64	43
Pôles de proximité	16	37	76	142
Maillage villageois	51	22	335	94
Total	100	100	560	355

- 37%

UN PROJET D'HABITAT AMBITIEUX

1. Produire un nombre de logements suffisant

Le projet d'habitat découle du projet démographique. Il se projette par addition du besoin en résidences principales et secondaires, augmenté du nombre de logements vacants. Au final, ce sont près de 2 700 logements qui seront nécessaires d'ici 2035.

1.1 Produire 2040 résidences principales

Le besoin en résidences principales est généré par des effets exogènes et endogènes. Ainsi, il se projette en additionnant aux logements nécessaires à l'accueil de nouvelles populations ceux induits par le desserrement des ménages⁹. L'examen de la pyramide des âges¹⁰, peu élargie sur sa base, laisse entrevoir une poursuite, à minima au fil de l'eau, de la baisse de la taille des ménages. Celle-ci devrait se situer à environ 1,86 habitants en 2035^a. Par corrélation, le nombre de résidences principales à produire serait de 2 040 unités. Pour maintenir l'équilibre entre les pôles et le maillage villageois, environ 1 685 devront être créés ou rénovés sur les premiers.

1.2 Un taux de résidences secondaires qui se maintient

Un quart du parc est occupé à titre secondaire^b. Si l'occupation de ces logements ne participe à la vie du territoire que ponctuellement, cette utilisation demeure une réalité^c. L'utilisation secondaire répond à des besoins qui sont distincts de ceux de la résidence principale, et qui souvent permettent de maintenir en état un bâti de centre-bourg qui serait sinon délaissé. Elle est aussi la résultante d'un patrimoine dont la succession reste difficile, souvent autant que le choix entre partage et vente d'un bien de famille. En ce sens, l'objectif de prévoir un scénario basé sur un maintien du taux de résidences secondaires est très réaliste. Sur ce principe, ce sont 666 logements qui, en 2035, grossiront les effectifs de ce statut d'occupation. Parfois par choix de construction, souvent par évolution du statut d'occupation.

1.3 Aucun nouveau logement vacant en 2035 : prendre en compte les besoins du parc social

Le taux de logements vacants est en augmentation, et atteint aujourd'hui un seuil critique^d. Le projet, très ambitieux, et dans la poursuite des opérations d'amélioration de

l'Habitat engagés, se fixe comme ambition qu'il n'y ait aucun nouveau logement vacant supplémentaire en 2035. Par effet conjugué, le taux de vacance serait alors ramené à 11,49%. L'action sera alors prioritaire dans les pôles qui concentrent 74,2% du parc vacant, dont 843 unités rien que sur Ussel. Le nombre de logements à remettre en service pour atteindre l'objectif est de 357 unités à minima. L'action dans le parc social sera alors prioritaire, celui-ci étant d'une part, concentré sur les pôles, et d'autre part, le plus touché par le phénomène de vacance. Ainsi le projet ne fixe pas d'objectifs d'amélioration quantitative du parc social, mais plutôt un objectif de mise à niveau qualitative.

2. Mieux consommer l'espace

2.1 Modérer la consommation de l'espace : mobiliser 355 ha maximum et mieux les utiliser

Depuis plus de 20 ans, les lois successives ont mis l'accent sur la modération de la consommation de l'espace. Un dilemme sur un territoire où l'espace est une richesse autant qu'un facteur d'attractivité. Pourtant, en structurant la production de logements autour de la recherche d'un équilibre entre les pôles et le maillage villageois, des économies d'espaces sont possibles, sans contraintes réelles. Mieux équipés et desservis en réseaux, les pôles permettent l'application de meilleures densités. Mais équilibrer le développement, c'est aussi permettre à chacun de trouver le type d'habitat qu'il recherche et le foncier adapté. Ainsi, le maillage villageois reste aussi une force du projet, à condition donc que les bonnes balances soient respectées. Par application de densités de projet, adaptés à chaque commune, ce sont près de 200 hectares qui seront économisées, représentant une baisse par rapport au fil de l'eau de 37%. Et le tout en proposant une offre globale moyenne de 6 à 7 logements à l'hectare, offre parfaitement adaptée, tant au territoire qu'aux types de recherches actuels.

2.2 Vers une consommation qualitative

Cependant, modérer la consommation de l'espace, c'est d'abord privilégier un mode de prélèvement plus qualitatif.

^a L'évolution de la taille des ménages est calculée par commune. Elle devrait baisser de 0,30 à l'horizon 2035.

^b Le taux de résidences secondaires est de 24,54% en 2013.

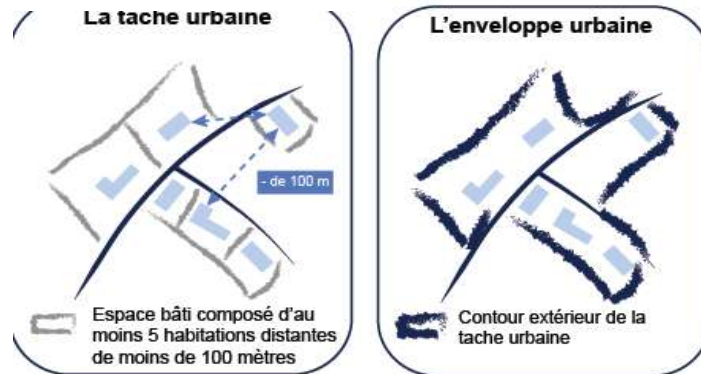
^c Depuis 1990, le taux de résidences secondaires a oscillé entre 24 et 27%.

^d En 2013, la part des logements vacants s'élevait à 12,77%, pour un total de 3 205 logements.

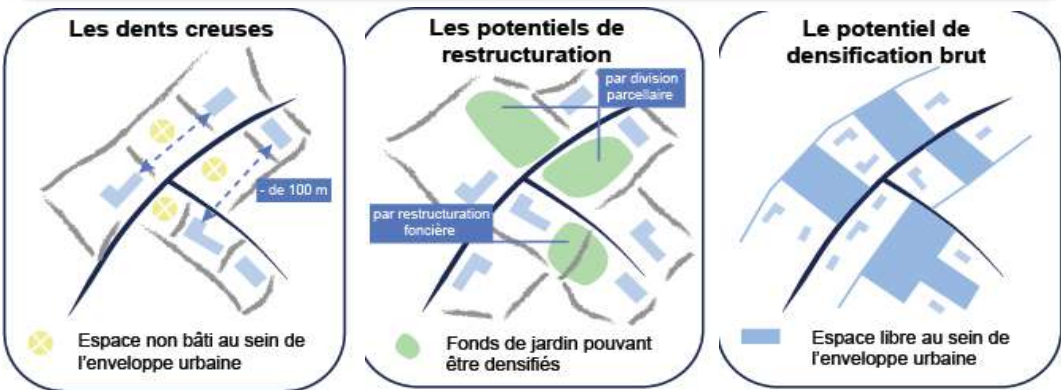
TABLEAU DE BORD

Figure 25: D'une consommation quantitative à une consommation qualitative ; UrbaDoc ; 2018

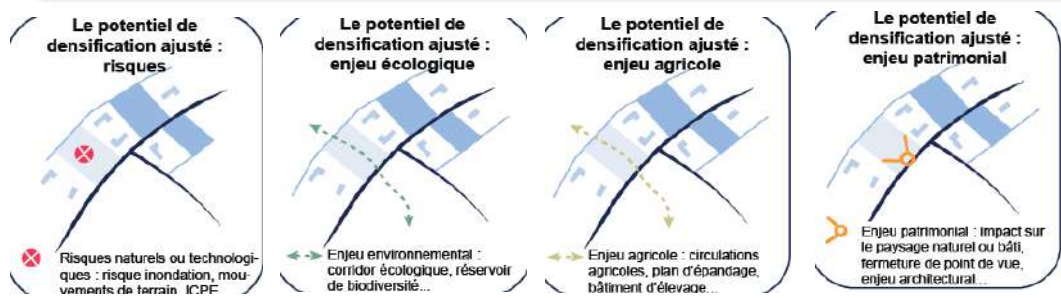
IDENTIFIER LE POTENTIEL DES ENVELOPPES URBANISEES



DENTS CREUSES + POTENTIELS DE RESTRUCTURATION = POTENTIEL DE DENSIFICATION BRUT

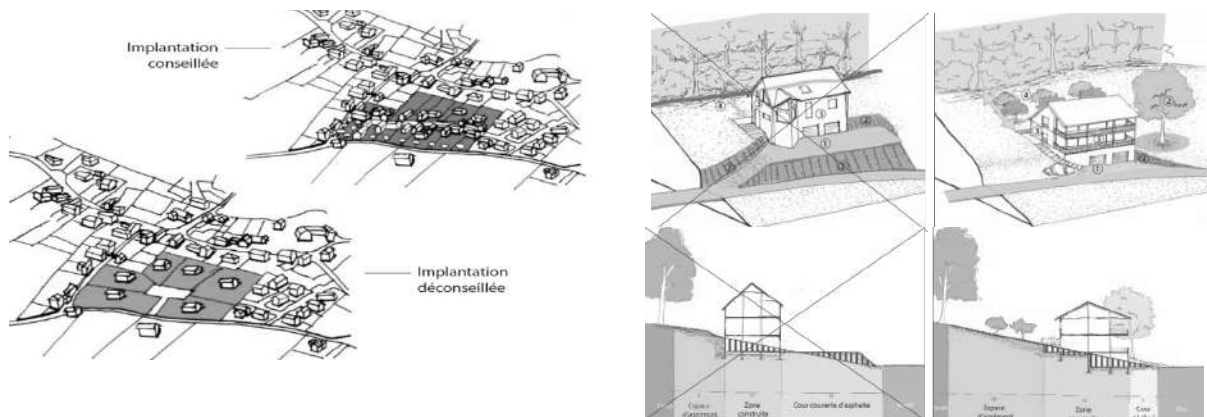


POTENTIEL DE DENSIFICATION BRUT - TERRAINS SOUMIS A ENJEUX = POTENTIEL DE DENSIFICATION NET



POTENTIEL DE DENSIFICATION AJUSTE = POTENTIEL DE DENSIFICATION NET - RETENTION FONCIERE - BESOINS LIES A L'AMENAGEMENT

Figure 26 : La greffe urbaine ; UrbaDoc ; 2018



Préserver les espaces agricoles et l'environnement au sens large, en incluant écologie, autant que paysages semble tout aussi primordial que diminuer les prélèvements. C'est pourquoi la notion d'inversion du regard dans la définition des zones à urbaniser est ici mise en œuvre. De même que l'approche première d'analyse et de prise en compte des potentiels de densifications des enveloppes urbanisées.

2.3 Vers une définition commune des zones Urbanisées

Basé sur la méthodologie du SCOT, le PLUI définira les zones urbanisées en fonction de l'existence d'une enveloppe urbanisée. Celle-ci se définit par un espace comprenant un minimum de 5 habitations dont la distance maximale entre chacune de ses habitations est inférieure ou égale à 100 m.

Ces enveloppes disposent de potentiels de densification bruts correspondant :

- Aux dents creuses qui constituent un espace libre de toute construction n'appartenant pas à une unité foncière bâtie ;
- Aux potentiels de restructuration qui sont des espaces composés d'unités foncières bâties dont la densification est possible au regard des objectifs de densité minimale fixés pour la commune et de la configuration de la parcelle (accès, topographie...);

Chaque enveloppe urbanisée disposera d'un potentiel de densification net en retranchant au potentiel brut :

- Les potentiels où existe un enjeu agricole telle la présence d'un bâtiment d'élevage, d'un épandage ou encore d'un aménagement agricole ;
- Les potentiels où existe un enjeu environnemental tel un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique ;
- Les potentiels où existe un enjeu paysager telle une entrée de bourg ou de hameau à la grande qualité urbaine ou architecturale ou encore où est identifié du patrimoine intrinsèque ;
- Les potentiels où existe un enjeu de capacité de la voirie ou des réseaux ;
- Les potentiels inexploitable en raison de la topographie.

2.4 Vers une définition commune des zones A Urbaniser

Les prélèvements nécessaires au projet, les zones AU, ne correspondent qu'à la différence entre le potentiel net de chaque strate du maillage territorial et du besoin en foncier du projet. Pour s'assurer de la bonne mise en œuvre de ce dernier, un taux de rétention foncière sera appliqué : 75% pour les potentiels

de restructuration, 50% pour les dents creuses et 25% pour les zones à urbaniser. Les changements de destination seront aussi comptabilisés à raison de 1 construction neuve de moins à réaliser pour 10 changements de destination repérés. Pour les mêmes raisons que les zones U, les zones AU seront prélevées en respectant des critères qualitatifs identiques que ceux qui ont concourus à la définition des zones U. Enfin, un objectif de renforcement des polarités en place sera priorisé en privilégiant les espaces proches des centralités existantes pour la définition des zones AU.

2.5 Programmer pour mieux gérer

La définition des zones AU doit permettre de mettre en œuvre le projet d'équilibre du maillage territorial d'une part, de même que l'objectif de priorisation des potentiels de densification d'autre part. Pour cela, une programmation de l'ouverture des zones AU sera réalisée.

2.6 Tenir compte des spécificités rurales du territoire : les Secteurs de Taille et Capacité Limités

Parce que bon nombre de communes sont très rurales et peu polarisées, parce que de nombreux secteurs habités sont de tailles réduites et pas composés des 5 habitations nécessaires à la définition d'une enveloppe urbanisée, le projet pourra définir au cas par cas des STECAL permettant de renforcer certains secteurs, tout en gardant le principe d'exception à justifier.

3. Vers un projet urbain intégré : l'urbanisme de greffe

3.1 Adapter les formes urbaines

A l'urbanisme d'opportunité, sans vision d'ensemble ou lien avec le site doit succéder celui de greffe. La production de logements est l'acte majeur qui modifie le site, durablement et son identité. Il est aujourd'hui nécessaire de maîtriser son impact. L'objectif sera :

- D'intégrer les nouvelles constructions à l'architecture et aux paysages existants ;
- De s'adapter à la topographie ;
- De créer des lieux de vie en renforçant le lien entre espace public et privé ;

3.1 Généraliser les OAP

Chaque secteur à urbaniser ou à restructurer disposera d'un schéma de mise en œuvre à respecter dans un rapport de compatibilité. Une attention particulière sera portée à l'effet vitrine de la RD 1089 qui reste à améliorer.

**CHAPITRE III : EQUIPER LE TERRITOIRE, MISER
SUR L'EFFICIENCE DES RESEAUX ET LA
COMPLEMENTARITE DE L'OFFRE**

PRÉFÉRER UNE OFFRE COMMERCIALE ET D'ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ

Maintenir et développer une offre commerciale de proximité

Conforter et accroître prioritairement le maillage des équipements en faveur de la jeunesse et de la santé

S'appuyer sur l'offre commerciale existante

Lier le développement commercial à l'armature territoriale

Pérenniser les rez-de-chaussée commerciaux

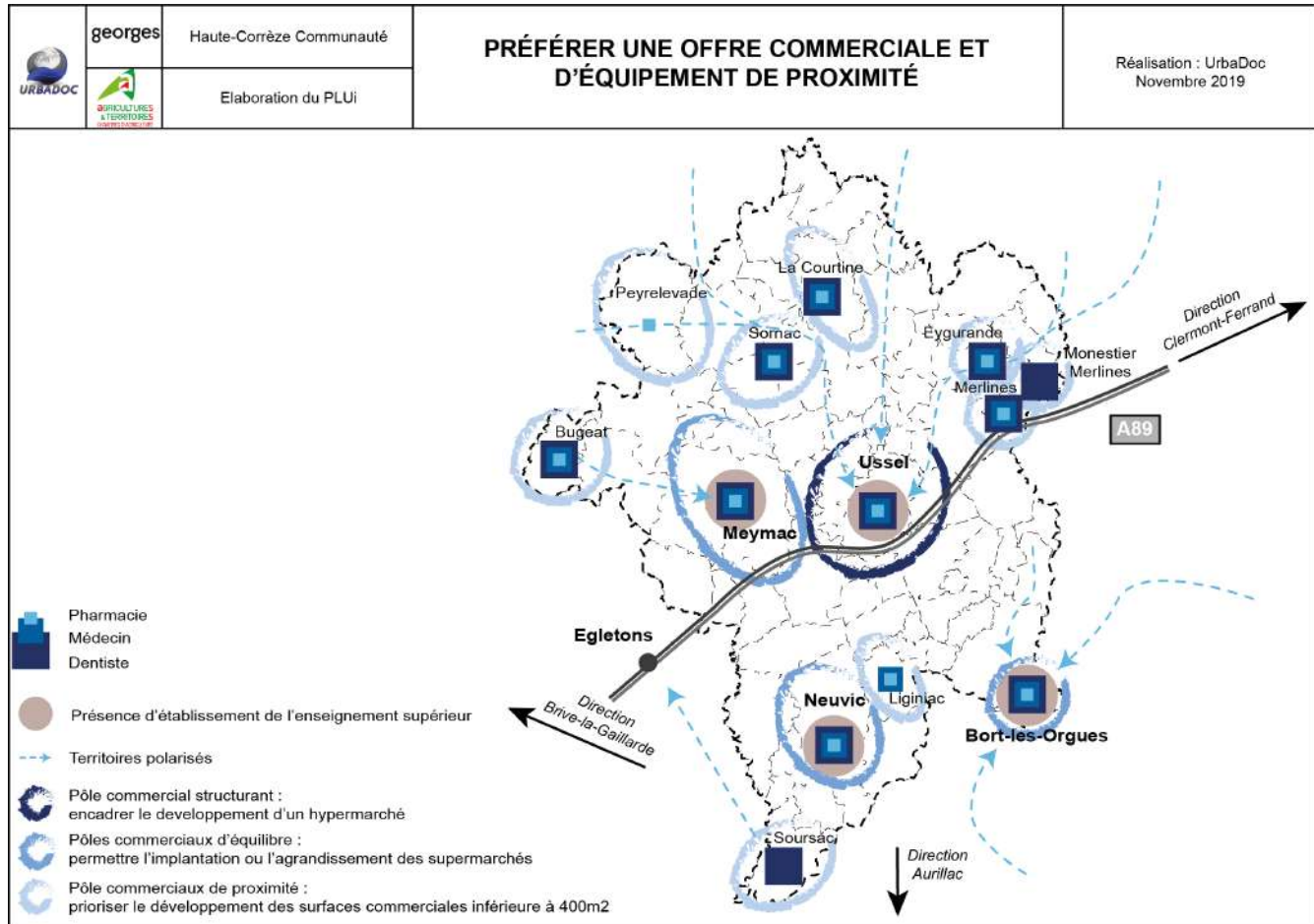
Développer les équipements en fonction de l'armature territoriale

Maintenir l'offre scolaire existante

Maintenir le maillage territorial des équipements de santé

Valoriser les équipements ludo-sportif de proximité qui participent à la vitalité du territoire

Figure 27 : Préférer une offre commerciale et d'équipement de proximité ; UrbaDoc ; 2019



PREFERER UNE OFFRE COMMERCIALE ET D'EQUIPEMENTS DE PROXIMITE

1. Maintenir et développer l'offre commerciale de proximité

1.1 S'appuyer sur l'offre commerciale existante

Dans la continuité des objectifs du SCOT, le projet mettra prioritairement sur un renforcement du commerce de proximité. Mieux organisé et centralisé sur des secteurs dédiés, le commerce alimentaire de petites surfaces notamment proposera une offre diversifiée et de proximité à la population. Pour cela, l'offre sera rassemblée sur les secteurs à vocation commerciale clairement identifiés. Il s'agira principalement des centres bourgs anciens qui pourront bénéficier alors de plus de vie, confortés dans leur vocation première.

1.2 Lier le développement commercial à l'armature territoriale

Seul un hypermarché pourra éventuellement être implanté sur la ville d'Ussel, en remplacement d'un supermarché existant, mais avec un encadrement des surfaces commerciales associées pour ne pas déstabiliser le commerce de centre-ville. L'implantation ou l'agrandissement des supermarchés sera privilégié sur les pôles de bassins de vie. Les autres pôles de l'armature territoriale resteront voués à l'accueil de surfaces inférieures à 400m². Ponctuellement, des surfaces supérieures pourraient être autorisées pour des besoins plus spécifiques, mais non alimentaire, tels les magasins de meubles, de matériaux... Les autres centralités commerciales resteront vouées à l'accueil de commerces de petites surfaces.

1.3 Pérenniser les rez-de-chaussée commerciaux

Un commerce qui ferme s'accompagne le plus souvent, dans les années qui suivent d'une mutation de fonctionnalité. Réhabilité en garage ou appartement, les coupures commerciales participent alors de la fragilité de l'offre globale. Et il est bien rare qu'un commerce ayant changé de destination reprenne par la suite cette fonction. Bien entendu, des vitrines trop longtemps vides ne sont pas une solution. Mais la rénovation des centres déjà à l'œuvre doit permettre d'entrevoir des possibilités nouvelles pour le commerce central. Le PLUI identifiera donc les linéaires commerciaux où le changement de destination des commerces ne sera pas autorisé.

2. Conforter et accroître le maillage des équipements, notamment en faveur de la jeunesse et de la santé

Tout comme l'offre commerciale, les équipements participent des conditions d'attractivité du territoire. L'objectif est ici de maintenir l'offre de gamme moyenne et supérieure présente sur le pôle principal, permettant à chacun d'en disposer dans les temps les plus courts possibles. Concomitamment mais en complémentarité, l'offre sera aussi confortée sur les pôles d'équilibre et de proximité. A l'instar du développement de l'offre commerciale, celle des équipements doit s'articuler en réseau, différencié par les gammes selon les polarités, mais en privilégiant une offre de proximité plutôt qu'un affinage, action facilitant la montée en gamme, mais éloignant de fait la population de l'accès au service.

2.1 Maintenir une offre scolaire et périscolaire de proximité

Plus d'une commune sur deux dispose d'une structure scolaire. Ce maillage de l'offre scolaire permet au plus grand nombre un accès facilité et limite les obligations de déplacements, autant que leur temps. Elle représente aussi un des éléments majeurs de la vie de chaque village. Le projet de territoire opte pour une politique de proximité de l'offre, avec la volonté de faire perdurer les structures scolaires en place, sans en oublier de renforcer la qualité structurelle de l'offre.

2.2 Garantir l'excellence des formations spécialisées

La présence de nombreux étudiants impacte positivement l'économie locale et l'image du territoire. L'amélioration des conditions d'hébergement sera un objectif du PLUI.

2.3 Faciliter la pratique sportive

En complément de l'offre scolaire, l'offre ludosportive est nécessaire pour que la jeunesse trouve de quoi s'épanouir. La présence de terrain de sports, d'aire de jeux, importante, est à conforter, rationaliser, voire à développer.

2.4 Assurer la mise en réseau des maisons de santé et pérenniser l'hôpital

L'offre de santé se situe sur les pôles. Elle apparaît comme plutôt satisfaisante. Toutefois, la faible densité du territoire entraîne de fait un éloignement plus conséquent de la population quant à l'accès aux équipements de santé. Ce maillage reste à conforter autant que l'hôpital, véritable faire valoir du territoire.

FICHE ACTION N°4

CONJUGUER DEVELOPPEMENT URBAIN ET CAPACITE DES RESEAUX ET DES MILIEUX

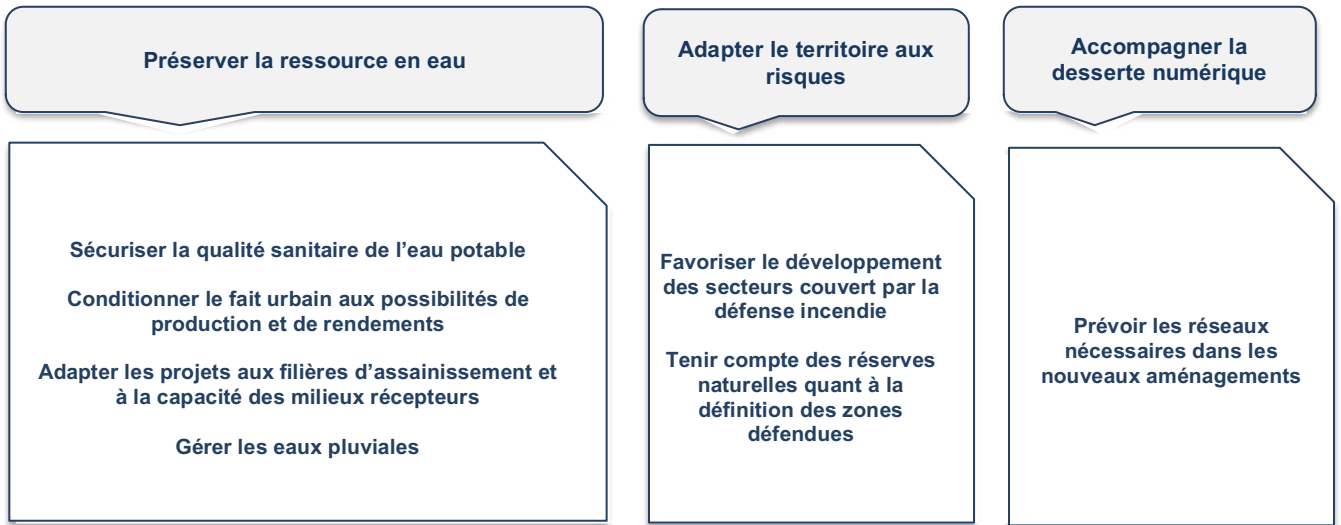


Figure 28 : Prendre en compte les réseaux en amont de la définition des projets ; UrbaDoc ; 2018

38

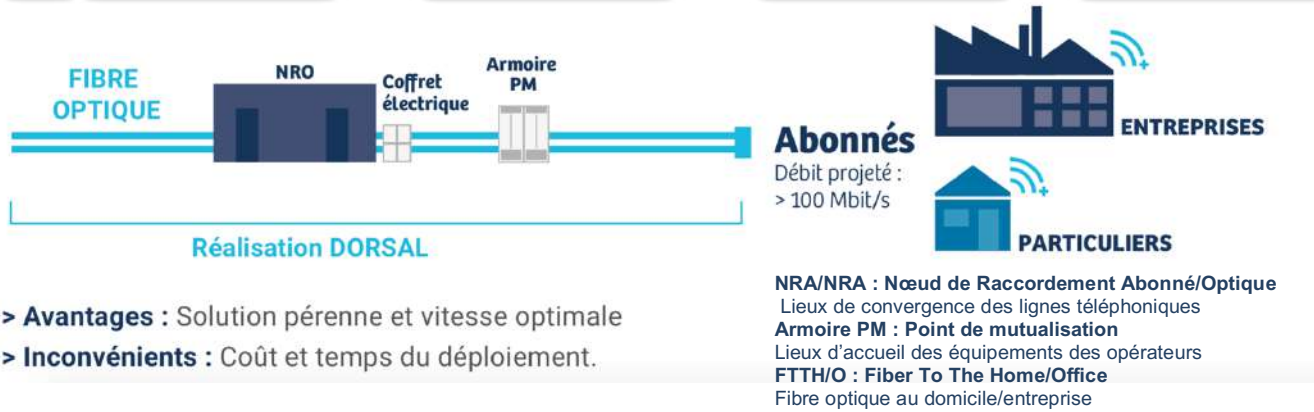
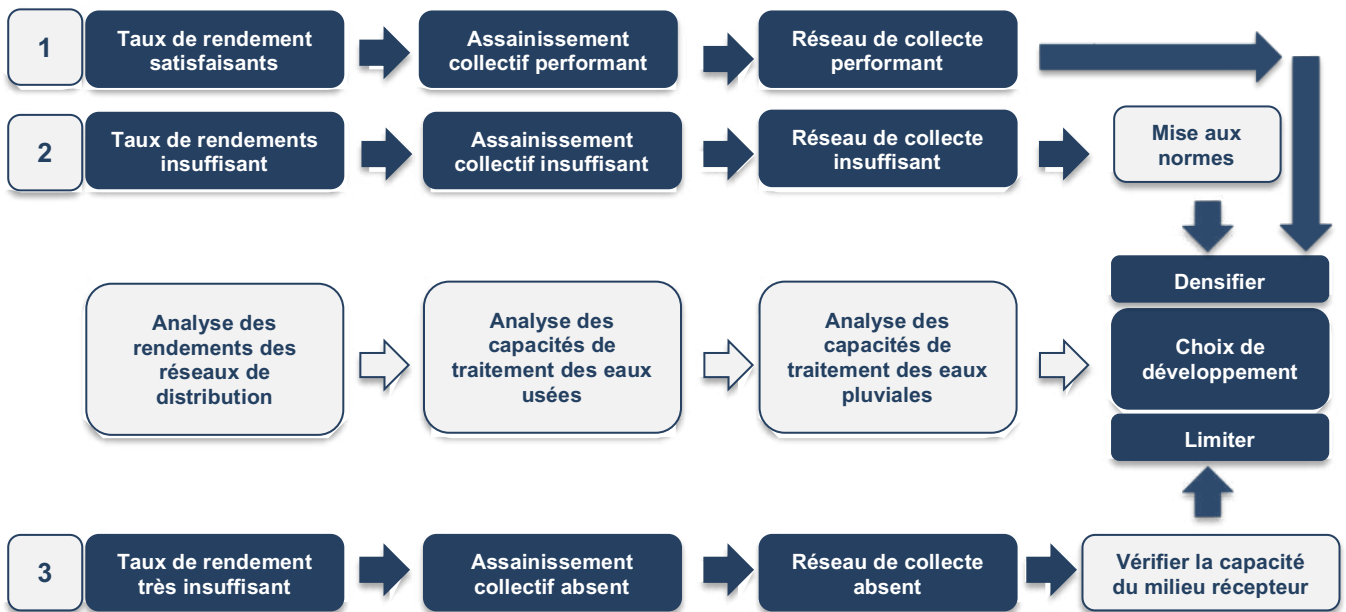


Figure 29 : La fibre optique jusqu'au domicile ; Dorsal ; 2016

CONJUGUER DEVELOPPEMENT URBAIN ET CAPACITES DES RESEAUX ET DES MILIEUX

Un des enjeux fort du PLUI est de privilégier la rénovation et l'efficacité de ceux existants en préalable à la création de nouveaux. Concernant l'eau, il s'agit d'une condition essentielle tant pour le développement du territoire que pour sa préservation.

1. Préserver la ressource en eau

L'eau est indispensable. Elle représente une ressource unique aux usages multiples et une vraie richesse du territoire. Cependant, élément nouveau dans les mentalités, elle fait désormais l'objet de pressions et commence à manquer. L'ensemble des usages influe sur la ressource et sur les écosystèmes aquatiques. Or, la pérennité de cette ressource est un pré requis à l'accueil de nouvelles populations, notamment quant au changement climatique à l'œuvre.

1.1 Sécuriser la qualité sanitaire de l'eau potable

Les communes sont alimentées essentiellement par des captages. Cependant, si la protection réglementaire des captages constitue un élément essentiel de lutte contre les pollutions ponctuelles ou accidentelles, tous n'ont pas encore fait l'objet d'études spécifiques. Ce point est à améliorer mais prendra du temps. Ainsi, le PLUI doit acter les mesures de précaution nécessaires quant aux usages permis dans les secteurs de prélèvements actuels.

1.2 Conditionner le fait urbain aux possibilités de production et de rendements

Les réseaux ne font pas le projet urbain. Ils y participent cependant de manière prioritaire. Ainsi, le PLUI n'actera des zones U ou AU qu'en fonction des possibilités de production d'eau potable et de distribution. Des zones actuellement déficientes ne seront admises en U ou AU que si un programme de mise à niveau de la production et/ou des rendements est clairement mis en œuvre.

1.3 Adapter les projets aux filières d'assainissement et à la capacité des milieux récepteurs

L'ouverture des zones AU est conditionnée à la conformité des équipements de collecte et de traitement des eaux usées, à l'instar de la distribution de l'eau potable. Par ailleurs, le projet prône une gestion équilibrée du développement urbain au regard de la capacité

de chacun des milieux récepteurs à recevoir et filtrer les effluents. Ainsi, les projets et les densités seront adaptés selon le type et la capacité des réseaux d'assainissement ou selon le type de milieu récepteur. En ce sens les secteurs desservis par un réseau de collecte des effluents et une unité de traitement efficace seront priorisés pour le développement afin d'optimiser les rendements des réseaux de collecte, autant que ceux de desserte par ailleurs. A l'inverse, dans les secteurs non ou insuffisamment équipés, la concentration de l'habitat sera limitée afin de réduire les pollutions.

1.4 Gérer les eaux pluviales

Le projet urbain entraînera inévitablement une plus grande imperméabilisation du sol. Dans un souci de gestion durable et économe de la ressource en eau, le PLUI encourage une meilleure gestion et valorisation des eaux de pluie, de la construction parcellaire jusqu'à celles de projet. 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, le PLUI met 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 des sites.

2. Adapter le territoire au risque

Le réseau d'eau potable n'assure pas une défense incendie normée à tout le territoire. Majoritairement, les bourgs sont couverts contre le risque incendie, à l'inverse des écarts. Les secteurs couverts par la défense incendie seront prioritairement développés. Toutefois, la défense incendie n'est pas de fait un frein à l'urbanisation, elle sera appréhendée en fonction de chaque projet. Les réserves naturelles seront étudiées et prises en compte.

3. Accompagner la desserte numérique

La desserte numérique du département de la Corrèze va constituer un point fort de son développement dans un avenir très proche. Le choix ambitieux d'un développement de la fibre optique jusqu'à l'abonné a été rendu possible par la volonté des élus, autant que par la concordance d'actions et de projets des partenaires. Pour faciliter l'accès au numérique, les nouveaux projets devront prévoir la pose de fourreaux permettant le passage de la fibre optique.

LES MOBILITES DE DEMAIN AU CŒUR DU PROJET DE TERRITOIRE

Une alternative à la voiture : l'essor des modes doux

Des mobilités au service du développement territorial

Préserver les gares

Favoriser la création d'aires de covoiturage à proximité des axes structurants et des polarités

Encourager la diffusion de bornes de recharge électrique sur les pôles

Accroître les cheminements piétonniers en centre-bourg et relier les principaux équipements et services

Structurer le développement urbain autour des secteurs facilement reliés à un mode alternatif à l'automobile, ou à proximité d'un équipement structurant ou d'une zone d'emplois

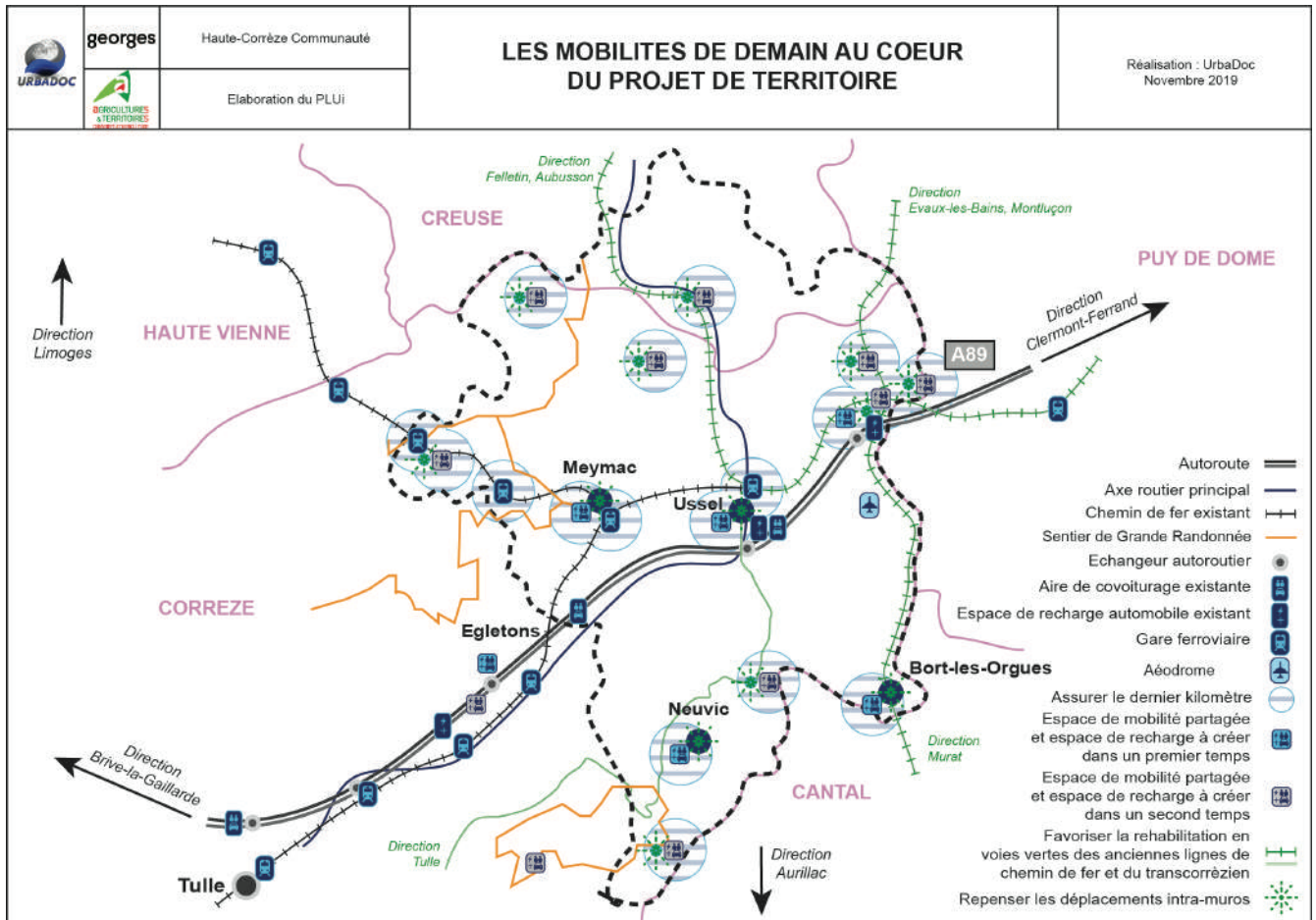
Améliorer la sécurité des usagers

Faciliter le stationnement aux abords des centres-bourgs afin de conforter le commerce

Valoriser les sentiers de randonnées existants qui sont un atout pour le développement touristique

Encourager l'aménagement piétonnier des centres-bourgs

Figure 30 : Schéma des mobilités ; UrbaDoc ; 2019



LES MOBILITES DE DEMAIN AU CŒUR DU PROJET DE TERRITOIRE

1. Une alternative à la voiture : l'essor des modes doux

La mobilité conditionne l'accès au travail, aux loisirs, à la santé et offre toutes les libertés. A l'heure actuelle l'utilisation de la voiture est le moyen de déplacement le plus approprié du territoire, dont la faible densité et la topographie restent peu adaptés, tant au transport en commun qu'à la pratique piétonne. Il en est de même pour les déplacements par voie de vélo sur les trajets domicile-travail. Le projet de territoire a cependant pour objectif de renforcer et d'accroître les modes doux, les modes de déplacement non motorisés. Il ne s'agit pas de penser que demain chacun ira au travail à pied, mais plutôt d'initier et de favoriser de nouvelles pratiques, tant dans le partage que dans les moyens de la mobilité. D'abord, il est important de conforter les gares et de les relier aux équipements et à l'emploi. Le développement des aires de covoiturage et la mise en place de bornes de recharge électrique participeront également à inverser la tendance et à tendre vers une mobilité plus durable. Des aires de covoiturage seront déployées sur les communes pôles de l'armature territoriale. Ces aires de covoiturage ont pour vocation de devenir à terme de véritables aires de partages. Équipées de bornes de recharges, elles seront le lieu des connexions internes et externes du territoire. Toutefois, il ne faut pas oublier le dernier kilomètre, qui correspond au trajet qu'il reste pour rallier une destination après une gare ou un arrêt de bus. L'interconnexion des modes de transport est un enjeu fort pour créer une véritable alternative à l'automobile. La mise en place de pôle d'échange multimodal est donc une nécessité pour faire perdurer le rail. Pourtant il ne suffit pas simplement de développer des modes alternatifs à la voiture pour en freiner son usage. La mobilité résulte des interrelations entre l'offre de transport, la localisation de l'habitat et la répartition spatiale des activités. Ainsi, la mobilité questionne directement l'organisation de la ville et du territoire. C'est pourquoi le projet de territoire qui consiste à affirmer le maillage territorial, autrement dit à conforter les centralités, s'effectuera en étroite corrélation avec le développement des modes doux. De plus, le développement de l'urbanisation s'effectuera prioritairement sur les secteurs facilement reliés à un mode alternatif à l'automobile, ou à proximité d'un équipement structurant ou d'une

zone d'emplois pour réduire les besoins en mobilité, mais surtout l'utilisation de la voiture. Dans la même idée, le développement des cheminements piétonniers en centre-bourg et la liaison avec les principaux équipements et services est un enjeu important pour favoriser la marche à pied. Enfin, pour favoriser le développement des modes actifs, autrement-dit la marche à pied et le vélo, les déplacements des usagers doit être sécurisé. De même quelques zones de danger potentiel existent principalement des intersections dangereuses. Ces points de fragilités seront pris en compte dans le projet de territoire.

2. Des mobilités au service du développement territorial

2.1 Développer l'accessibilité des centres-bourgs

Le projet de territoire, qui se veut durable, porte une attention particulière à l'aménagement et à l'accessibilité des centres-bourgs. L'accessibilité urbaine fait partie des critères essentiels d'attraction de la clientèle vers les commerces de centre-ville. En effet, le client cherche avant tout à gagner du temps dans ses achats, sans contrainte de circulation et de stationnement. Le manque de possibilités de stationnements à proximité des commerces et services dans les centres-bourgs constitue un handicap important. Le stationnement de courte durée est préférable à proximité des rues et places commerçantes afin d'accroître le nombre de personnes susceptibles d'accéder aux commerces. Ceci permet également d'inciter les résidents à libérer des places de stationnement au bénéfice des chalands. Cette action peut être envisagée sur les pôles commerciaux. Le développement des espaces de stationnement aux abords des commerces, services et équipements est nécessaire. Ainsi que le développement des cheminements piétonniers en centre-bourg qui permet aux piétons de flâner, d'animer les rues, et surtout de faire vivre les commerces de centre-ville. Sans oublier la place particulière de la mobilité dans le développement touristique d'un territoire. En effet, le développement des cheminements piétonniers permet également aux centres-bourgs de s'embellir et d'être plus attrayant.

2.2 Protéger les sentiers de randonnées

Les nombreux sentiers de randonnées présents sur le territoire représentent aussi un enjeu de conservation, tant patrimonial que touristique. Le PLUI les identifiera pour les protéger.

CHAPITRE IV : VALORISER L'ECONOMIE LOCALE POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE

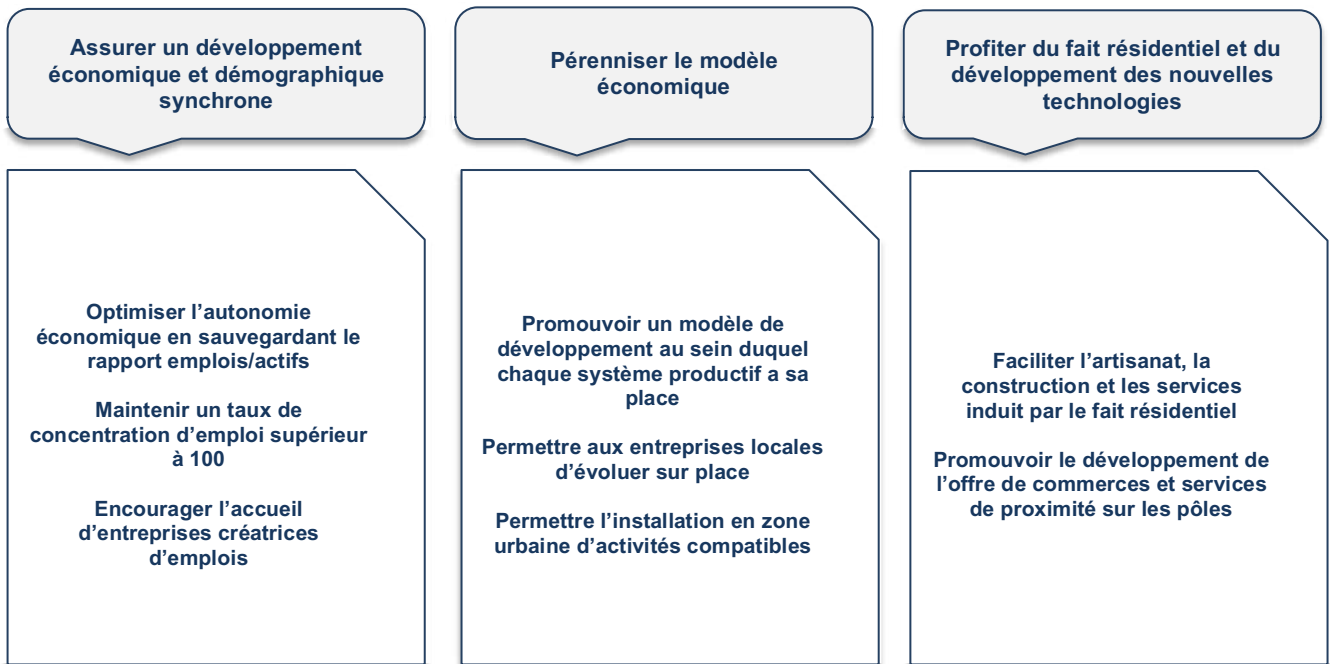
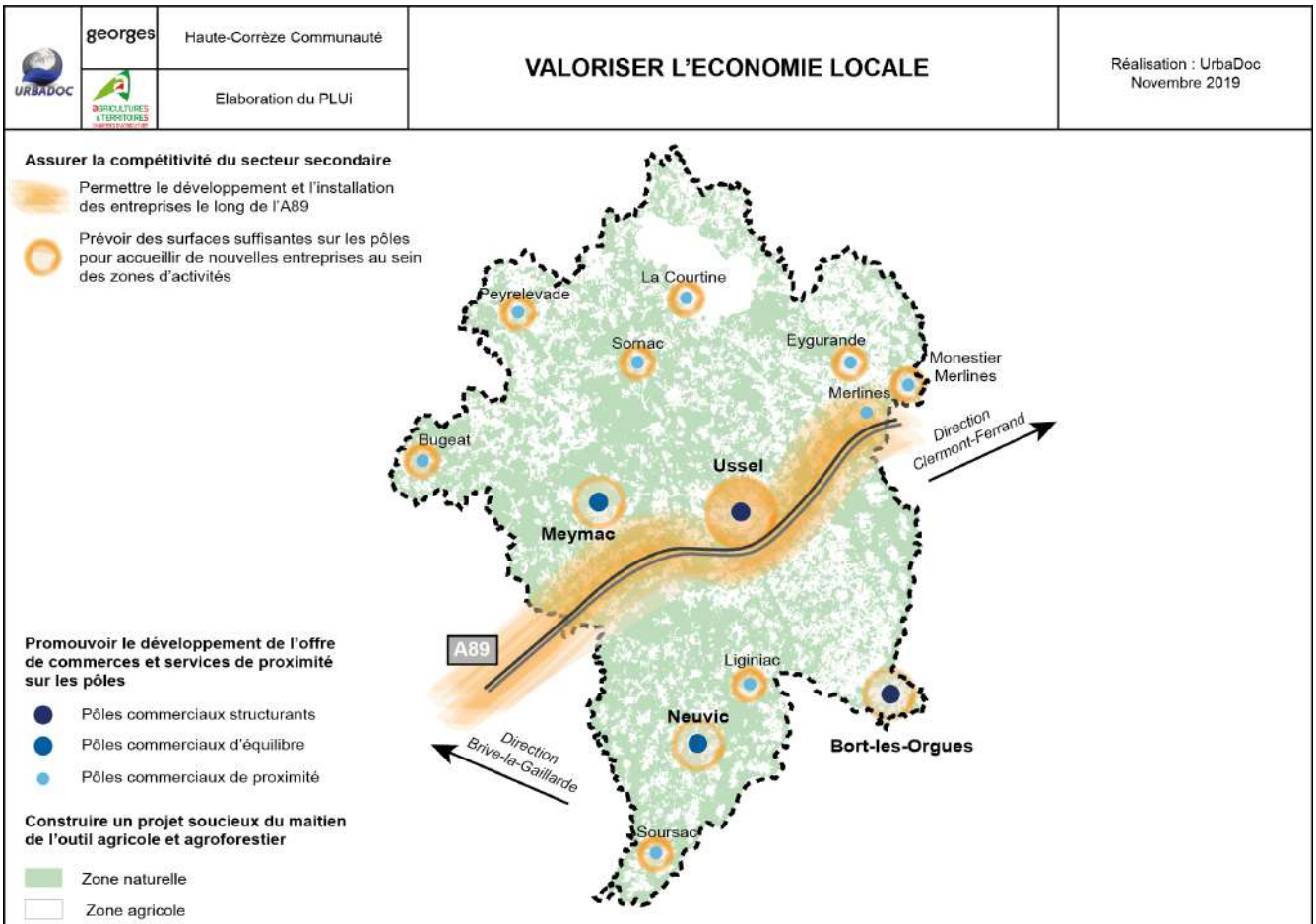


Figure 31 : Valoriser l'économie locale ; UrbaDoc ; 2019



AFFIRMER VALORISER VOCATIONS ECONOMIQUES

ET LES

1. Assurer un développement économique et un accueil démographique synchrone

1.1 Un développement économique indispensable

L'objectif premier du territoire est d'accueillir plus de population, jeunes, au travers de conditions d'aménité et d'emploi renforcés. Seuls ces critères permettront de pallier le vieillissement naturel de la population résidente. Les jeunes ménages sont la cible de nombreux territoires ruraux en perte de dynamisme. Or ces ménages, dépendants de l'emploi sont de fait attirés par les grandes villes. Si le cadre de vie joue un rôle dans le choix de la commune de résidence, la présence d'emplois est un prérequis. Le territoire pour être attractif doit donc préalablement avoir des entreprises génératrices d'emplois.

1.2 Maintenir un nombre d'emplois en adéquation avec le nombre d'actifs

Plus d'emplois sont présents sur le territoire que d'actifs en âge de les occuper. Globalement, il y a 108 emplois sur le territoire pour 100 actifs. Le pôle d'Ussel concentre 40% des 14 219 emplois de l'intercommunalité 60% des 9 158 emplois de son bassin de vie. Il propose ainsi du travail à une large population alentour. Il est primordial que ce constat perdure, voire se renforce. L'emploi et avec le site le principal facteur d'attractivité d'un territoire. Il s'agit donc là d'un point majeur du projet de PLUI qui vise à renouveler sa population.

2. Pérenniser le modèle économique

Le modèle économique est basé sur une spécialisation du territoire dans plusieurs filières. Les principales activités industrielles se trouvent dans le domaine agroalimentaire, en lien avec les pratiques agricoles spécialisées dans l'élevage, et la filière bois avec la présence de nombreuses forêts sur place. Ainsi les activités agricoles et forestières sont étroitement liées avec les activités industrielles et concentrent ainsi la majorité des emplois non présentiel. Ce modèle économique, développé depuis plusieurs dizaines d'années s'est conforté et semble aujourd'hui pérenne. Si le développement de ces activités peut encore être soutenu, il ne faut pas écarter toutes les autres facettes de l'économie qui permettent une diversification nécessaire. Mais aussi prendre en compte que les systèmes productifs

locaux sont désormais en concurrence pour attirer les jeunes actifs nécessaires pour assurer le remplacement de ceux en exercice aujourd'hui.

3. Profiter du fait résidentiel...

Vivre sur un territoire génère des besoins. Les besoins primaires, comme se nourrir et se loger, mais aussi les besoins socio-médicaux ou administratifs, par exemple, sont les plus créateurs d'emplois. Ils génèrent une économique dite présenteielle significative notamment pour les territoires ruraux. Dans tous les pôles, on retrouve des commerces et services liés à ces besoins, il s'agit donc d'une économie concentrée dans les pôles principaux, mais aussi assez diffuse au sein des pôles secondaires et du maillage villageois, notamment avec l'artisanat et les métiers de la construction, Le maintien et le développement de ces emplois est un enjeu majeur que le règlement du PLUI favorisera.

Ainsi le projet fait le choix de préférer l'installation d'entreprises sur les secteurs dédiés, mais concomitamment il souhaite que chaque entreprise existante ait la possibilité de continuer d'exercer sur son site d'implantation. Le vieillissement de la population et le tourisme sur le territoire doivent également être vus comme un atout pour le développement économique.

4. ... Et du développement des nouvelles technologies

Le territoire sera bientôt entièrement relié au réseau de fibre optique. Il s'agit d'un investissement coûteux pour la collectivité, mais qui, en plus de desservir les ménages, permettra à des entreprises de venir s'installer. Ce réseau va en outre bouleverser les logiques économiques et les pratiques des travailleurs. Certaines entreprises pourront se délocaliser plus facilement des grandes agglomérations, mais les travailleurs pourront eux aussi avoir leur poste localisé à un endroit et travailler depuis chez eux, le télétravail.

CONFORTER LE RÔLE ÉCONOMIQUE ET PAYSAGER DE L'AGRICULTURE ET DE LA FILIÈRE BOIS

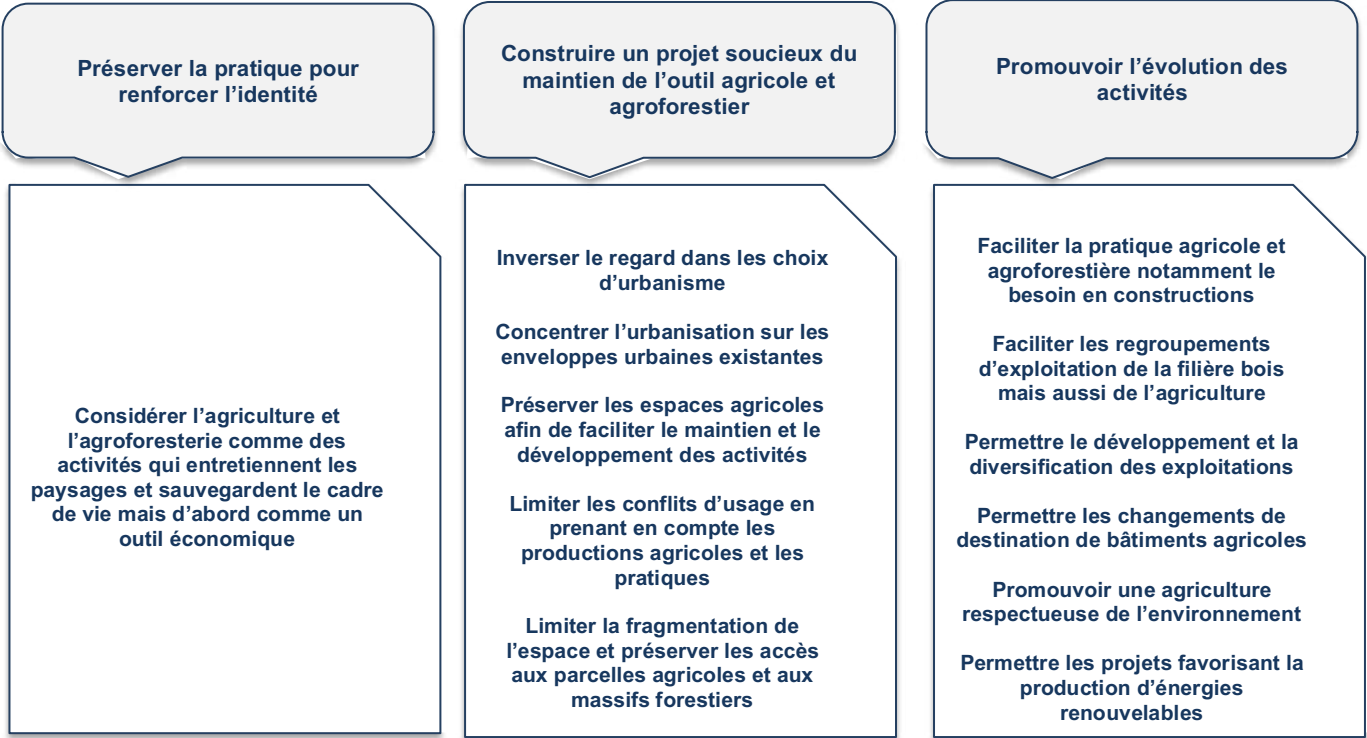
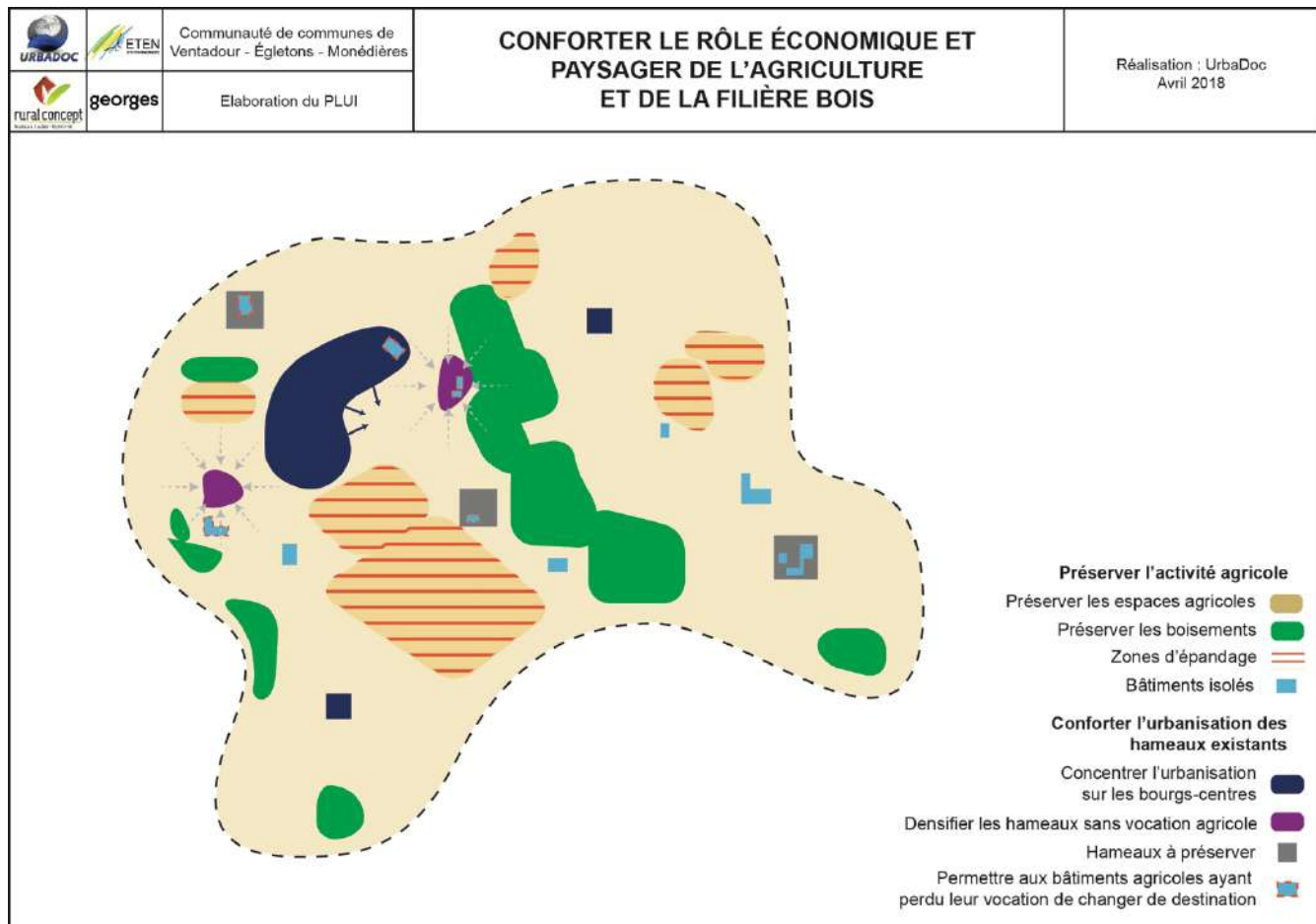


Figure 32 : Schéma de synthèse de l'activité agricole ; UrbaDoc ; 2018



CONFORTER LE ROLE ECONOMIQUE ET PAYSAGER DE L'AGRICULTURE ET DE LA FILIERE BOIS

1. Préserver la pratique pour renforcer l'économie et l'identité

Composé de hauts reliefs, de plateaux vallonnés, de vallées et de gorges, le territoire propose des paysages variés. L'agriculture et la sylviculture s'y sont installées en fonction des sols et de la topographie la plus favorable à chaque pratique. La prégnance des deux activités participe à l'alternance de paysages, ouverts et plus fermés. Le maintien de ces activités est donc un enjeu majeur pour le maintien de l'identité rurale et la valorisation des paysages et de la biodiversité. Mais avant tout, c'est une véritable économie.

2. Construire un projet urbain soucieux du maintien de l'outil agricole et sylvicole

2.1 Mieux prendre en compte l'activité agricole et sylvicole

Le PLUI affirme l'agriculture comme une activité économique qui doit être pérennisée, tant pour son rôle économique que de valorisation des paysages. Dans un contexte où l'activité agricole est en déclin, le potentiel agronomique faible et le relief tourmenté, la prise en compte des besoins pour ne pas entraver le développement paraît être un enjeu majeur du PLUI. Chaque production répond à des logiques qui lui sont propres. Mieux connaître ces activités permet de répondre aux besoins de développement et de fonctionnement et de les appréhender en amont dans les projets urbains. Cette inversion du regard permet la production d'un projet qui aura un moindre impact sur l'activité agricole.

2.2 Limiter les conflits pour promouvoir l'agriculture

Historiquement, la production est tournée vers l'élevage. Cette orientation de l'activité induit la présence de contraintes que le projet doit limiter notamment dans les conflits d'usage par des actions claires et systémiques :

- Inconstructibilité dans les périmètres réglementaires autour des bâtiments d'élevage, et selon les cas dans les périmètres de vigilance^a ;
- Inconstructibilité des zones déclarées dans un plan d'épandage si celle-ci nuit à l'activité et à sa préservation ;
- Préservation des accès aux parcelles agricoles et forestières.

Ces règles d'inconstructibilité s'appliquent dans le cas où ne préexiste pas une zone d'habitat. L'ensemble des surfaces sera classé en zone agricole, participant ainsi au maintien et au développement des activités, et l'urbanisation sera, au maximum, concentrée au sein des espaces urbanisés pour limiter la fragmentation de l'espace. La structuration du territoire rendra à chaque secteur sa fonction et privilégiera le vivre ensemble.

3. Promouvoir l'évolution des activités

3.1 S'adapter aux pratiques actuelles

Les pratiques agricoles évoluent, et les outils d'autrefois ne correspondent plus toujours aux besoins actuels. Le PLUI a pour objectif de soutenir une agriculture contemporaine et aux pratiques diversifiées. Pour cela il doit répondre aux besoins de développement et de fonctionnement des exploitations afin de pérenniser l'activité et de favoriser les nouvelles exploitations. Ainsi, il permettra :

- Le développement et la diversification des exploitations partout où le besoin est avéré et les contraintes mesurées ;
- La construction de bâtiments agricoles nouveaux, y compris dans les corridors écologiques^b s'ils n'entravent pas la fonctionnalité du site ;
- Le changement de destination^c, des bâtiments agricoles en habitation ou atelier artisanal selon le type architectural.

3.2 Promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement

Dans cette cohabitation entre agriculture, zones urbaines et milieux naturels, ces derniers peuvent être impactés par l'activité mais en sont souvent aussi la résultante. En ce sens, les réservoirs de biodiversité issus de l'activité agricole doivent faire l'objet d'un classement spécifique. Les projets de création d'énergies renouvelables doivent aussi être favorisés, mais encadrés, pour que la vocation première soit respectée.

^a Un périmètre réglementaire est établi autour des bâtiments d'élevage. A l'intérieur, la construction d'habitation est interdite. Ce périmètre peut être de 50 ou 100m en fonction de la destination du bâtiment et de l'élevage. Un périmètre de vigilance, qui élargit ces périmètres de 50m, est aussi reporté. La chambre d'agriculture privilégie la prise en compte d'un périmètre de 100m autour des bâtiments d'élevage.

^b A condition de ne pas entraver la fonctionnalité écologique du milieu.

^c A condition que le projet est techniquement réalisable, notamment en lien avec la présence des réseaux, et ne remet pas en cause l'activité agricole environnante.

FICHE ACTION N°8

ASSURER LA COMPETITIVITE DU SECTEUR SECONDAIRE

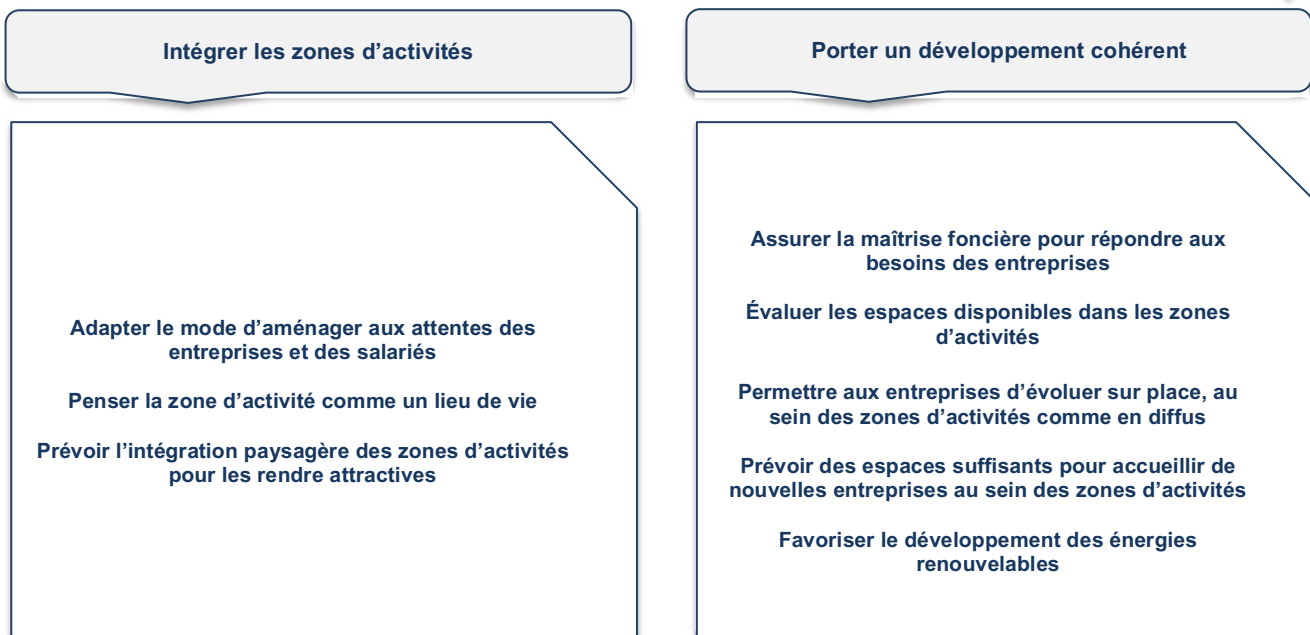
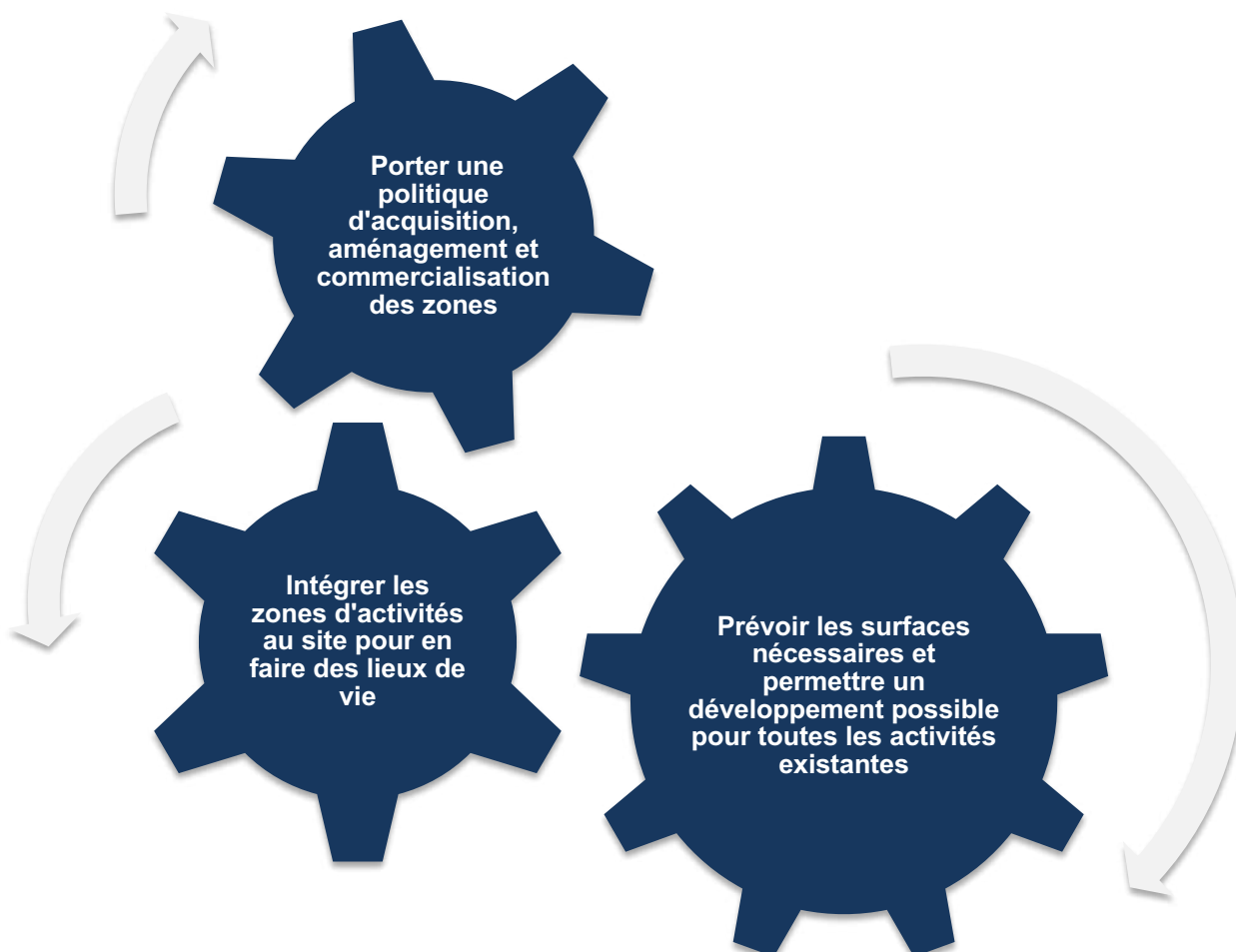


Figure 33 : Assurer les conditions d'accueil et de maintien des entreprises ; UrbaDoc ; 2018



ASSURER COMPETITIVITE SECTEUR SECONDAIRE

LA DU

1. Intégrer les zones d'activités

1.1 Une meilleure intégration paysagère nécessaire

Le projet vise à promouvoir l'intégration paysagère des zones et bâtiments d'activité. Cette intégration est d'autant plus importante dans les secteurs visibles, notamment celles à proximité des bourgs et hameaux, en entrée de bourg, aux abords des grands axes routiers ou impactant les points de vue. Beaucoup d'entreprises souhaitent avoir une bonne visibilité, mais celle-ci sera d'autant plus valorisée si elles se trouvent correctement intégrées. Plusieurs aspects seront appréhendés par le PLUI, au travers de la réalisation d'OAP, pour gérer l'insertion paysagère : implantation, formes urbaines, stationnement, publicité...

1.2 Faire des zones d'activités des lieux de vie

La mise en valeur des secteurs d'activité passe aussi par le lien de ces zones avec les centres-bourgs, notamment par le développement des mobilités douces. De nombreuses personnes travaillent au sein de ces zones, souvent plus adaptées à la circulation des poids lourds que celles des hommes qui y travaillent et qui les utilisent. Chaque jour, chacun est amené à penser ses mobilités uniquement en voiture, et ce, même pour des trajets très courts. Penser d'autres moyens de déplacements doit être un enjeu d'aujourd'hui et de demain. Les deux types de mobilités ne doivent pas être vues comme antagonistes mais comme des moyens d'assurer une meilleure intégration à la ville et à son fonctionnement.

2. Porter un développement cohérent

2.1 Porter la maîtrise foncière

Les zones d'activités couvrent environ 770 ha. Elles accueillent notamment des entreprises spécialisées dans la filière bois et l'agroalimentaire, mais aussi des grandes enseignes commerciales et des entreprises de tous domaines, qui sont plus en adéquation avec la vie urbaine. Pour organiser le développement de ces zones d'activités et mieux les intégrer, il est nécessaire de recourir à une maîtrise foncière, portée par la collectivité. La maîtrise foncière passe par une politique d'acquisition, d'aménagement et de promotion

du foncier, mais aussi une réflexion globale sur la localisation, les accès.... A terme, une meilleure efficacité induira une plus grande attractivité des entreprises et des salariés.

2.2 Évaluer les besoins en extension

Les zones d'activités disposent de peu d'espaces, notamment au regard des installations récentes et des secteurs déjà commercialisés mais pas encore bâtis. Ils sont cependant à conforter en priorité, puisqu'ils sont déjà équipés. Cependant, au vu des demandes d'installation et d'agrandissement, les potentiels restants sont insuffisants ou inadaptés. Il appartient au PLUI de proposer un état des lieux complets des possibilités de densification et de mobiliser le foncier supplémentaire en conséquence. Le SCOT avance le chiffre de 200 ha à aménager le long de l'A89 à l'échelle du pays. A cela s'ajoute les besoins locaux :

- 12 hectares pour les pôles d'équilibre de Neuvic et Bort les Orgues ;
- 15 hectares pour les pôles de proximité de catégorie 2 ;
- 10 hectares pour les pôles de proximité de catégorie 1 ;
- 6 hectares pour le maillage villageois.

2.3 Permettre aux entreprises installées en diffus de se développer sur place

Comme pour les entreprises installées dans les zones d'activités, les entreprises installées en diffus peuvent avoir besoin de se développer. Si aucune nouvelle activité ne pourra s'implanter à l'écart des zones dédiées, le besoin de celles existantes sera pris en compte afin de maintenir les activités sur place. Extensions de petites zones ou secteurs de tailles et capacités limitées seront clairement identifiés pour satisfaire au développement de chacun.

2.4 Favoriser le développement des énergies renouvelables

Les sites hydroélectriques de Bort-les-Orgues, Liginac et Soursac produisent ensemble 980 GW, l'équivalent de la consommation d'une ville de 400 000h. Le territoire est bien plus qu'autosuffisant, il est producteur et exportateur d'énergie. Mais la volonté est de diversifier la production et d'aller vers un mix énergétique. Le projet entend favoriser tous les projets porteurs dont les incidences environnementales et agricoles satisfont aux objectifs de préservation du territoire, au regard du diagnostic environnemental du présent PLUI.

FICHE ACTION N°9

METTRE EN VALEUR LES ATOUTS DU SITE ET ADAPTER L'OFFRE TOURISTIQUE

Valoriser les richesses patrimoniales

Inscrire le territoire dans un réseau touristique

Soutenir une activité agricole et agroforestière
avantageuse pour les paysages

Valoriser les paysages et le patrimoine, afin de créer
une perception toujours positive du territoire

Aménager les entrées de bourgs ou de hameaux pour
valoriser la perception des sites

Protéger le patrimoine vernaculaire témoin de l'identité
territoriale

Définir les conditions de renforcement de l'hébergement

Privilégier la réhabilitation à la création de nouvelles
unités

Permettre le développement d'une offre variée et de
petites structures de type gîtes

Mettre en réseau les offres touristiques

Soutenir des projets innovants, s'ils répondent
notamment à des exigences de qualité

Figure 34 : Des grands sites au patrimoine vernaculaire et à la promotion identitaire ; Source Internet et terrain ; UrbaDoc ; 2019



Bort les Orgues



Plateau de Millevaches



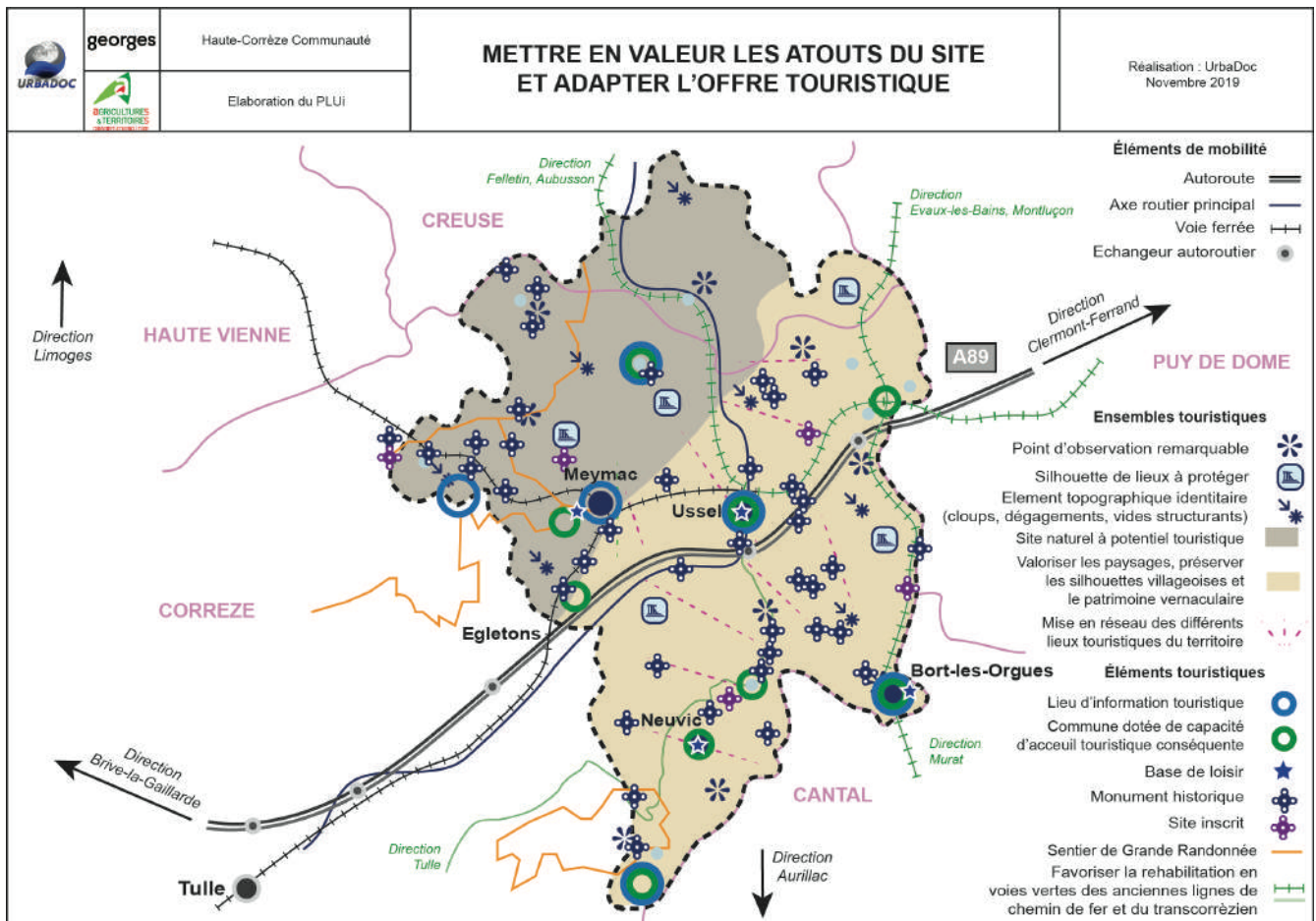
Neuvis



Pays d'Eygurande

50

Figure 35 : Mettre en valeur les atouts du site et adapter l'offre touristique



METTRE EN VALEUR LES ATOUTS DU SITE ET ADAPTER L'OFFRE TOURISTIQUE

Au sein de ce territoire rural et préservé, le tourisme est une véritable activité économique. Elle est ainsi génératrice d'emplois, directement ou indirectement liés à cette activité. En effet, si les emplois de gestion des sites, et d'hébergement sont évidents, tout le secteur économique bénéficie largement de cet attrait, au même titre que celui de la construction via la construction ou l'entretien de résidences secondaires. Du fait touristique notamment, le taux d'équipement en services de proximité, est supérieur à la moyenne nationale rurale.

Le tourisme nécessite en priorité d'une qualité de site pour exister. Par-delà, divers facteurs doivent concourir au fonctionnement du système touristique. Il s'agit notamment des politiques en faveur de la promotion, de l'organisation de l'accueil et de sa mise à niveau, qui chacune participent à une meilleure efficacité économique.

1. Valoriser les richesses patrimoniales

1.1 Inscrire le tourisme dans un réseau touristique

Loin du tourisme de masse, le territoire est tourné vers le tourisme vert. Cependant, la Corrèze reste une destination trop peu connue de tous, se trouvant en bordure des dynamiques périgourdines et lotoises et à l'écart du système de la vallée de la Dordogne. Avec ses nombreux sites et ses paysages remarquables, le territoire a tous les atouts nécessaires pour participer à l'affirmation de la vocation touristique du département.

Pour cela, la mise en réseau des sites et des activités doit être faite à l'échelle locale et interdépartementale.

1.2 Valoriser les paysages

Le tourisme local tient essentiellement à son cadre de vie exceptionnel. C'est en cela que le territoire est notamment attractif pour les résidences secondaires.

Les sites majeurs et monuments classés sont largement protégés par divers plans et servitudes. L'attractivité touristique passe bien entendu par celle de ces sites, mais aussi plus largement par l'environnement. L'ensemble du patrimoine doit ainsi être préservé pour servir d'écrin à ces monuments. L'idée est de donner un cadre qui permettra de capter les touristes

pour qu'ils restent plus longtemps qu'ils visitent d'autres sites alentours.

Plusieurs orientations permettent le maintien des paysages :

- Maintenir l'agriculture, qui entretient les paysages ouverts ;
- Repérer et protéger le patrimoine vernaculaire, témoin de l'histoire et de l'identité ;
- Privilégier la réhabilitation du bâti existant, notamment par les changements de destination ;
- Porter une attention particulière à l'intégration des nouveaux secteurs urbanisés, notamment sur les entrées de bourgs, dont l'importance est majeure dans la perception d'un site.

2. Définir les conditions de renforcement de l'offre en hébergement

2.1 Favoriser la réhabilitation du parc existant

L'hébergement touristique doit s'adapter aux besoins actuels au sein d'un secteur qui fait nécessairement une montée en gamme et une diversification. Pour être compétitif, les hébergements touristiques doivent adapter leurs prestations. Plusieurs axes se dégagent :

- Maintenir les sites existants et permettre leur extension ;
- Privilégier la réhabilitation du parc existant à la création de nouvelles structures et l'adapter aux nouvelles pratiques ;
- Développer l'offre d'hébergement diffus (chambres d'hôtes, gîtes...)
- Profiter du potentiel que représente le bâti agricole ayant perdu sa vocation

2.2 Définir les conditions d'une offre d'hébergement attractive

L'offre d'hébergement se décompose en plusieurs types. L'hôtellerie est essentiellement présente dans les plus grandes communes, l'hôtellerie de plein air et les résidences de tourisme sont davantage réparties au sein du maillage villageois, notamment aux abords de sites, de même que l'activité de gîtes et de chambres d'hôtes.

A l'heure où le tourisme revêt des formes, innovantes et collaboratives^a, les structures existantes doivent offrir des prestations de qualité pour se démarquer. Les projets d'hébergement insolite^b sont réguliers dans les milieux ruraux préservés, le PLUI devra permettre et encadrer cette pratique.

^a Dormir chez l'habitant.

^b Cabanes dans les arbres, yourtes, bulles...

CHAPITRE V : L'ENVIRONNEMENT, FONDATEUR D'UN PROJET DE TERRITOIRE DURABLE

LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE, ATOUS MAJEURS DE LA QUALITE DE VIE ET DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

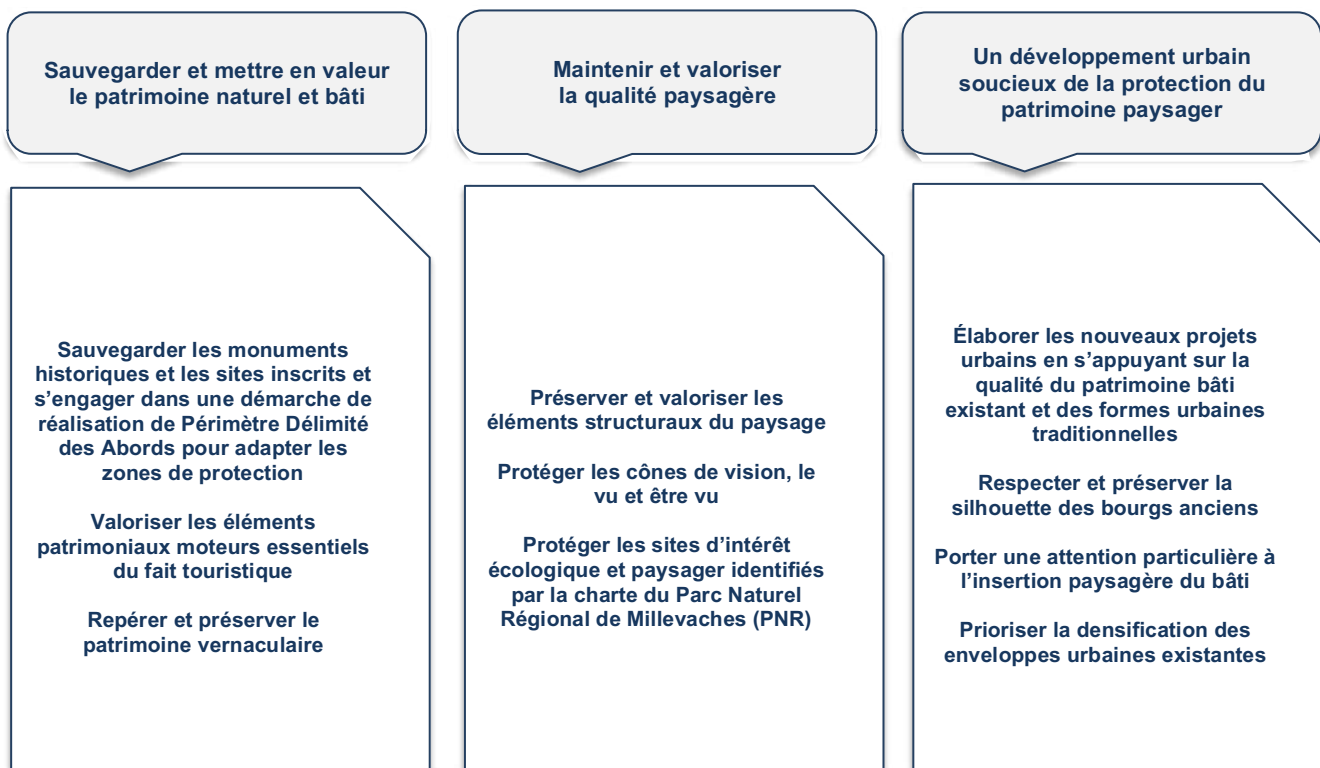
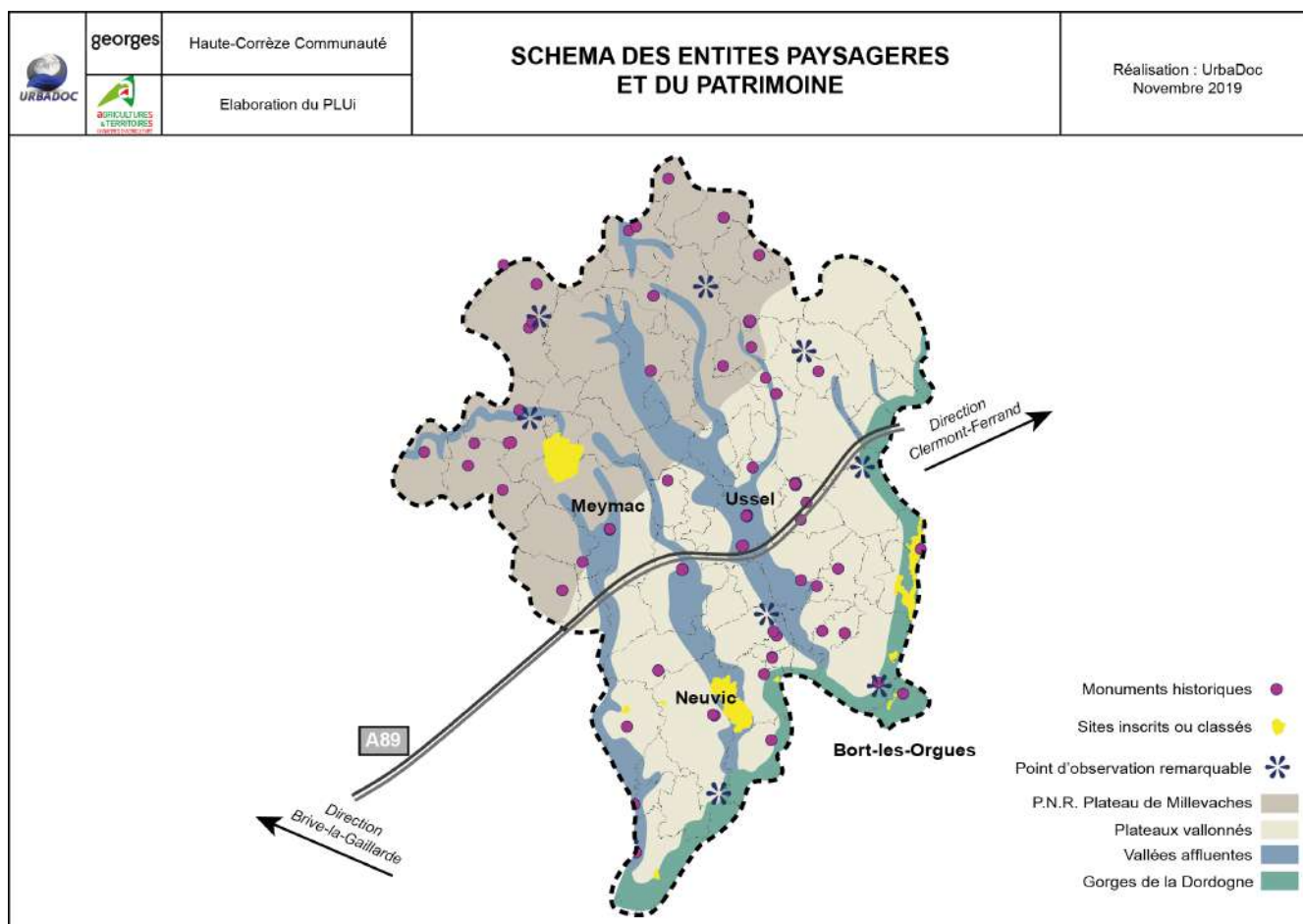


Figure 36 : Schéma des entités paysagère et du patrimoine ; UrbaDoc ; 2019



LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE, ATOUTS MAJEURS DE LA QUALITE DE VIE ET DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

La qualité des paysages est au cœur de l'attractivité du territoire, tant auprès des populations permanentes que saisonnières. Le territoire a une réalité paysagère, résidentielle et touristique qu'il convient de conjuguer afin de proposer un développement équilibré et harmonieux. L'environnement, comme cadre de vie, à considérer dans sa dimension écologique, paysagère et patrimoniale, est une ressource essentielle du territoire. En effet, il est le meilleur outil de la promotion territoriale.

Sauvegarder le cadre de vie, le valoriser dans toutes ses dimensions et y intégrer le projet urbain permet d'assurer la pérennité des atouts du territoire, d'inscrire le projet dans la continuité de l'aménité existante.

1. Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti

Le territoire dispose d'un patrimoine paysager et bâti protégé, relatif au patrimoine remarquable. Le territoire abrite également le patrimoine du Transcorrézien, témoin du dynamisme de la vallée de la Dordogne lors de la révolution industrielle.

De nombreux éléments de petit patrimoine, sont également présents. Ces derniers constituent des témoignages d'usages quotidiens aujourd'hui révolus. Le patrimoine lié à l'eau, par exemple, est emblématique du territoire, avec la présence de retenues d'eau, de moulins, lavoirs, fontaines, château d'eau, ponts, ... La présence de nombreux calvaires, démontre également l'historicité religieuse des lieux.

Ces éléments de patrimoine protégés ou non représentent un atout pour le territoire, notamment en termes d'attractivité touristique que le PLUI se propose de protéger.

2. Maintenir et valoriser la qualité paysagère

Le patrimoine paysager alterne avec une transition nord-sud, entre le plateau des Millevaches au Nord, les plateaux vallonnés, et les gorges de la Dordogne creusées par les trois cours d'eau principaux.

Afin de préserver ce cadre de vie, tributaire de la qualité des paysages, le PLUI vise à maintenir les grands ensembles paysagers mais aussi à les valoriser par des aménagements mettant en scène les paysages et les points de vue emblématiques. Le patrimoine bâti qui ponctue

le grand paysage et offre des façades patrimoniales préservées est à considérer comme un outil essentiel du développement urbain et paysager à venir. Le projet saura alors protéger par les mesures réglementaires adéquates, pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité totale, les lignes forces du paysage, sans distinction d'échelle.

3. Un développement urbain soucieux de la protection du patrimoine paysager

Le projet a pour ambition de préserver et valoriser les motifs paysagers ou élément de petit patrimoine existant en portant une attention particulière à l'insertion paysagère du bâti dans le site, dans le système viaire, dans les formes urbaines existantes, dans la nature. Dans la même lignée, il ne s'interdira pas de préserver certains hameaux remarquables de toutes nouvelles constructions. Dans ce cas, seul le changement de destination, les annexes et extensions seront autorisées, afin de conserver le caractère architectural et patrimonial du hameau.

Afin de limiter la consommation de terres naturelles et agricoles, la priorité est donnée à la mobilisation des espaces libres au cœur des enveloppes déjà urbanisées avant toute extension. Quant à l'extension de l'urbanisation, un urbanisme de greffe sera préféré, afin de rompre avec les pratiques courantes de juxtaposition des entités urbaines les unes aux autres sans aucun lien entre les formes urbaines et les caractéristiques architecturales. Une attention particulière sera également apportée au développement des zones d'activités afin que leurs développements n'impactent pas le paysage et qu'ils s'insèrent au mieux dans le site. Ce mode d'urbanisation, précautionneux de l'héritage passé et adapté aux besoins et aux exigences actuelles et de demain, est garant du maintien de la qualité des sites dans lesquels l'aménagement s'inscrit mais au-delà, de l'identité.

PRESERVER LA BIODIVERSITE POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE

Conforter les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue

Protéger les sites les plus riches et représentatifs de la biodiversité

Protéger les sites d'intérêt écologique identifiés par la charte du Parc Naturel Régional de Millevaches et ou faisant l'objet d'un classement Natura 2000, ZNIEFF

Préserver les zones humides et les ripisylves dans une logique de protection des milieux aquatiques et de la ressource en eau

Maintenir ou restaurer le bon état écologique des eaux

Reconnaître le rôle des activités agricoles dans le maintien et la préservation de l'espace rural et des espaces naturels majeurs

Maintenir et restaurer les continuités écologiques de la trame verte et bleue

Assurer la mise en cohérence des réseaux écologiques

Veiller au respect des corridors écologiques dans les choix d'urbanisation et dans les orientations d'aménagement

Préserver les coupures d'urbanisation pour maintenir les circulations écologiques sur tout le territoire

Protéger et restaurer les réseaux de haies

Gérer les obstacles aux continuités écologiques

Concilier la conservation de la biodiversité et le développement

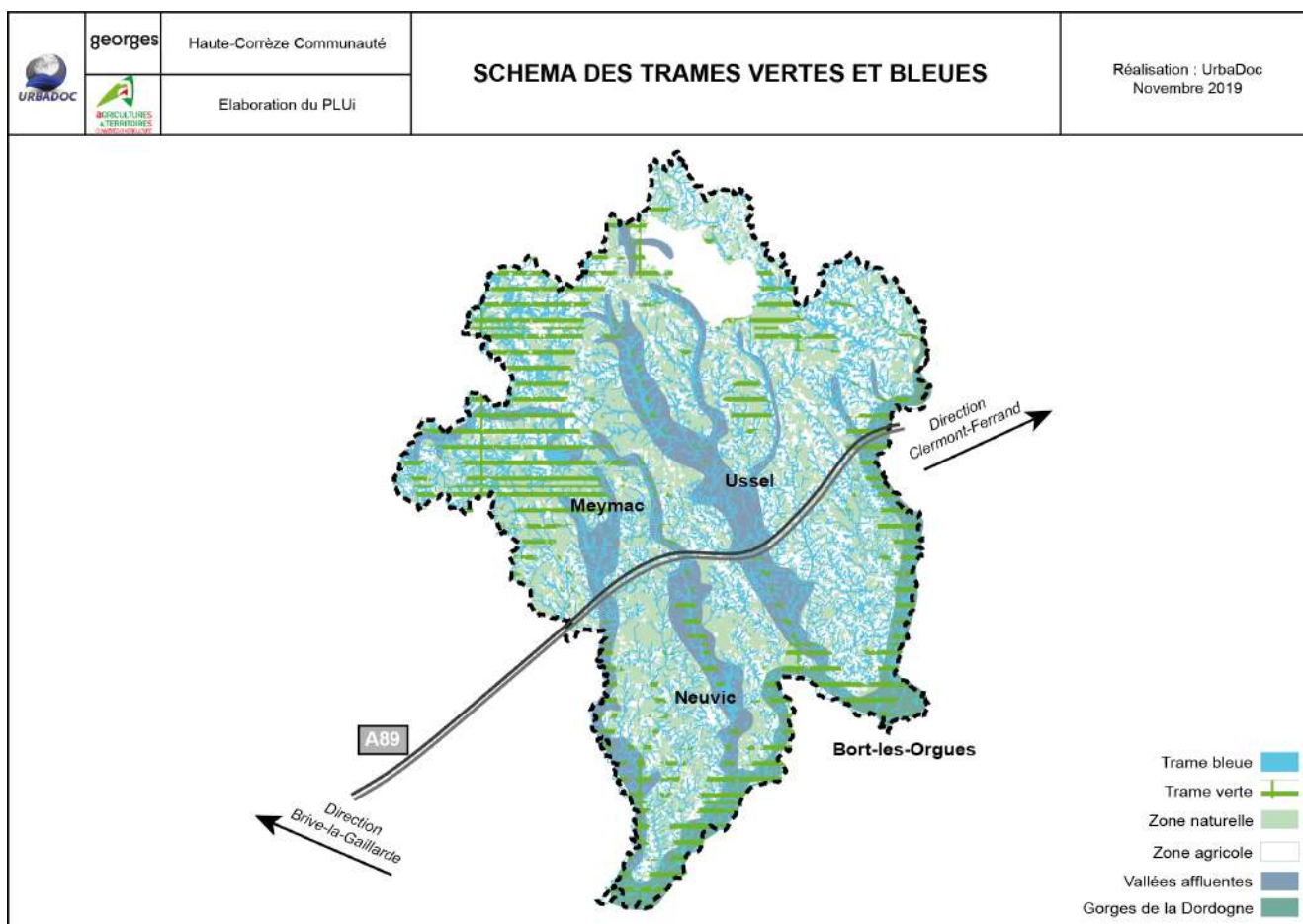
Limiter la fragmentation de l'espace

Recentrer l'urbanisation pour limiter le prélèvement de terres naturelles

Procéder à un urbanisme de greffe soucieux de la préservation des enjeux environnementaux et de la ressource en eau

Permettre la construction de nouveaux bâtiments agricoles dans la trame verte et bleue si cela n'entrave pas la fonctionnalité écologique du site

Figure 37 : Schéma des trames vertes et bleues ; UrbaDoc ; 2019



PRESERVER LA BIODIVERSITE POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet du PLUI repose sur la capacité du territoire à se développer tout en préservant ce qui fait sa richesse première et son attractivité : son environnement et ici sous la dimension écologique. Si la dimension paysagère et patrimoniale est à intégrer, la dimension écologique est quant à elle essentielle pour maintenir les équilibres de l'écosystème. Le projet urbain, dans un souci de développement durable, doit s'intégrer au contexte écologique du territoire afin d'éviter la fragilisation des écosystèmes et la dévalorisation du patrimoine naturel.

1. Conforter les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue et intégrer la préservation de la trame noire aux objectifs de préservation

La Trame Verte et Bleue ne constitue ni un obstacle, ni un frein à l'aménagement du territoire mais plutôt un cadre pour la cohérence écologique de ce dernier. La trame verte et bleue se compose de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques. L'objectif est de concilier le développement et les aménagements avec la préservation et la restauration de la biodiversité et d'inscrire ainsi les projets durablement sur le territoire.

Les réservoirs de biodiversité seront prioritairement évités pour une meilleure conservation. Si cela était difficile ; le projet devra trouver les moyens de la compensation.

Le territoire se caractérise par ailleurs par un important réseau hydrographique, avec une multitude de ruisseaux et autres petits cours d'eau. La préservation de ces cours d'eau est essentielle, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Le règlement du PLUI fera alors en sorte de préserver ces sites, ainsi que leurs espaces de fonctionnalité, la ripisylve notamment.

De part un réseau hydrographique important et la topographie du territoire, de nombreuses zones humides structurent le territoire. Les zones humides sont des espaces de transition entre milieux terrestre et aquatique. Leur rôle primordial est de réguler l'écoulement et d'améliorer la qualité des eaux. Ces milieux sont caractérisés par une biodiversité spécifique, qu'il convient de préserver de tout aménagement. De plus, les zones humides, ainsi que les champs d'expansion de crues protègent du risque inondation. Elles seront prioritairement préservées.

Quant aux boisements de feuillus et boisements mixtes, ils se voient attribuer un enjeu de conservation important pour la biodiversité locale. Ces milieux peuvent contribuer indirectement à atténuer les changements climatiques. L'activité agricole contribue également à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques. Elle permet une gestion équilibrée des milieux ouverts à fort intérêt environnemental comme par exemple les prairies permanentes, les prairies humides, les tourbières, ...

Sans proposer une trame noire complète, le PLUI intégrera les résultats du diagnostic pour préserver au mieux les espaces libres de pollution lumineuse et la faune qu'elle abrite.

2. Maintenir et restaurer les continuités écologiques de la trame verte et bleue

Le respect des continuités écologiques est impératif pour la pérennité des écosystèmes. Ainsi, les continuités écologiques dans la ville permettent de maintenir une biodiversité ordinaire jusqu'au cœur de la ville. Elles contribuent au maintien du tissu vivant et participent à l'organisation et au fonctionnement du territoire.

Afin de veiller au respect des corridors écologiques dans les choix d'urbanisation et dans les opérations d'aménagement, des moyens peuvent être mis en œuvre :

- la prescription de clôtures perméables à la faune ;
- la protection des éléments naturels jouant un rôle de corridors, tels que les haies, alignement d'arbres, ripisylves, ...
- la création d'espaces verts, de noues végétalisées, de haies, ...

3. Concilier la conservation de la biodiversité et le développement

Dans un souci de préservation du patrimoine écologique, il est important d'identifier et de préserver les espaces présentant les plus grandes valeurs écologiques afin de limiter les aménagements aux zones de moindre intérêt. Les zones concernées par un réservoir de biodiversité présentant un enjeu de conservation très fort seront donc protégées ou compenser en dernier recours selon l'importance des projets. A l'inverse les potentiels de densification au sein des enveloppes urbanisées seront privilégiés. Les projets urbains seront davantage structurants et agrégateurs afin de limiter la fragmentation de l'espace et respecter les circulations des espèces au sein de la TVB. Les orientations d'aménagement et de programmation seront aussi pensées en ce sens. Quant aux bâtiments agricoles ils seront autorisés au sein de la TVB si ces derniers n'entravent pas la fonctionnalité écologique.

CHAPITRE VI : POUR ALLER PLUS LOIN, TRADUIRE LE PADD

Affirmer l'armature territoriale et enrayer la décroissance démographique

1.	Enrayer la décroissance démographique	
1.1	Acter le fait structurel induit par la présence de l'A89	RG : Le potentiel des zones à urbaniser sera supérieur aux abords de l'A89 qui concentrera aussi les zones d'activités.
1.2	Inverser la courbe de croissance démographique	RG : Le règlement graphique mobilisera le foncier nécessaire à l'objectif démographique.
2.	Affirmer l'armature territoriale	
2.1	Acter le développement démographique en fonction de l'armature territoriale et valoriser les franges bordières	RG : Le nombre de construction à réaliser sur les pôles devra permettre de maintenir le poids de chaque pôle.
2.2	Un développement pour tous	RG : Chaque commune disposera de potentiels de constructions.
3.	Vers un rétablissement de l'image de la centralité	OAP : Une OAP thématique explicitera les mesures à mettre en œuvre pour restaurer l'image du centre-ville d'Ussel.
Un projet d'habitat ambitieux		
4.	Produire un nombre de logements suffisant	
4.1	Produire 2040 résidences principales	RG : Le potentiel des zones U et AU devra permettre de réaliser 2 040 résidences principales.
4.2	Un taux de résidences secondaires qui se maintient	RG : Le potentiel des zones U et AU devra prendre en compte la réalisation de 666 résidences secondaires.
4.3	Aucun nouveau logement vacant en 2035 : prendre en compte les besoins du parc social	-
5.	Mieux consommer l'espace	
5.1	Modérer la consommation de l'espace : mobiliser 355 ha maximum et mieux les utiliser	RG : Le total disponible des zones urbanisées et à urbaniser ne dépassera pas 355ha. RP : Le rapport de présentation exposera le potentiel disponible par strate territoriale.
5.2	Vers une consommation qualitative	RG : Le règlement graphique exclura des zones U et AU les secteurs où des enjeux sont identifiés. RP : Le rapport de présentation exposera les choix de délimitation du règlement graphique.
5.3	Vers une définition commune des zones Urbanisées	Idem 5.2
5.4	Vers une définition commune des zones A Urbaniser	RP : Le rapport de présentation exposera le potentiel brut et net de chaque enveloppe urbanisée ou à urbaniser.
5.5	Programmer pour mieux gérer	RG : Le règlement graphique définira un phasage de l'ouverture des zones AU pour conserver les équilibres et donner la priorité au comblement des dents creuses.
5.6	Tenir compte des spécificités rurales du territoire : les Secteurs de Taille et Capacité Limités	RG : Matérialiser des STECAL. RP : justifier chaque STECAL au regard de la situation globale du territoire et de la spécificité de la zone.
6.	Vers un projet urbain intégré : l'urbanisme de greffe	
6.1	Adapter les formes urbaines	OAP : Présenter l'état des lieux du site et de ses abords. Définir les conditions d'intégration. RE : Rendre opposable les principes essentiels. Définir les conditions de forme et d'aspect architecturaux.
6.2	Généraliser les OAP	OAP : Réaliser une OAP sur chaque secteur à urbaniser ou à restructurer. Réaliser une OAP thématique RD 1089.
Préférer une offre commerciale et d'équipements de proximité		
7.	Maintenir et développer l'offre commerciale de proximité	

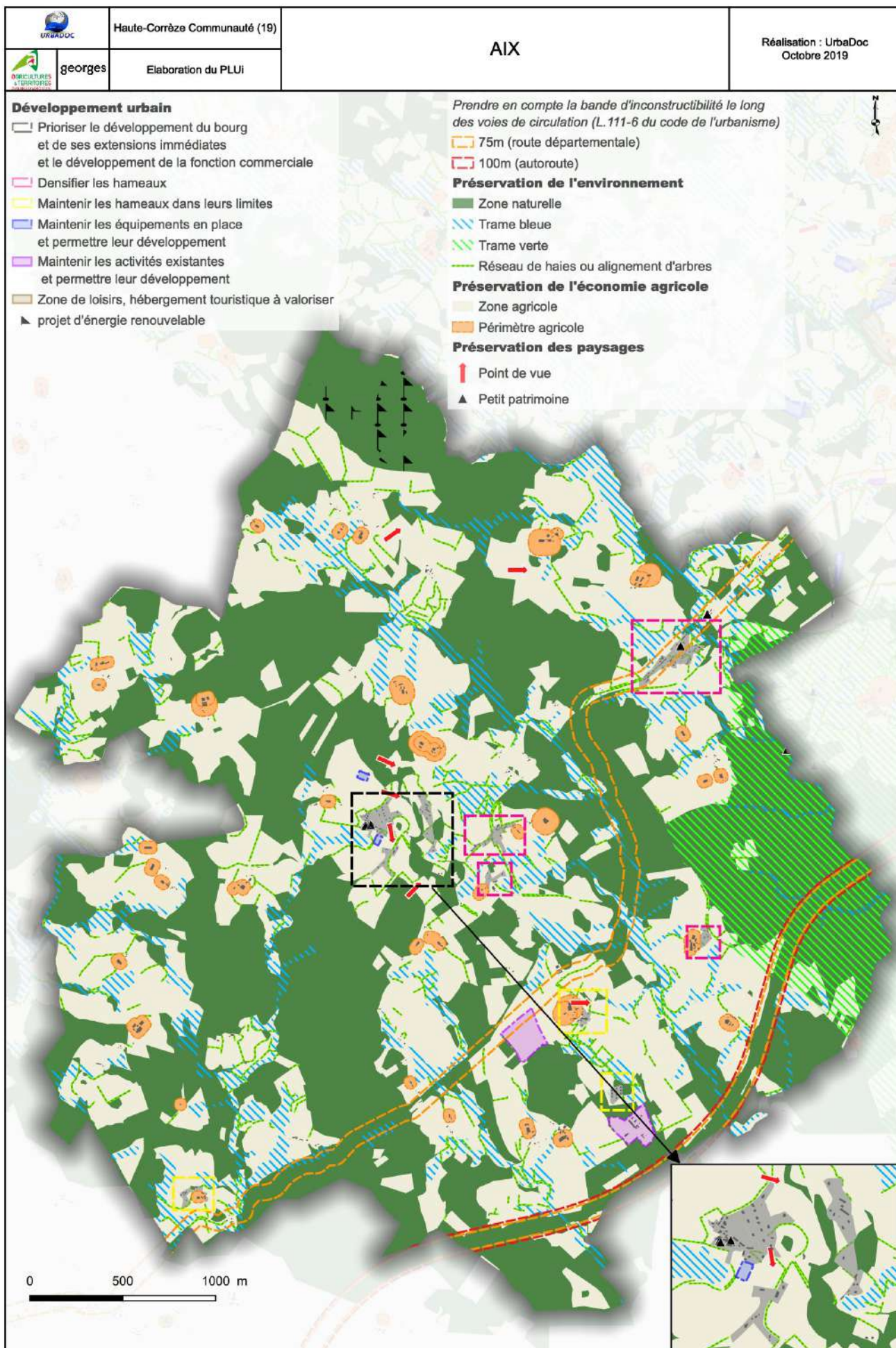
7.1	S'appuyer sur l'offre commerciale existante	RG : Délimiter les zones d'implantation commerciale.
7.2	Lier le développement commercial à l'armature territoriale	RE : Réglementer les possibilités d'implantation commerciale en fonction de l'armature territoriale.
7.3	Pérenniser les rez-de-chaussée commerciaux	RG : Repérer les linéaires ou bâtiments à usage de commerce où le changement de destination est interdit.
8.	Conforter et accroître le maillage des équipements, notamment en faveur de la jeunesse et de la santé	
8.1	Maintenir une offre scolaire et périscolaire de proximité	RP : Scénariser l'évolution des effectifs par structure scolaire.
8.2	Garantir l'excellence des formations spécialisées	RP : Présenter les actions mises en œuvre pour réhabiliter et améliorer le logement étudiant.
8.3	Faciliter la pratique sportive	RP : Présenter l'état des lieux de la structure ludo-sportive et les actions de mise à niveau quantitative et qualitative.
8.4	Assurer la mise en réseau des maisons de santé et pérenniser l'hôpital	RP : Présenter l'état des lieux de la structure santé et les actions de mise à niveau quantitative et qualitative.
Conjuguer développement urbain et capacités des réseaux et des milieux		
9.	Préserver la ressource en eau	
9.1	Sécuriser la qualité sanitaire de l'eau potable	RG et RE : Adapter le règlement graphique pour éviter les occupations du sols nuisantes dans les zones proches des captages.
9.2	Conditionner le fait urbain aux possibilités de production et de rendements	RG et RP : Ouvrir les zones à l'urbanisation uniquement si les possibilités de production et de distribution le permettent. Le cas échéant, produire un échéancier dans le rapport de présentation.
9.3	Adapter les projets aux filières d'assainissement et à la capacité des milieux récepteurs	RG et OAP : Programmer l'ouverture à l'urbanisation des zones AU en fonction des capacités des réseaux de collecte. Programmer des densités compatibles avec la capacité des milieux récepteurs.
9.4	Gérer les eaux pluviales	OAP : Exposer les solutions de traitements des eaux pluviales. RE : Intégrer des mesures de traitement des eaux pluviales à la parcelle.
10.	Adapter le territoire au risque	RP : Lister les secteurs non défendus et les solutions envisagées.
11.	Accompagner la desserte numérique	RE : Introduire des règles obligeant à prévoir le raccordement aux réseaux numériques pour les constructions neuves.
Les mobilités de demain au cœur du projet de territoire		
12.	Une alternative à la voiture : l'essor des modes doux	RG : Réserver les emplacements nécessaires à la mise en œuvre des aires de mobilité. Réserver les emplacements nécessaires au déploiement des modes doux.
13.	Des mobilités au service du développement territorial	
13.1	Développer l'accessibilité des centres-bourgs	RG et RP : Réserver les emplacements pour faciliter la pratique des modes doux ou exposer les projets dans le rapport de présentation.
13.2	Protéger les sentiers de randonnées	RP et RG : Identifier les sentiers de randonnées.
Affirmer et valoriser les vocations économiques		
14.	Assurer un développement économique et un accueil démographique synchrone	
14.1	Un développement économique indispensable	Pas de traduction directe.

14.2	Maintenir un nombre d'emplois en adéquation avec le nombre d'actifs	RP : extrapoler la situation 2035 du taux de concentration d'emploi.
15.	Pérenniser le modèle économique	RG et RE : Affirmer par le règlement graphique et écrit la vocation de chaque zone.
16.	Profiter du fait résidentiel...	RE : Permettre le développement de l'artisanat au cœur des tissus urbanisés.
17.	... Et du développement des nouvelles technologies	Pas de traduction directe.
Conforter le rôle économique et paysager de l'agriculture et de la filière bois		
18.	Préserver la pratique pour renforcer l'économie et l'identité	
19.	Construire un projet urbain soucieux du maintien de l'outil agricole et sylvicole	
19.1	Mieux prendre en compte l'activité agricole et sylvicole	RG : Délimiter les zones agricoles et sylvicoles de manière claire. RP : Présenter les justifications des limites.
19.2	Limiter les conflits pour promouvoir l'agriculture	RG : Classer les zones exploitées en zone A. Laisser des zones tampons avec les exploitations agricoles lorsque les périmètres sont encore respectés. RP : Exposer les raisons du choix de règlement graphique.
20.	Promouvoir l'évolution des activités	
20.1	S'adapter aux pratiques actuelles	RE : Écrire le règlement de façon à faciliter l'implantation des bâtiments nécessaires à l'exploitation et à sa diversification.
20.2	Promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement	Annexes : Annexer une cartographie de la TVB et des espaces exploitées par l'agriculture concernés.
Assurer la compétitivité du secteur secondaire		
21.	Intégrer les zones d'activités	
21.1	Une meilleure intégration paysagère nécessaire	OAP : Réaliser des OAP sur l'ensemble des zones à urbaniser à vocation secondaire et proposer des mesures d'intégration dans le règlement écrit.
21.2	Faire des zones d'activités des lieux de vie	RE et OAP : Proposer des formes de zones d'activités facilitant l'échange et le déplacement multimodal. RG : Lier le développement de l'activité aux zones d'habitat.
22.	Porter un développement cohérent	
22.1	Porter la maîtrise foncière	RG : Réserver les zones envisagées pour le développement économique.
22.2	Évaluer les besoins en extension	RG et RP : Mobiliser le foncier nécessaire exposé dans le SCOT après analyse du potentiel de densification et de réhabilitation existant. L'exposer dans le rapport de présentation.
22.3	Permettre aux entreprises installées en diffus de se développer sur place	RG : Permettre à chaque entreprise d'évoluer sur son site actuel de production.
22.4	Favoriser le développement des énergies renouvelables	RG et RP : Proposer des sites de développement dans le règlement graphique et les justifier au regard de l'impact connu et exposé dans le diagnostic.
Mettre en valeur les atouts du site et adapter l'offre touristique		
23.	Valoriser les richesses patrimoniales	
23.1	Inscrire le tourisme dans un réseau touristique	Pas de traduction directe.

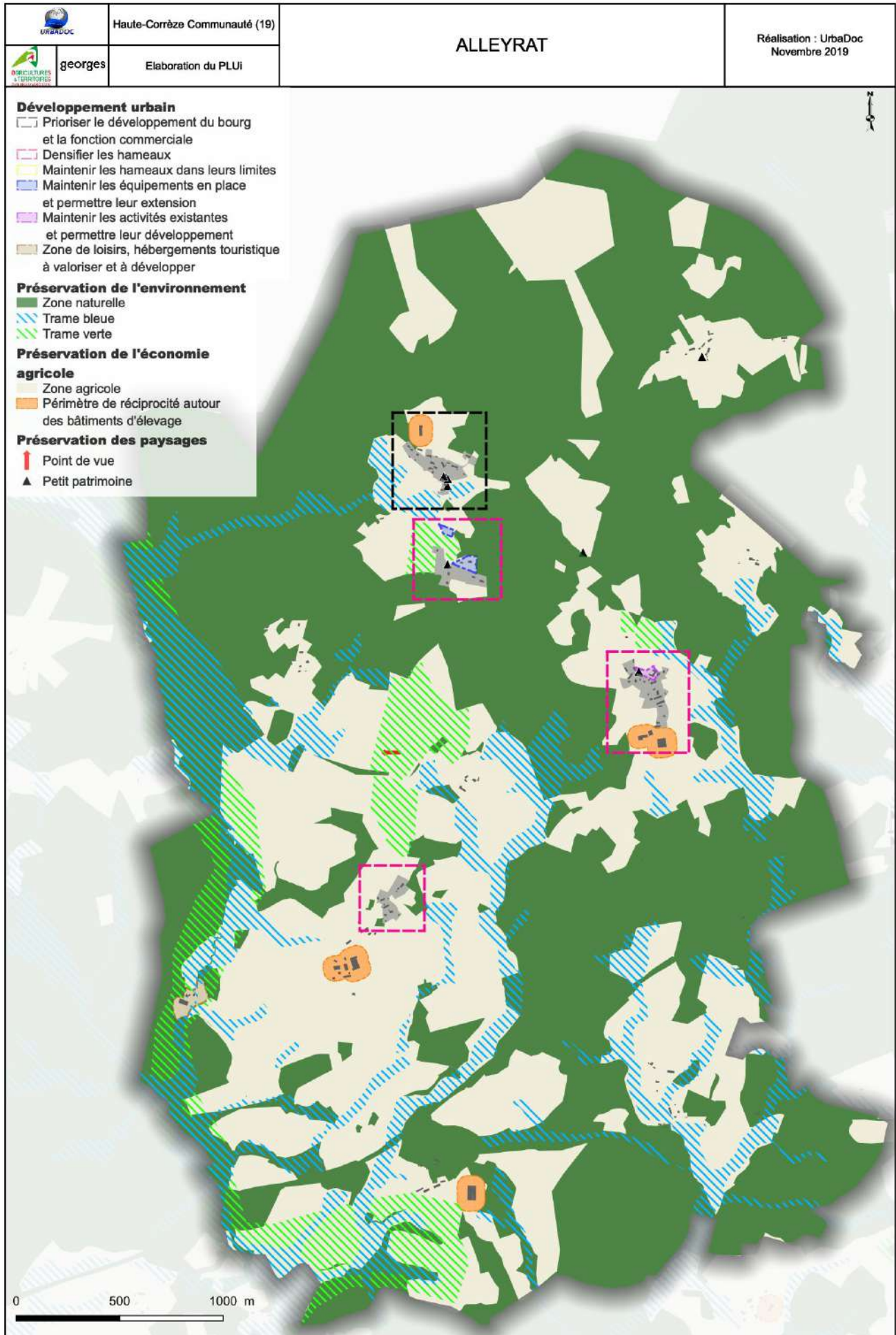
23.2	Valoriser les paysages	RG et RE : Adapter les possibilités d'occupations du sol aux enjeux paysagers constatés. RP : Justifier chaque zone inconstructible et les raisons de ce classement, qu'il s'agisse d'une zone U ou A inconstructible. RG et RP : Identifier et repérer le patrimoine vernaculaire.
24.	Définir les conditions de renforcement de l'offre en hébergement	
24.1	Favoriser la réhabilitation du parc existant	RP : Exposer les projets de réhabilitation et d'extension. Justifier les choix de développement nouveau au regard de l'offre existante et de l'objectif de diversification et de montée en gamme.
24.2	Définir les conditions d'une offre d'hébergement attractive	Idem 24.1
Le paysage et le patrimoine, atouts majeurs de la qualité de vie et de l'attractivité du territoire		
25.	Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti	Idem 23.2
26.	Maintenir et valoriser la qualité paysagère	Idem 23.2
27.	Un développement urbain soucieux de la protection du patrimoine paysager	Objectif déjà mis en œuvre par les thématiques précédentes.
Préserver la biodiversité pour un développement durable		
28.	Conforter les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue et intégrer la préservation de la trame noire aux objectifs de préservation	RG : Éviter les réservoirs de biodiversité dans la définition des zones à urbaniser, notamment les zones humides. Le cas échéant, justifier dans le rapport de présentation des conditions de compensation mises en œuvre. Protéger les espaces libres de pollution lumineuse de nouveaux projets. OAP : Adapter les projets aux enjeux écologiques.
29.	Maintenir et restaurer les continuités écologiques de la trame verte et bleue	Idem 28.
30.	Concilier la conservation de la biodiversité et le développement	Idem 28.

RG : Règlement graphique ; **RE** : Règlement écrit ; **OAP** : Orientation d'aménagement et de Présentation ; **RP** : Rapport de présentation

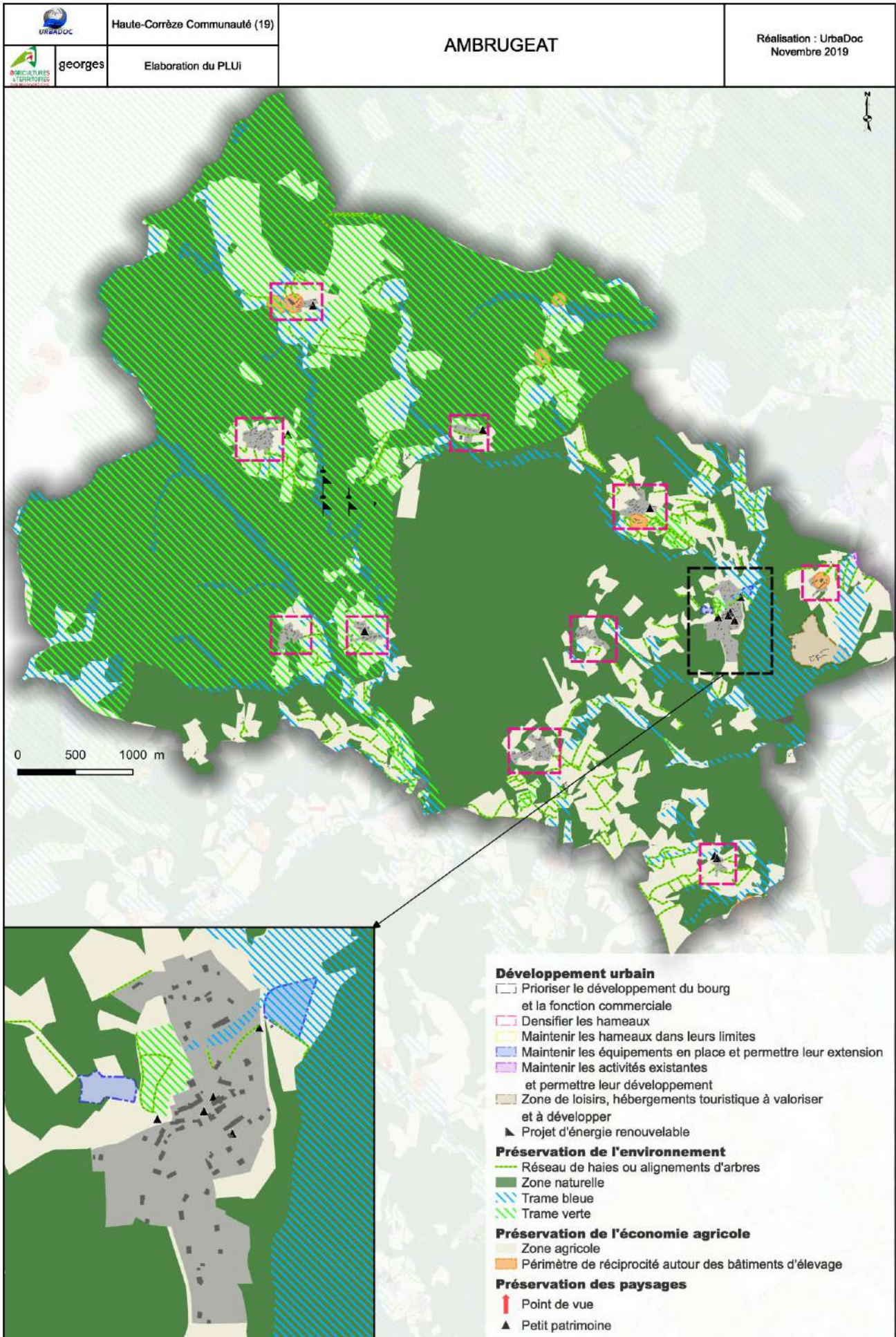
CHAPITRE VII : SCHEMAS COMMUNAUX DE DEVELOPPEMENT



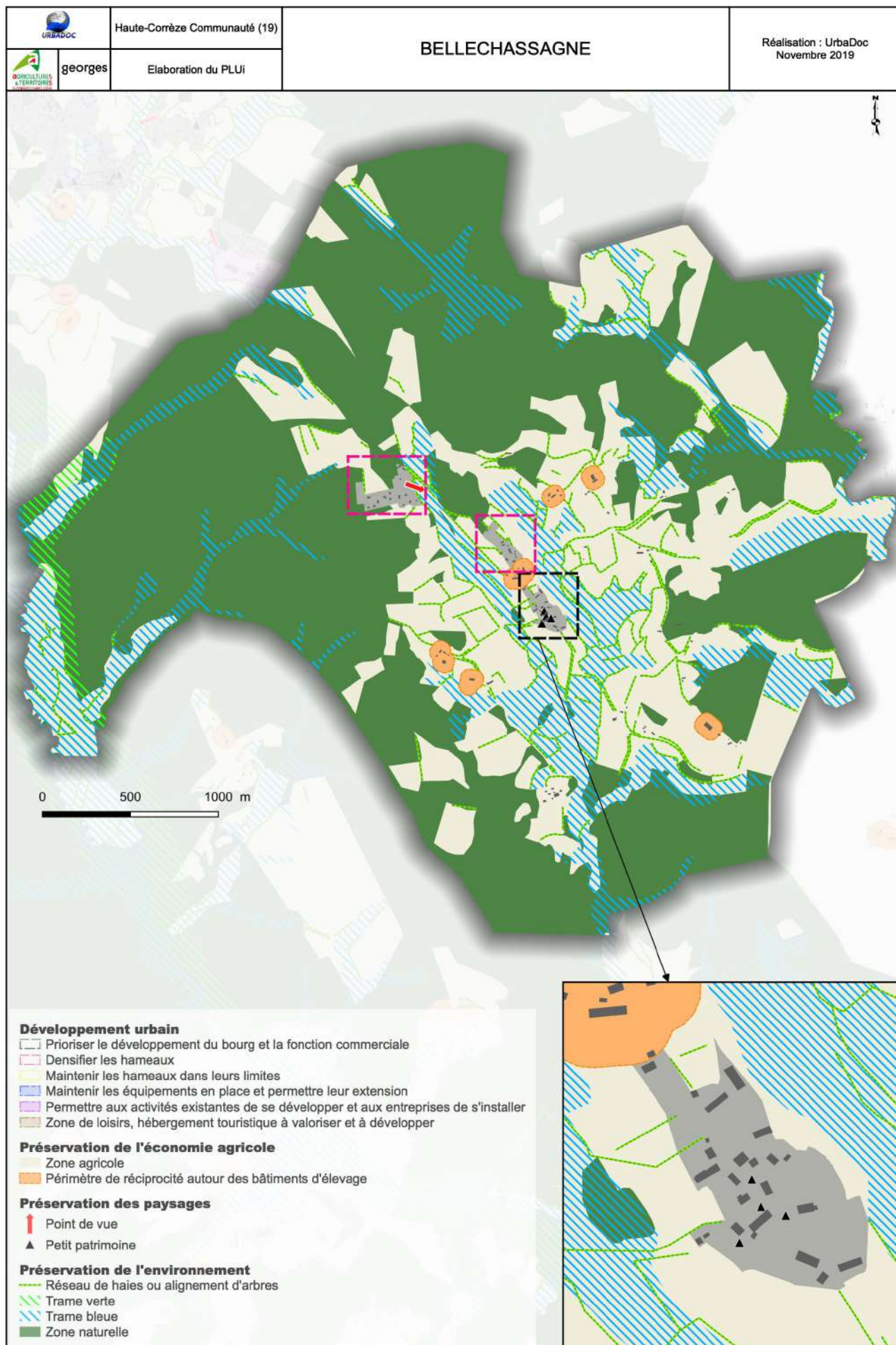
ALLEYRAT



AMBRUGEAT

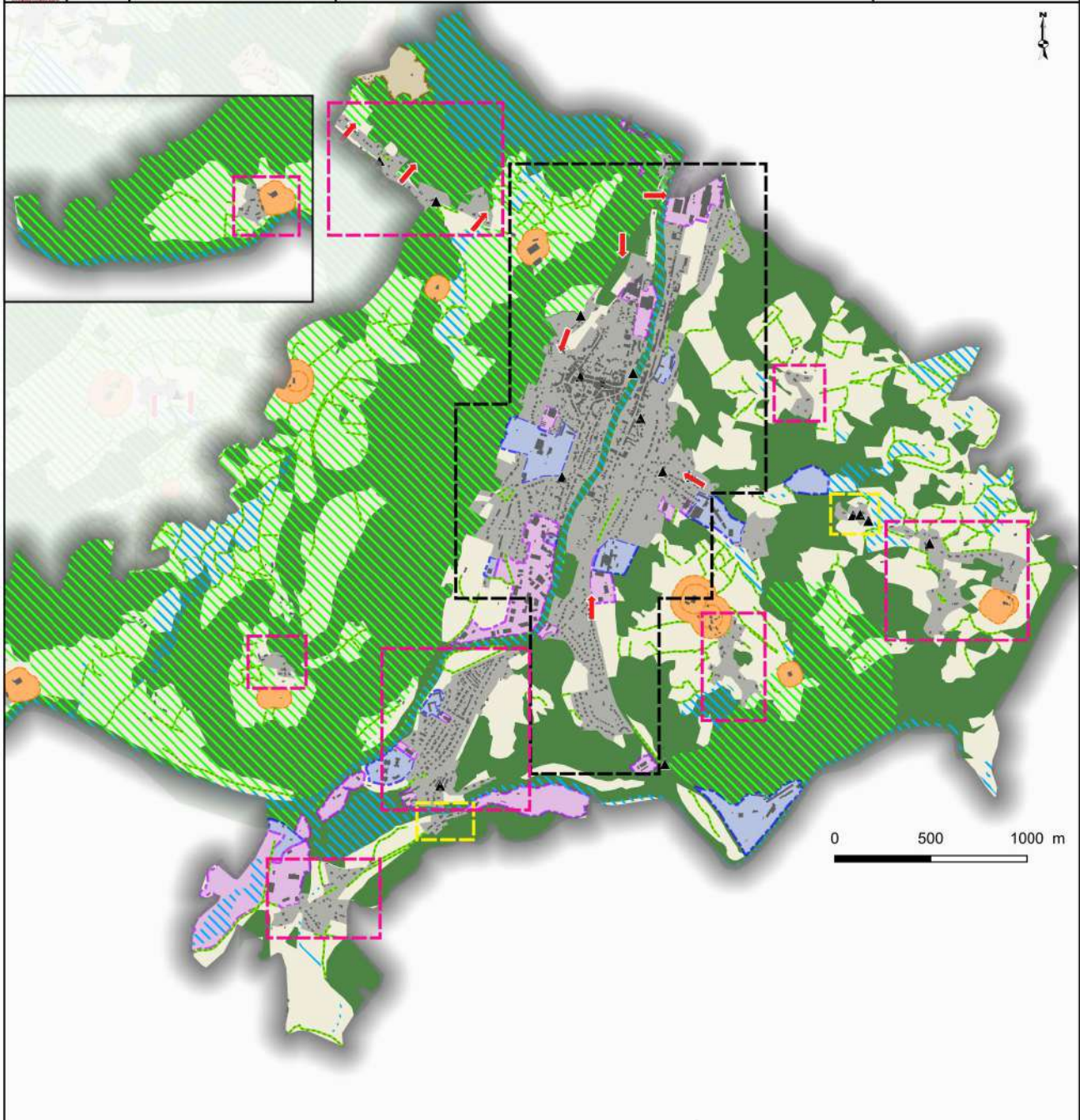


BELLECHASSAGNE









BORT LES ORGUES

	Haute-Corrèze Communauté (19)	BORT-LES-ORGUES	Réalisation : UrbaDoc Novembre 2019
	Elaboration du PLUi		






70



Développement urbain

-  Prioriser le développement du bourg, ses extensions immédiates et la fonction commerciale
-  Densifier les hameaux
-  Maintenir les hameaux dans leurs limites
-  Maintenir les équipements en place et permettre leur extension
-  Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer
-  Zone de loisirs, hébergement touristique à valoriser et à développer



Préservation de l'environnement

-  Zone naturelle
-  Trame bleue
-  Trame verte

Préservation de l'économie agricole

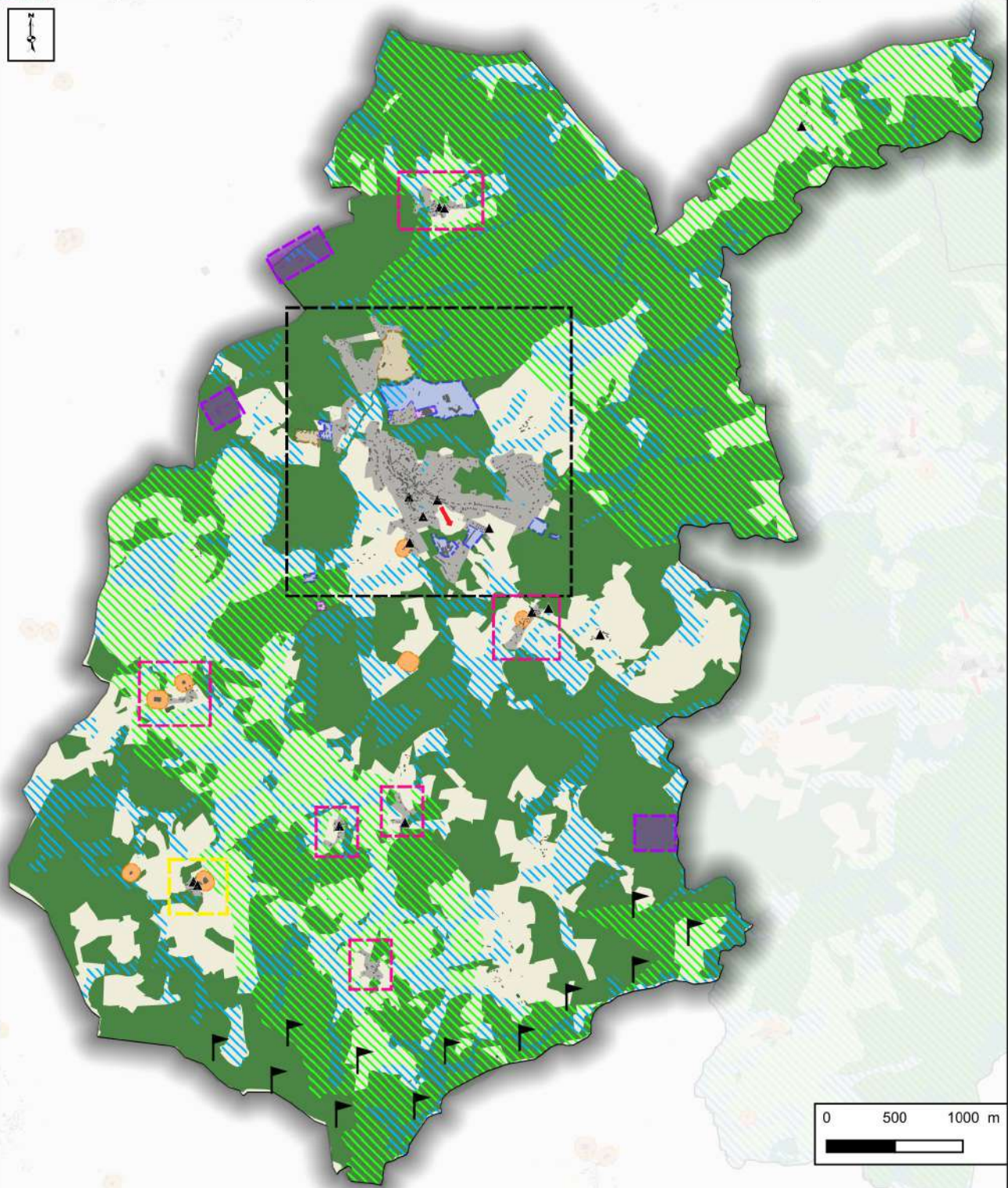
-  Zone agricole
-  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'élevage

Préservation des paysages

-  Point de vue
-  Petit patrimoine



BUGEAT

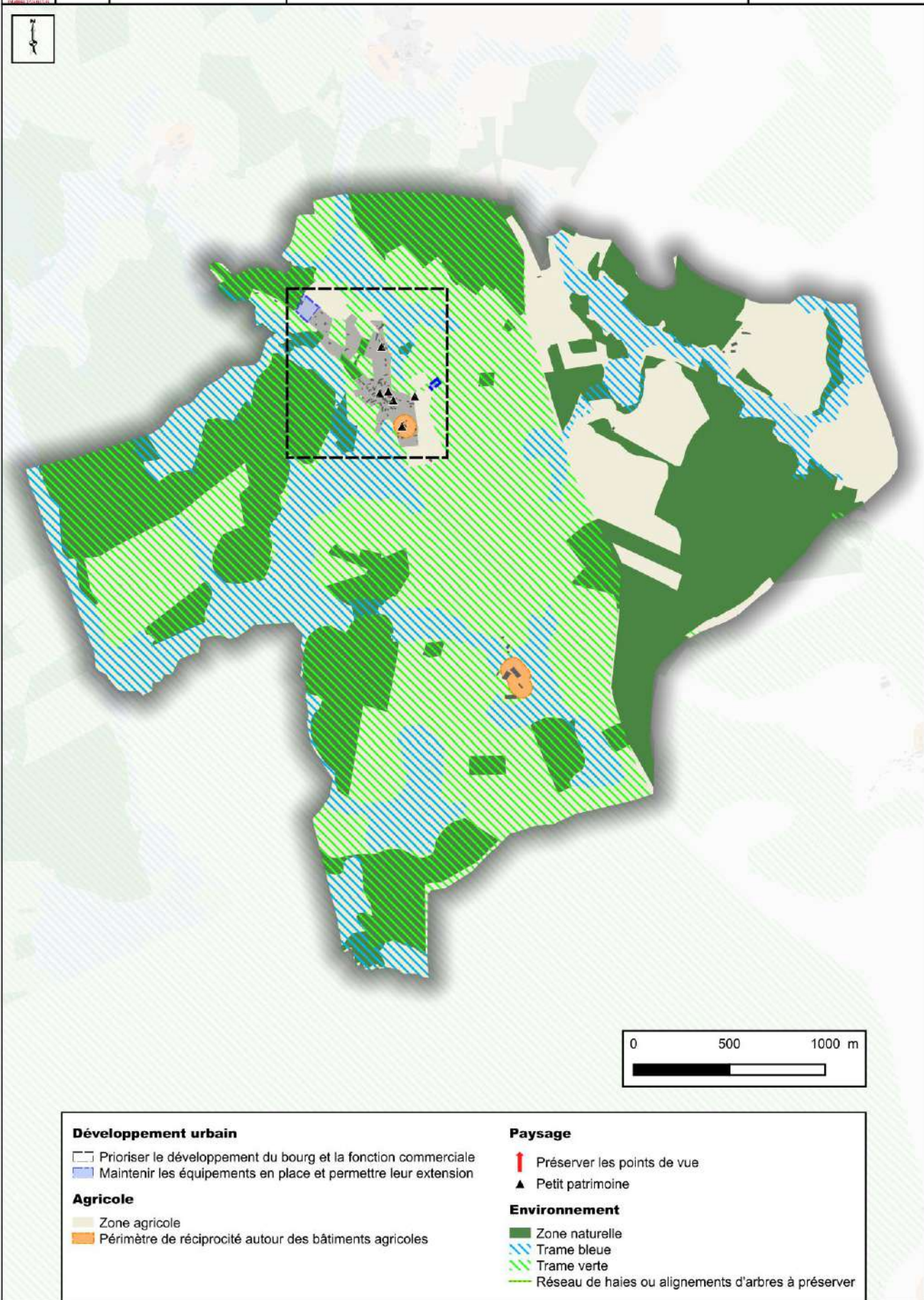
	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	BUGEAT	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2019
	Elaboration du PLUi		



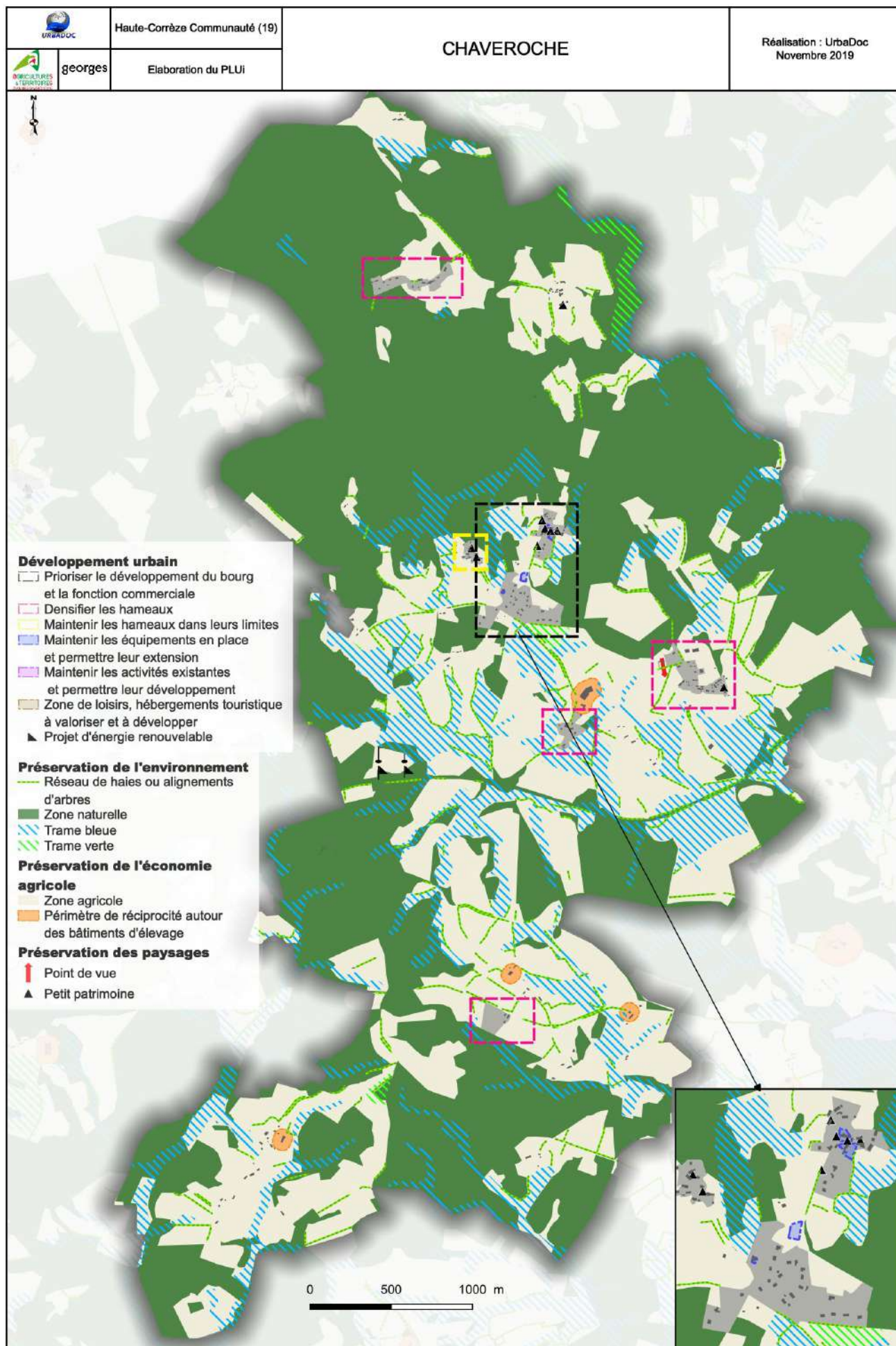
<p>Développement urbain</p> <ul style="list-style-type: none">  Prioriser le développement du bourg et la fonction commerciale  Densifier les hameaux  Maintenir les hameaux dans leurs limites  Maintenir les équipements en place et permettre leur extension  Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer  Zone de loisirs, hébergement touristique à valoriser et à développer <p>Agricole</p> <ul style="list-style-type: none">  Zone agricole  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles 	<p>Paysage</p> <ul style="list-style-type: none">  Préserver les points de vue  Petit patrimoine <p>Environnement</p> <ul style="list-style-type: none">  Zone naturelle  Trame bleue  Trame verte  Projet d'énergie renouvelable
---	---

CHAVANAC

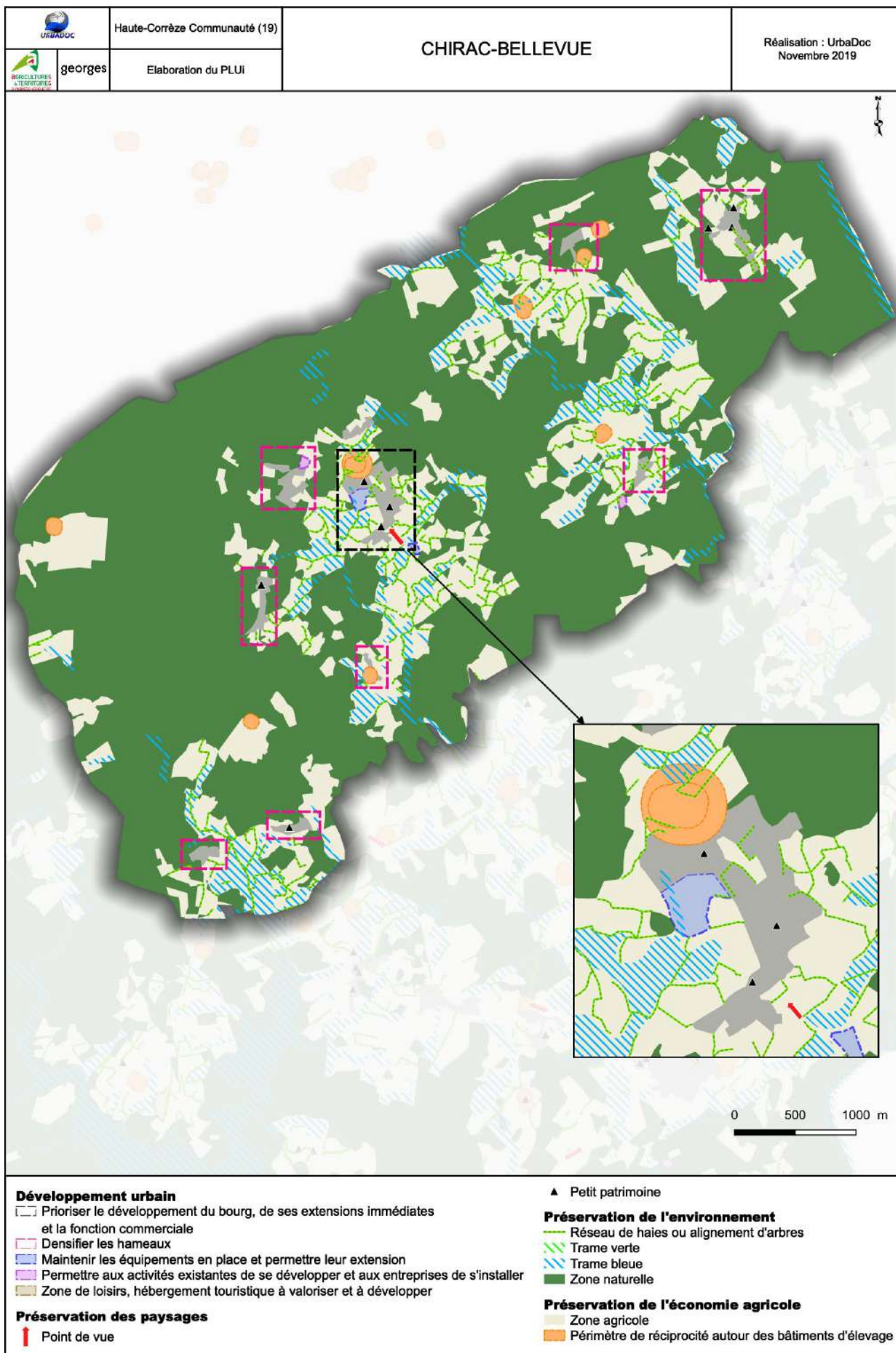
	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	<h2>CHAVANAC</h2>	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2019
	Elaboration du PLUi		



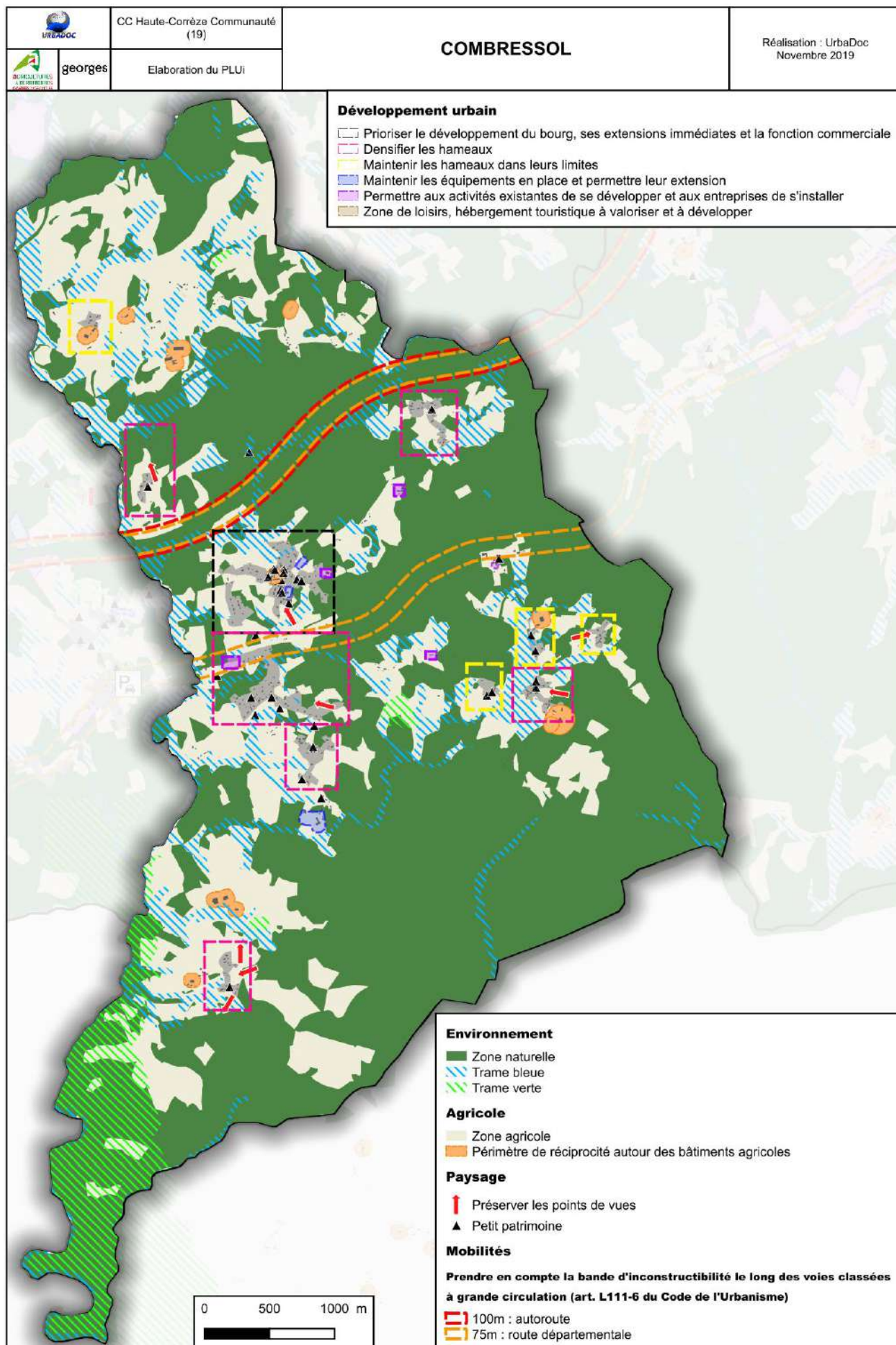
CHAVEROCHE



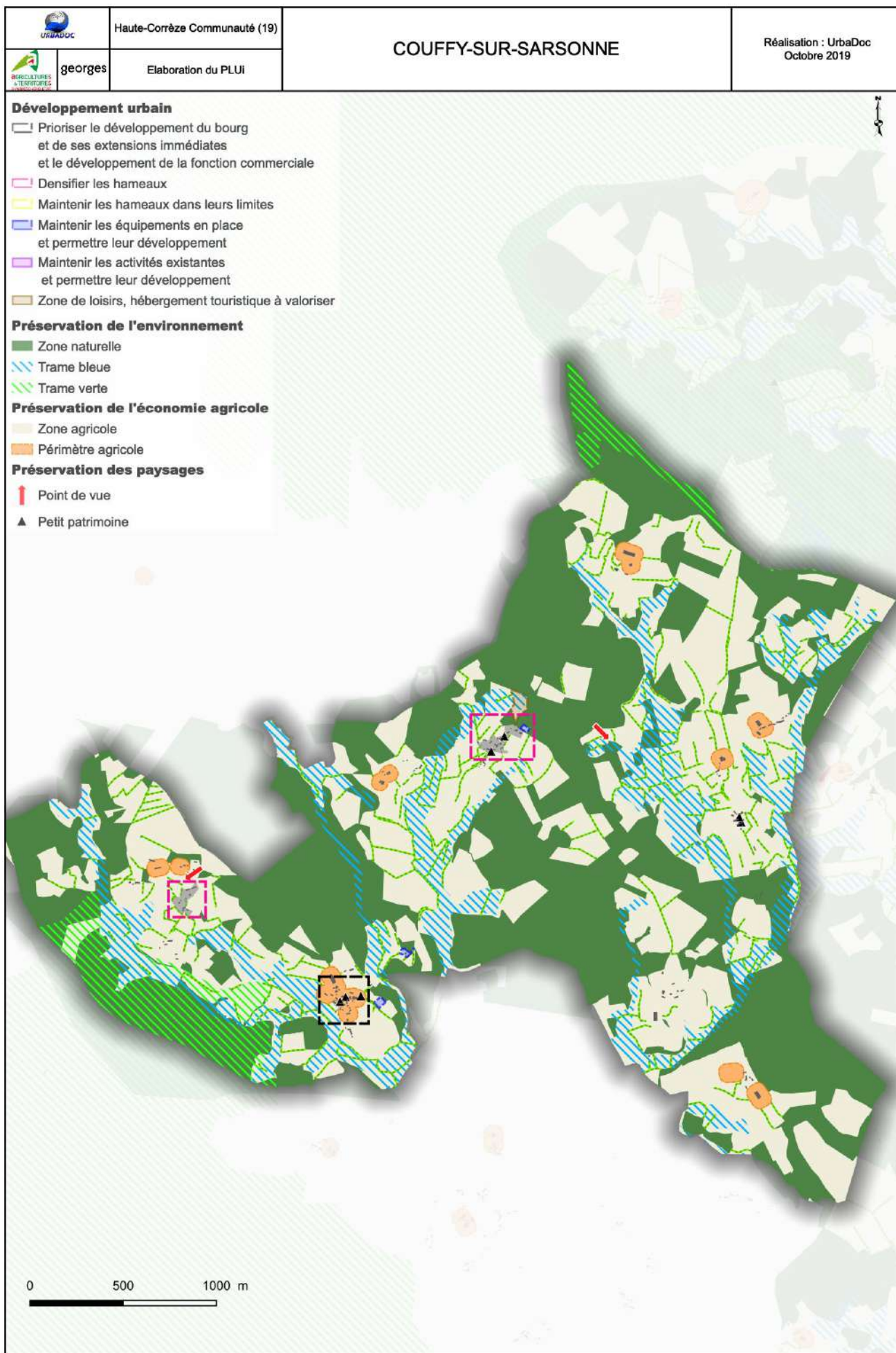
CHIRAC BELLEVUE



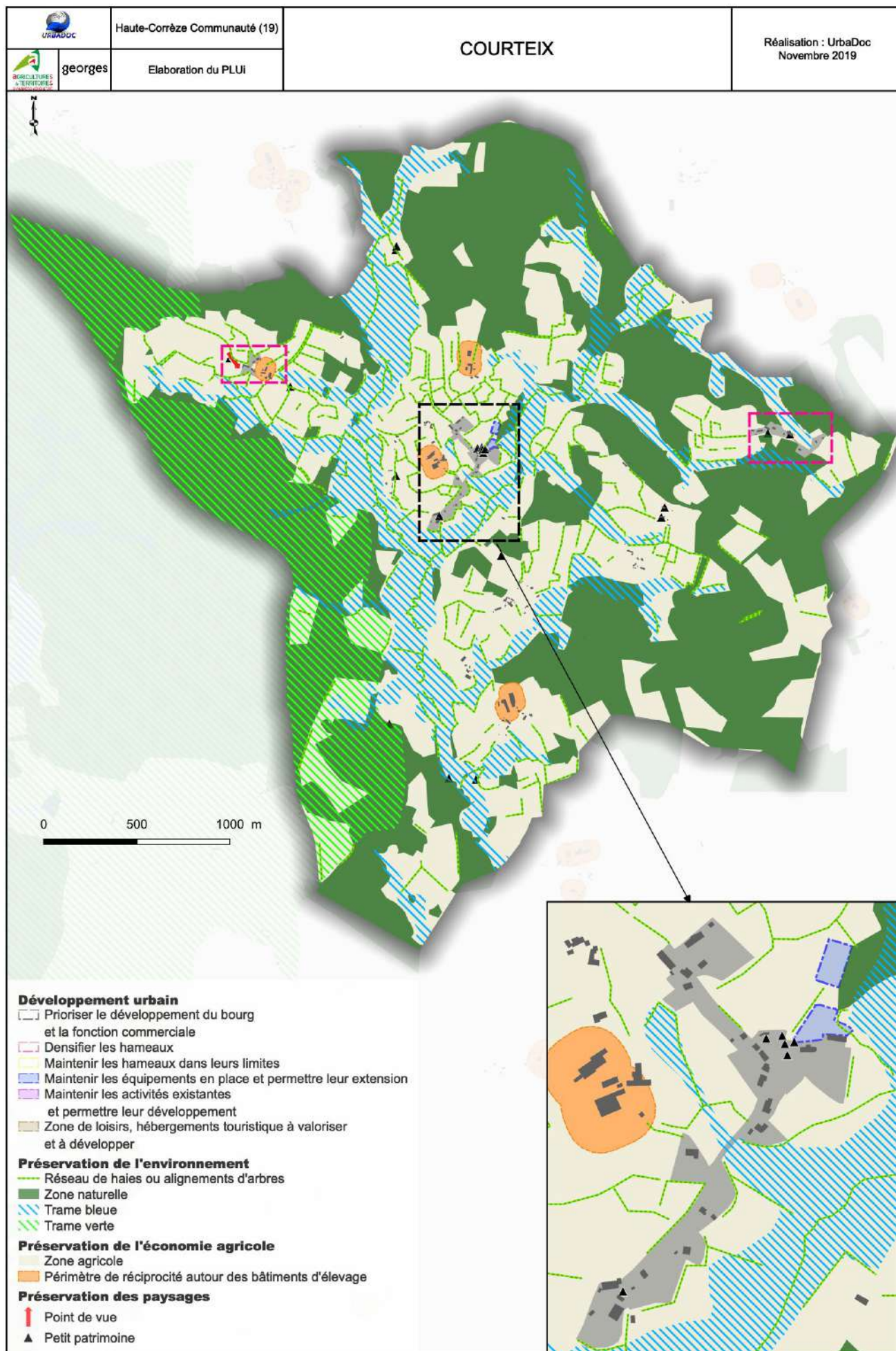
COMBRESSOL





COUFFY SUR SARSONNE

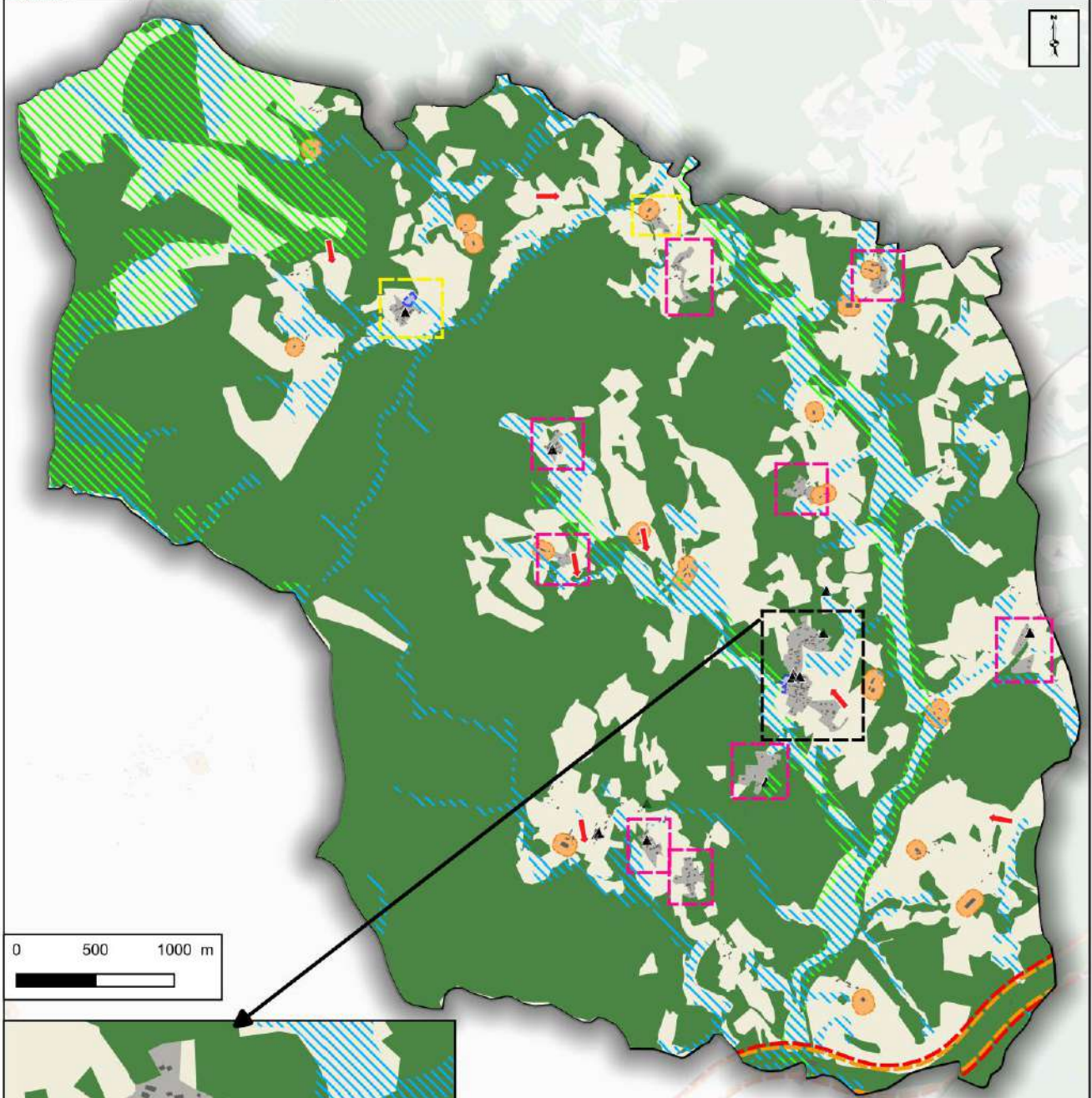


COURTEIX

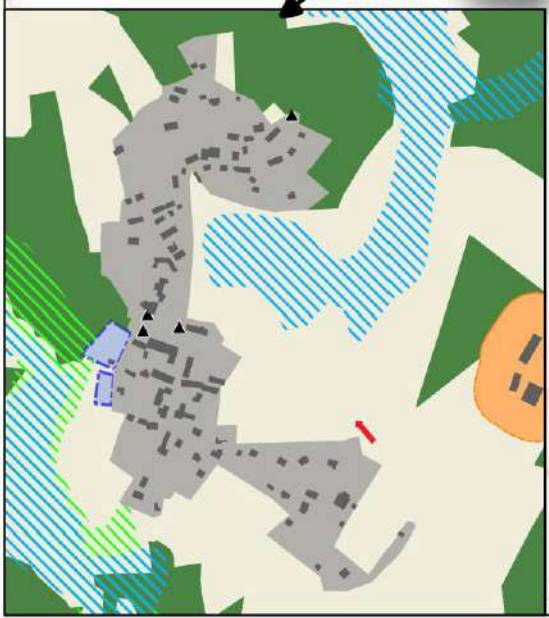















DAVIGNAC

	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	DAVIGNAC	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2019
	Elaboration du PLUi		



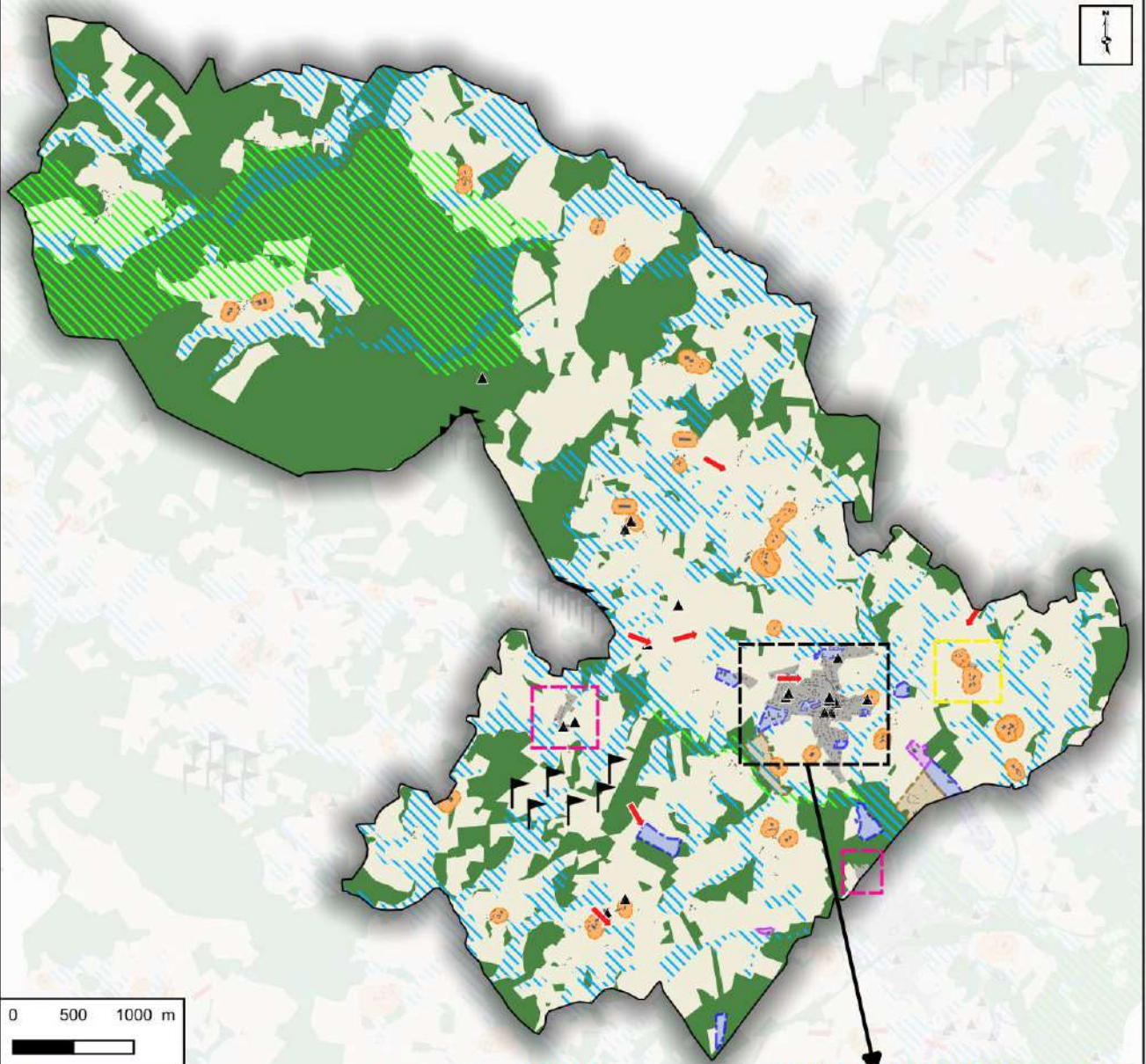
78



- Développement urbain**
-  Prioriser le développement du bourg et la fonction commerciale
 -  Densifier les hameaux
 -  Maintenir les hameaux dans leurs limites
 -  Maintenir les équipements en place et permettre leur extension
 -  Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer
 -  Zone de loisirs, hébergements touristique à valoriser et à développer
- Environnement**
-  Zone naturelle
 -  Trame bleue
 -  Trame verte
- Agricole**
-  Zone agricole
 -  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Paysage**
-  Préserver les points de vues
 -  Petit patrimoine

EYGURANDE

	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	EYGURANDE	Réalisation : UrbaDoc Septembre 2019
	Elaboration du PLUi		



Développement urbain

- Prioriser le développement du bourg et la fonction commerciale
- Densifier les hameaux
- Maintenir les hameaux dans leurs limites
- Maintenir les équipements en place et permettre leur développement
- Permettre aux activités existantes de se développer
- Zone de loisirs, hébergement touristique à valoriser

Environnement

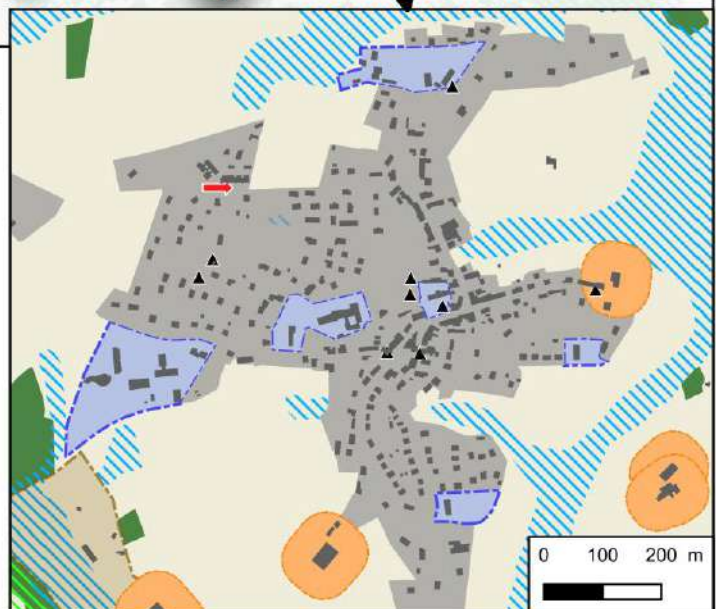
- Zone naturelle
- Trame bleue
- Trame verte
- Projet d'énergie renouvelable

Agricole

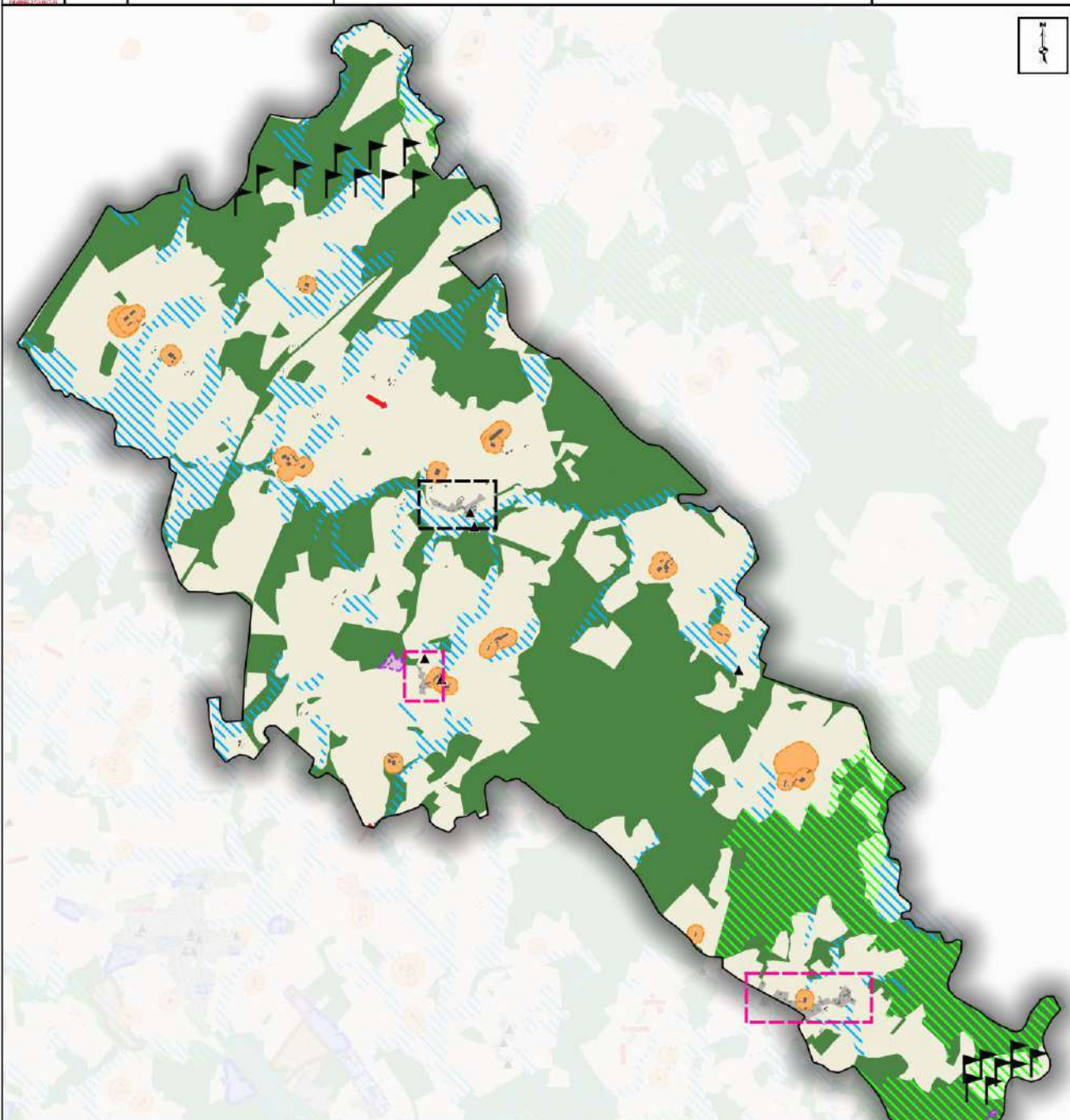
- Zone agricole
- Périmètre agricole

Paysage

- ↑ Préserver les points de vues
- ▲ Petit patrimoine



	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	<h2>FEYT</h2>	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2019
	Elaboration du PLUi		



Développement urbain

- Prioriser le développement du bourg et la fonction commerciale
- Densifier les hameaux
- Permettre aux activités existantes de se développer

Environnement

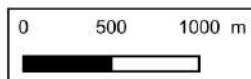
- Zone naturelle
- Trame bleue
- Trame verte
- Projet d'énergie renouvelable

Agricole

- Zone agricole
- Périmètre agricole

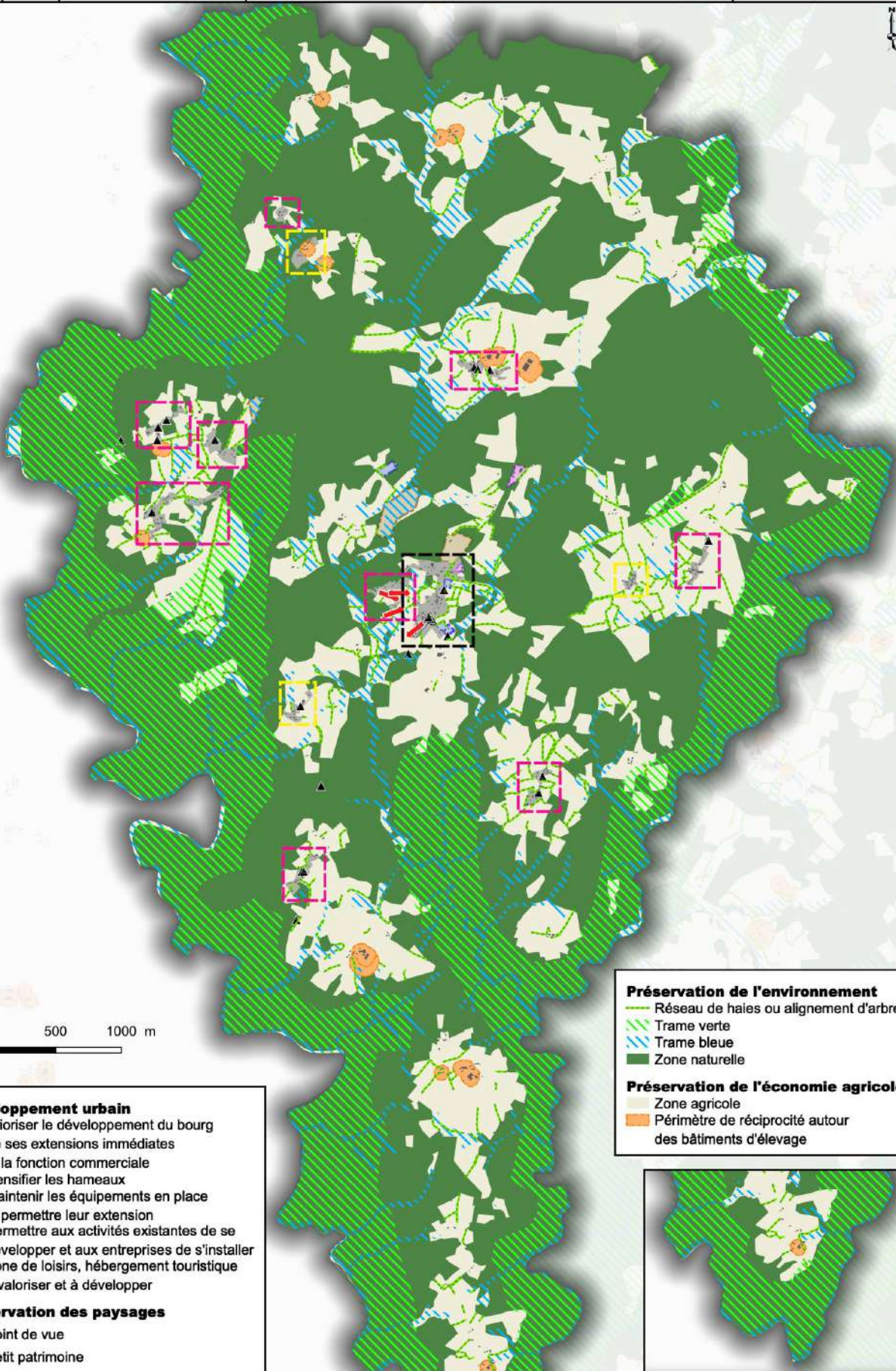
Paysage

- Préserver les points de vues
- Petit patrimoine








LAMAZIERE BASSE

	Haute-Corrèze Communauté (19)	LAMAZIERE-BASSE	Réalisation : UrbaDoc Novembre 2019
 georges	Elaboration du PLUi		





0 500 1000 m





Développement urbain

-  Prioriser le développement du bourg de ses extensions immédiates et la fonction commerciale
-  Densifier les hameaux
-  Maintenir les équipements en place et permettre leur extension
-  Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer
-  Zone de loisirs, hébergement touristique à valoriser et à développer



Préservation des paysages

-  Point de vue
-  Petit patrimoine

Préservation de l'environnement

-  Réseau de haies ou alignement d'arbres
-  Trame verte
-  Trame bleue
-  Zone naturelle

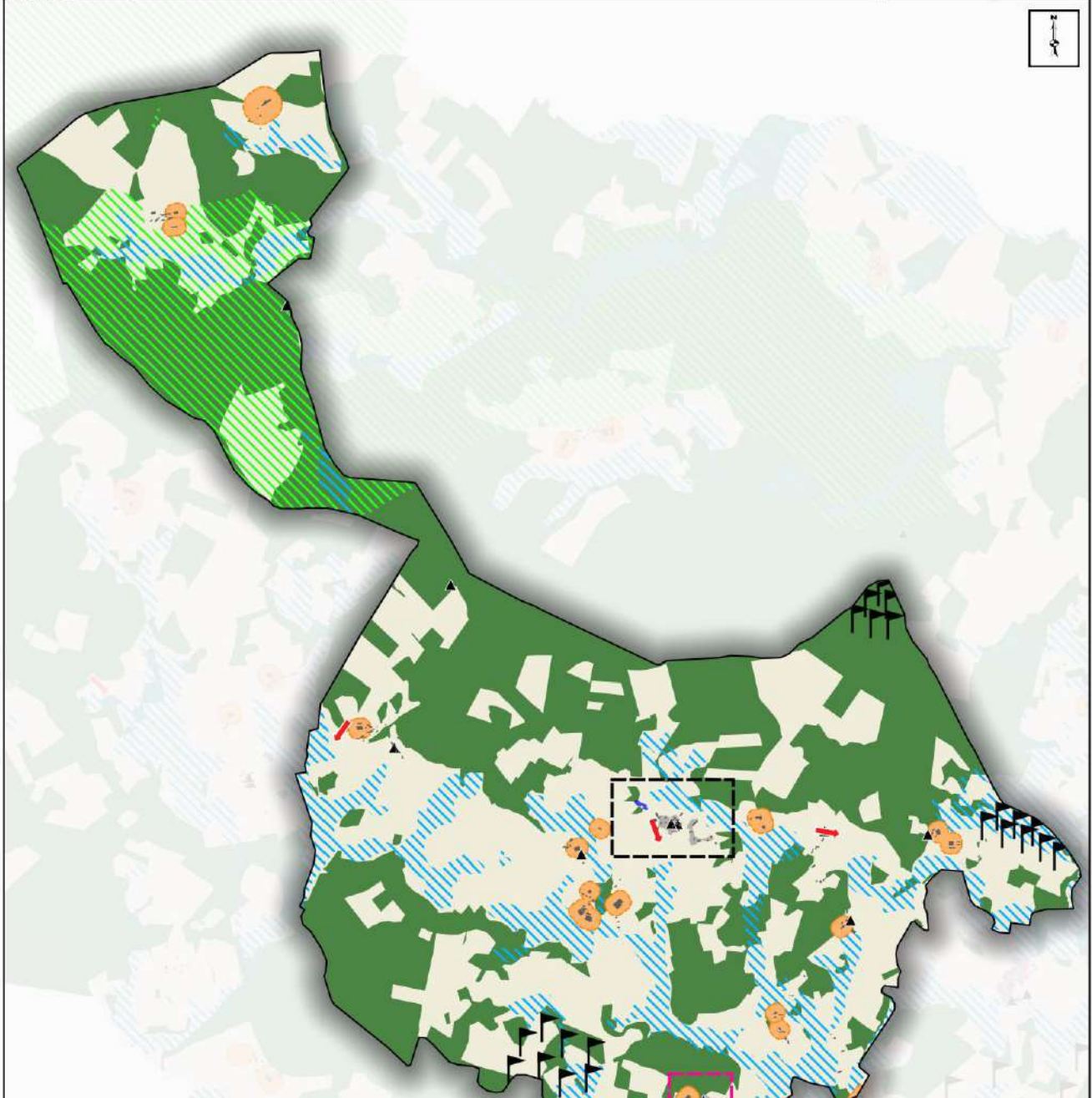
Préservation de l'économie agricole

-  Zone agricole
-  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'élevage

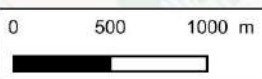


LAMAZIERE HAUTE

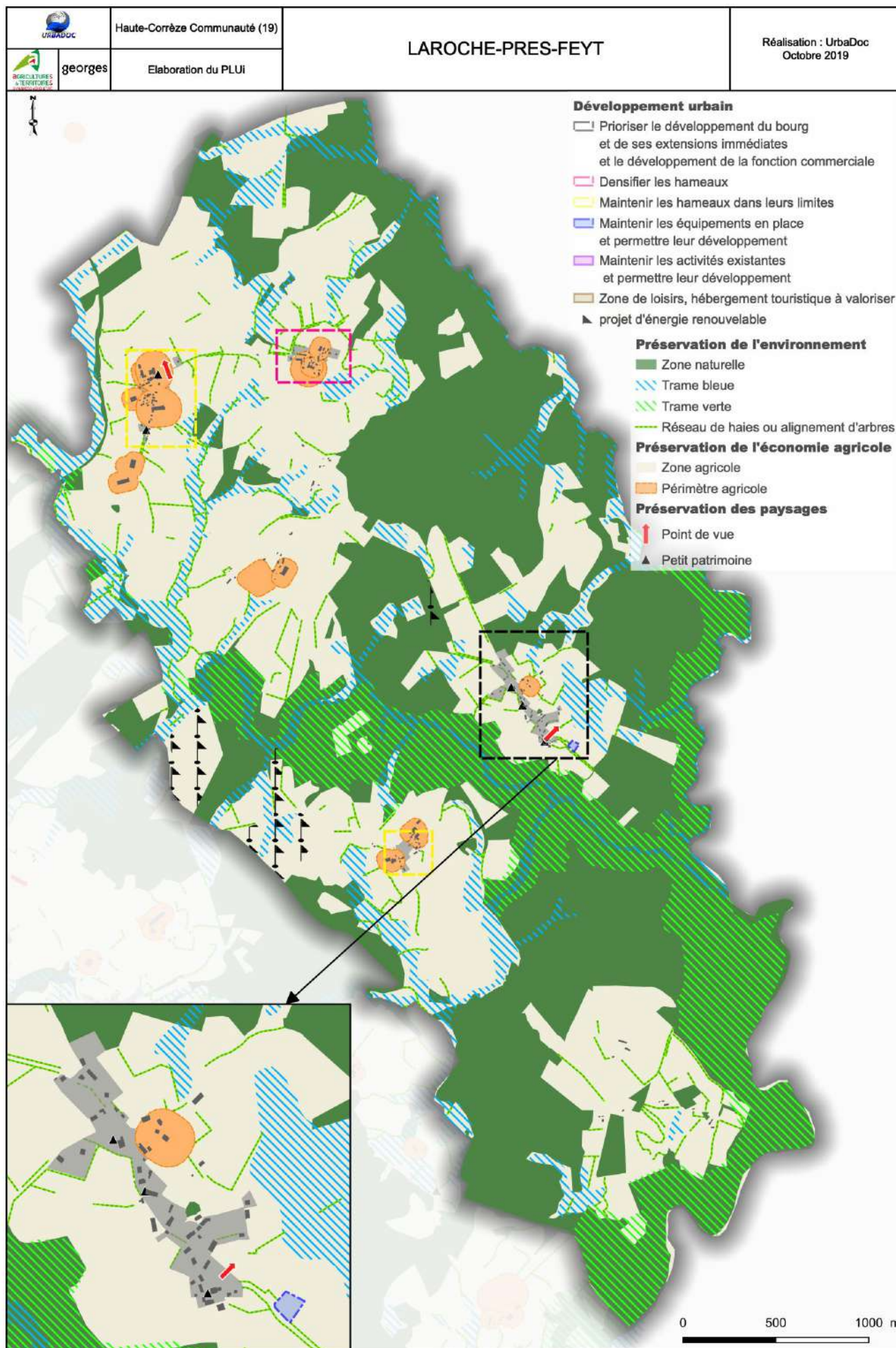
	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	<h2>LAMAZIERE-HAUTE</h2>	Réalisation : UrbaDoc Septembre 2019
 georges	Elaboration du PLUi		



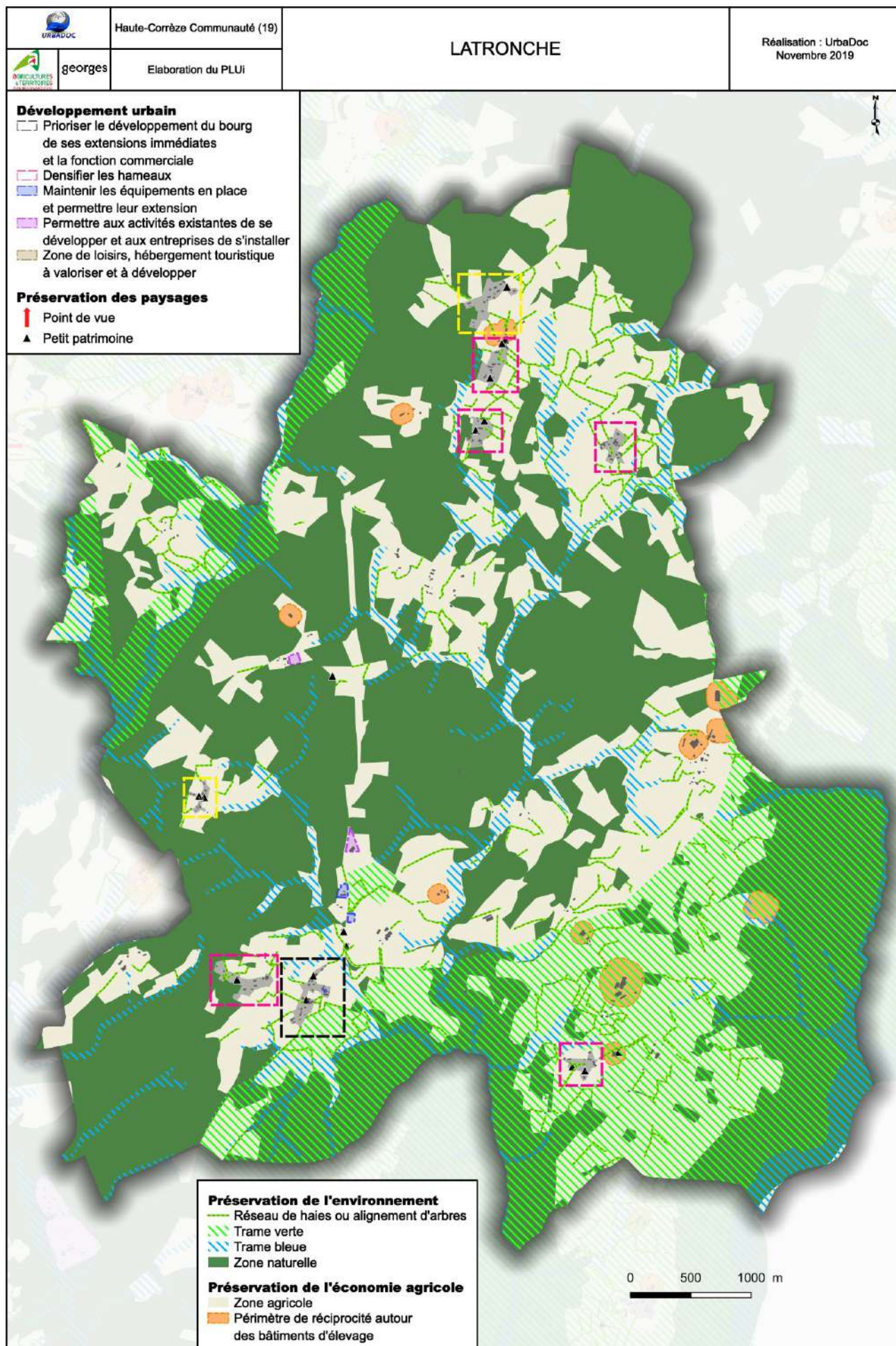
- Développement urbain**
- Prioriser le développement du bourg et la fonction commerciale
 - Densifier les hameaux
 - Maintenir les équipements en place et permettre leur développement
- Environnement**
- Zone naturelle
 - Trame bleue
 - Trame verte
 - Projet d'énergie renouvelable
- Agricole**
- Zone agricole
 - Périmètre agricole
- Paysage**
- Préserver les points de vues
 - Petit patrimoine





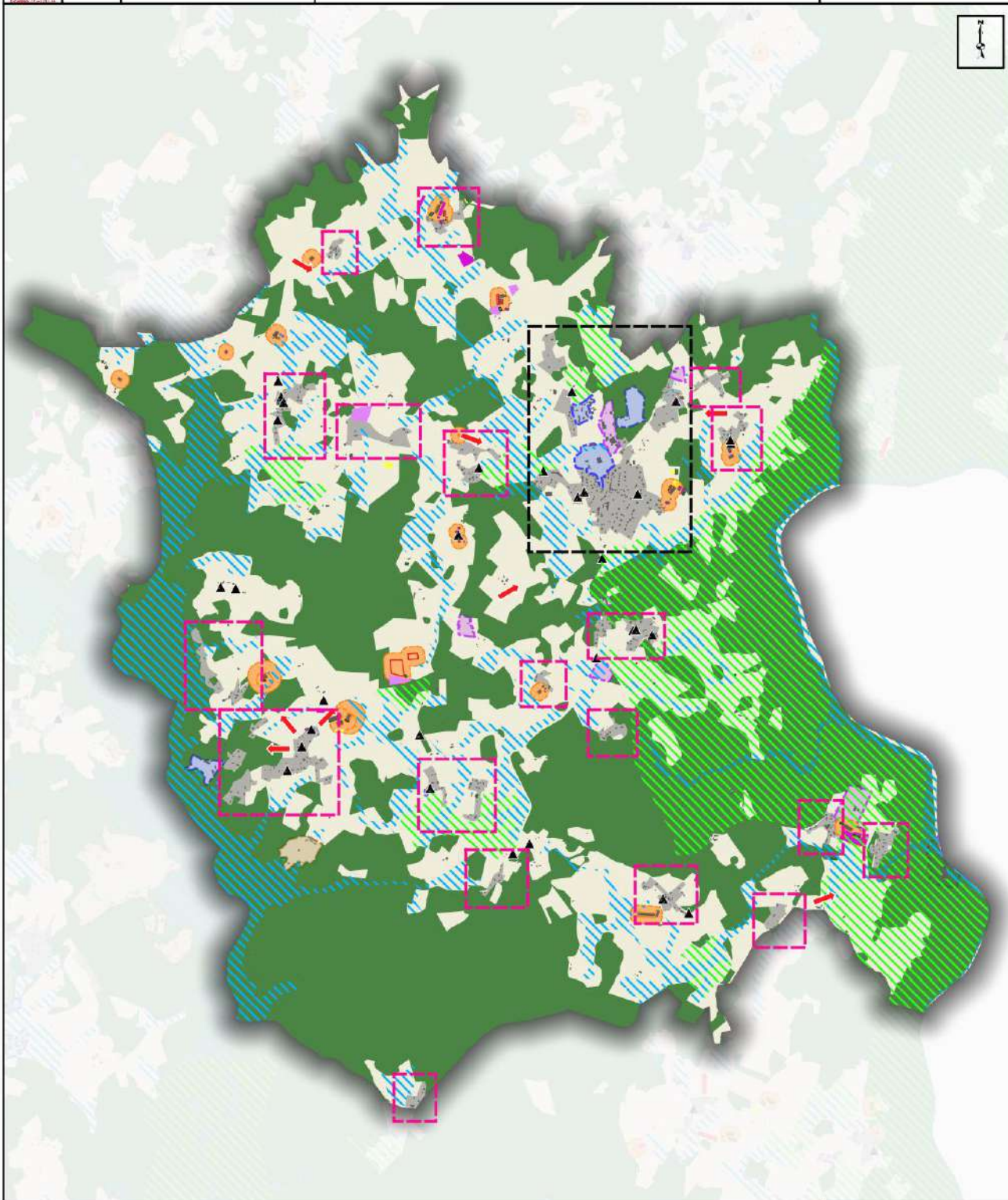
LAROCHE PRES FEYT








LATRONCHE




	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	LIGINIAC	Réalisation : UrbaDoc Novembre 2019
	Elaboration du PLUi		



Développement urbain



-  Prioriser le développement du bourg, ses extensions immédiates et la fonction commerciale
-  Densifier les hameaux
-  Maintenir les équipements en place et permettre leur extension
-  Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer
-  Zone de loisirs, hébergement touristique à valoriser et à développer

Paysage




-  Préserver les points de vue

▲ Petit patrimoine

Agricole

-  Zone agricole
-  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles

Environnement

-  Trame bleue
-  Trame verte
-  Zone naturelle

0 500 1000 m






LIGNAREIX

	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	<h2>LIGNAREIX</h2>	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2019
	Elaboration du PLUi		



Développement urbain

-  Prioriser le développement du bourg, ses extensions immédiates, ainsi que la fonction commerciale.
-  Densifier les hameaux
-  Maintenir les hameaux dans leurs limites
-  Maintenir les équipements en place et permettre leur extension
-  Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer
-  Zone de loisirs, hébergements touristique à valoriser et à développer



Environnement

-  Zone naturelle
-  Trame bleue
-  Trame verte


Agricole

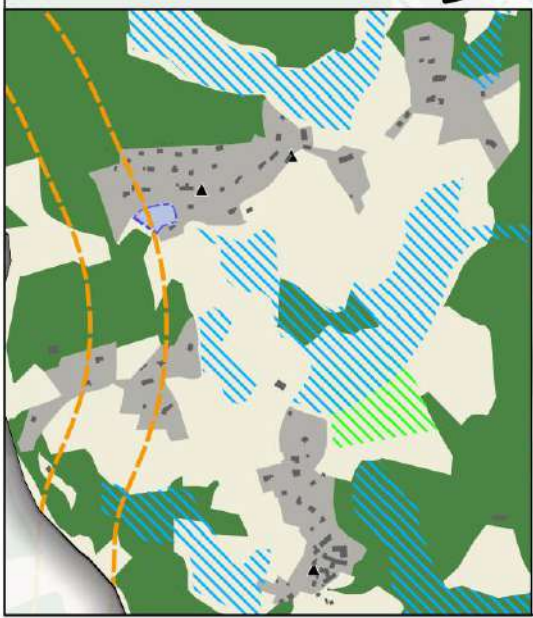
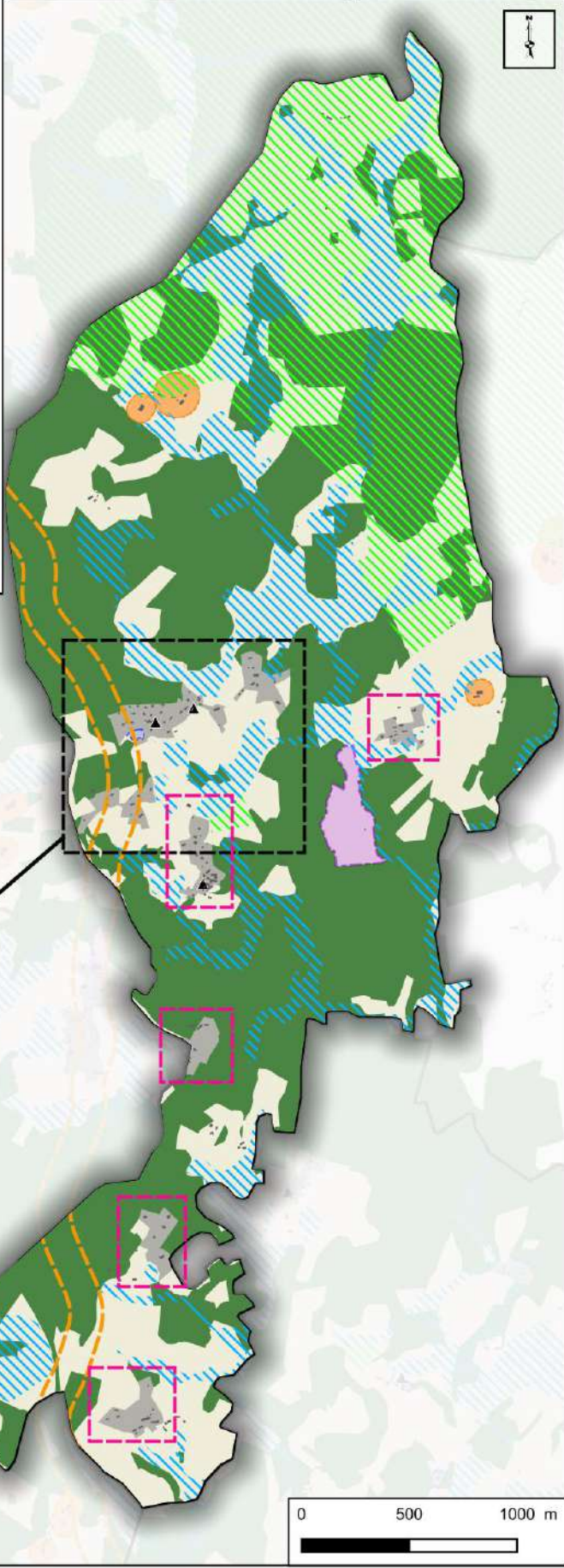
-  Zone agricole
-  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles

Paysage

-  Préserver les points de vues
-  Petit patrimoine

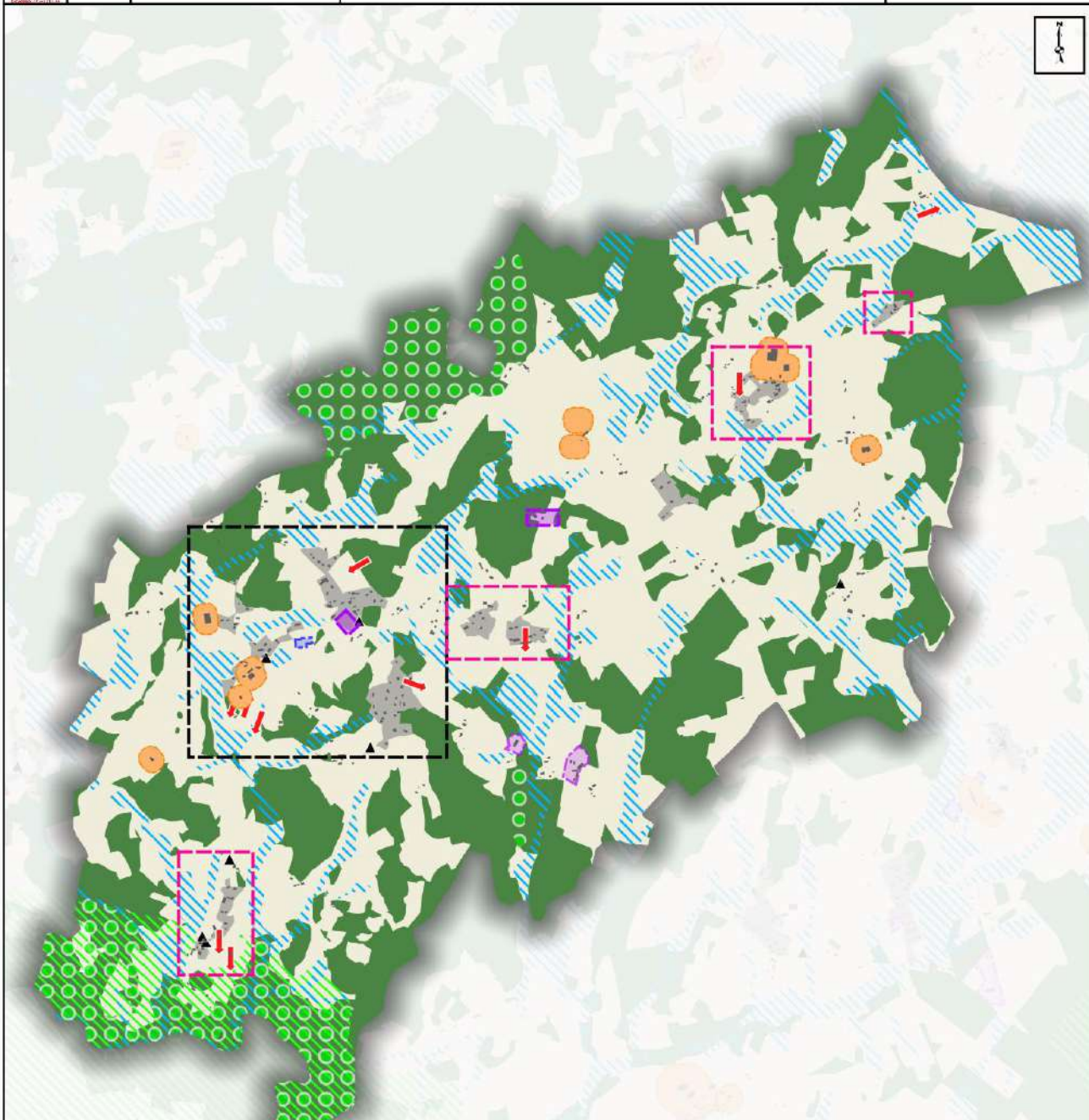
Prendre en compte la bande d'inconstructibilité le long des voies classées à grande circulation (art. L111-6 du Code de l'Urbanisme)

-  75m : route départementale







MARGERIDES





	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	MARGERIDES	Réalisation : UrbaDoc Novembre 2019
	Elaboration du PLUi		





Développement urbain

-  Prioriser le développement du bourg, ses extensions immédiates et la fonction commerciale
-  Densifier les hameaux
-  Maintenir les équipements en place et permettre leur extension
-  Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer



Environnement

-  Zone naturelle
-  Trame bleue
-  Trame verte
-  Espace boisé classé (EBC)


Agricole


-  Zone agricole
-  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles

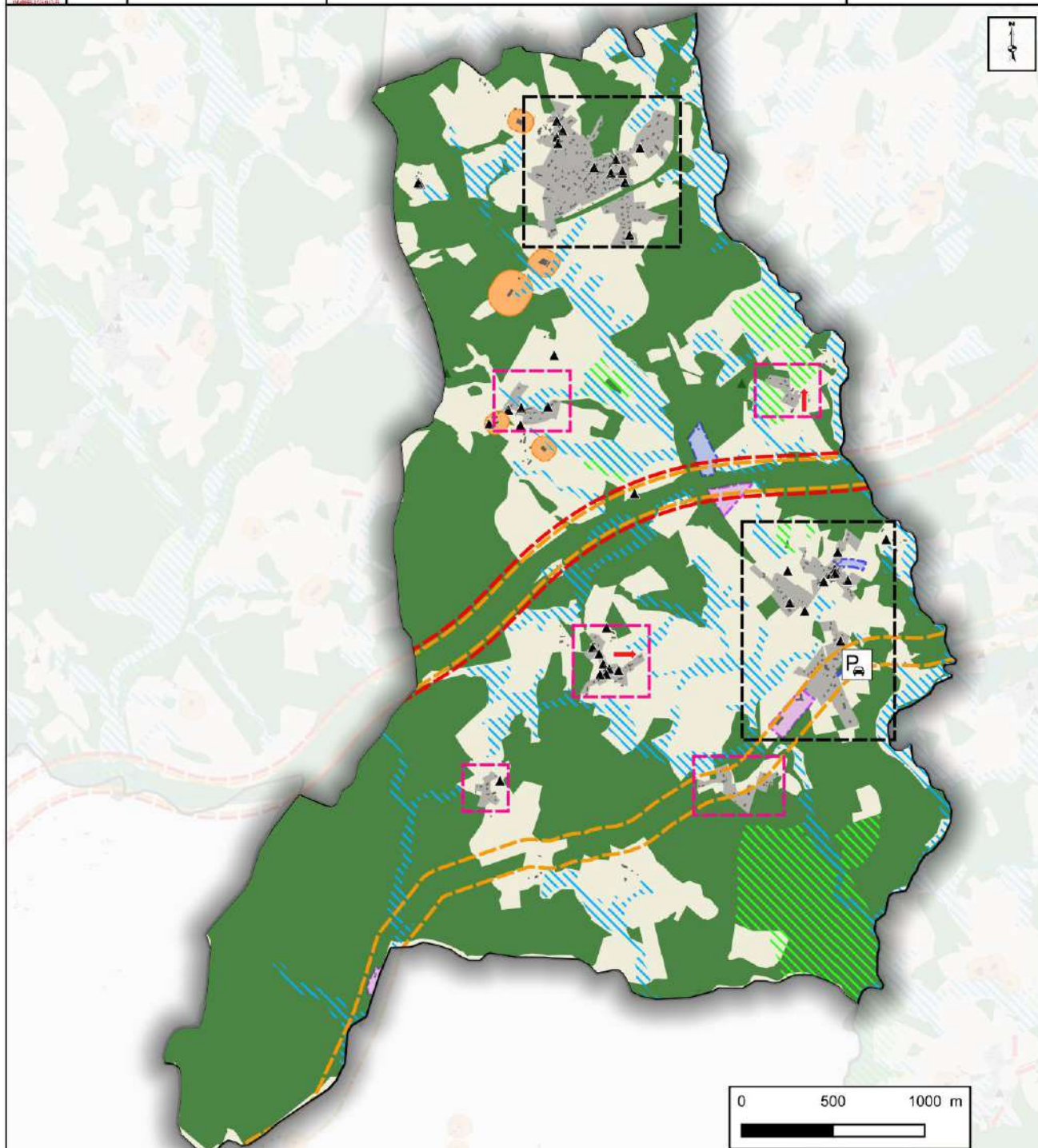
Paysage















-  Préserver les points de vue
-  Petit patrimoine

0 500 1000 m

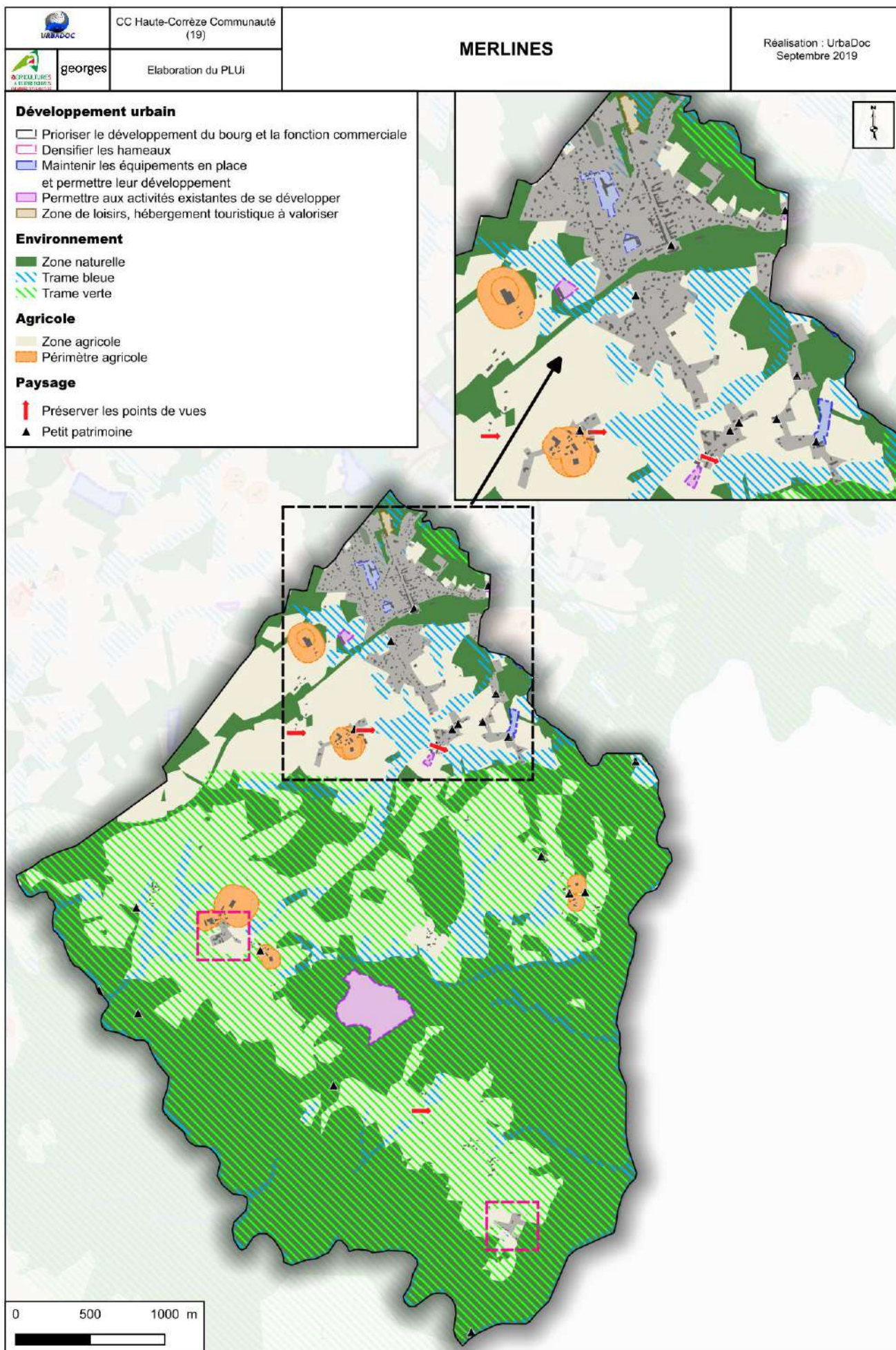


	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	MAUSSAC	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2019
	Elaboration du PLUi		



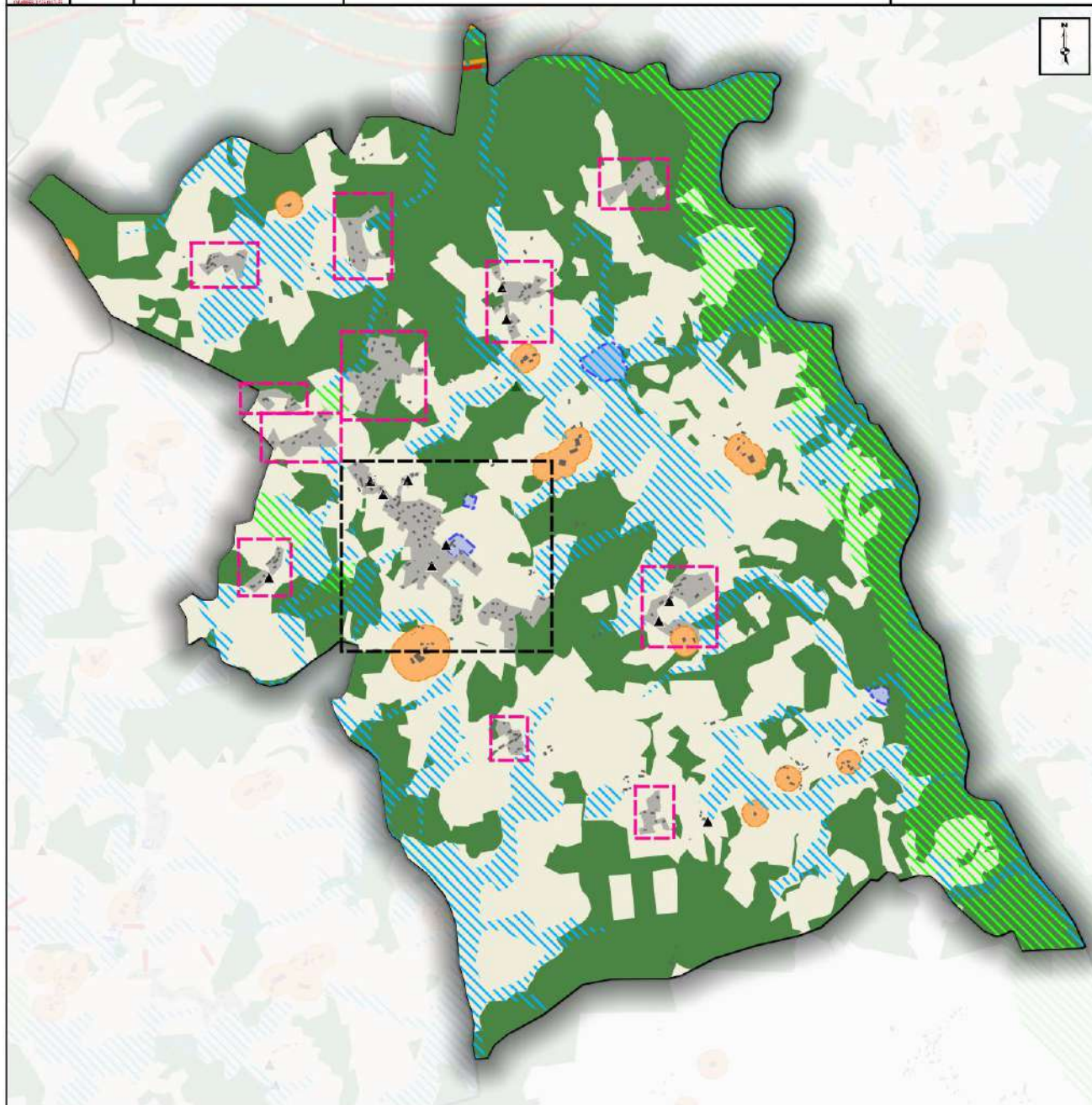
<p>Développement urbain</p> <ul style="list-style-type: none">  Prioriser le développement du bourg, de Maussac-gare, ainsi que la fonction commerciale.  Densifier les hameaux  Maintenir les équipements en place et permettre leur extension  Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer <p>Environnement</p> <ul style="list-style-type: none">  Zone naturelle  Trame bleue  Trame verte <p>Agricole</p> <ul style="list-style-type: none">  Zone agricole 	<ul style="list-style-type: none">  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles <p>Paysage</p> <ul style="list-style-type: none">  Préserver les points de vues  Petit patrimoine <p>Mobilités</p> <ul style="list-style-type: none">  Aire de covoiturage <p>Prendre en compte la bande d'inconstructibilité le long des voies classées à grande circulation (art. L111-6 du Code de l'Urbanisme)</p> <ul style="list-style-type: none">  100m : autoroute  75m : route départementale
---	--

MERLINES



MESTES

	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	<h2>MESTES</h2>	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2019
	Elaboration du PLUi		



Développement urbain

- Prioriser le développement du bourg, de Maussac-gare, ainsi que la fonction commerciale.
- Densifier les hameaux
- Maintenir les équipements en place et permettre leur extension
- Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer

Environnement

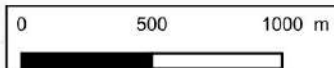
- Zone naturelle
- Trame bleue
- Trame verte

Agricole

- Zone agricole
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles

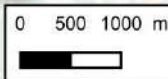
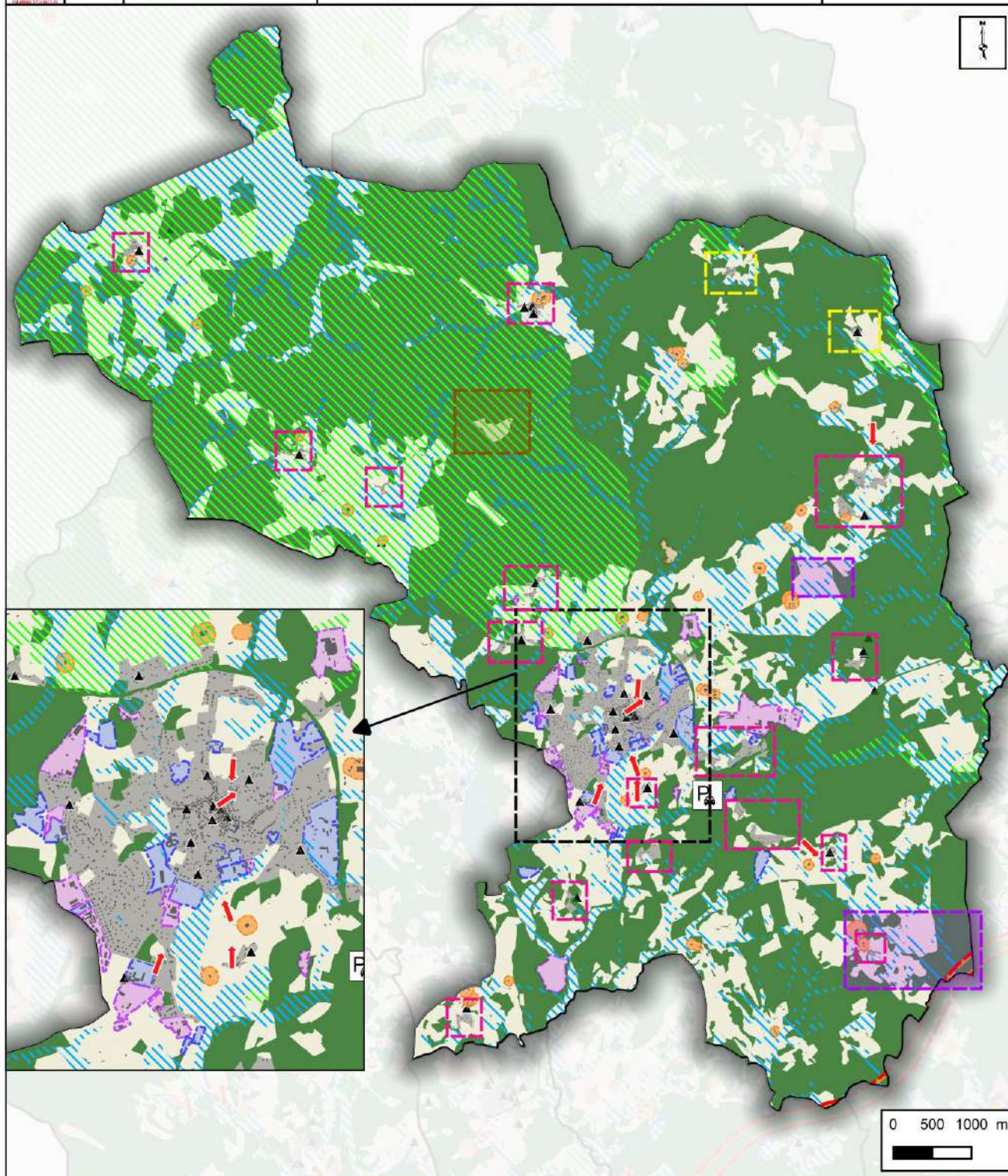
Paysage

- ↑ Préserver les points de vues
- ▲ Petit patrimoine



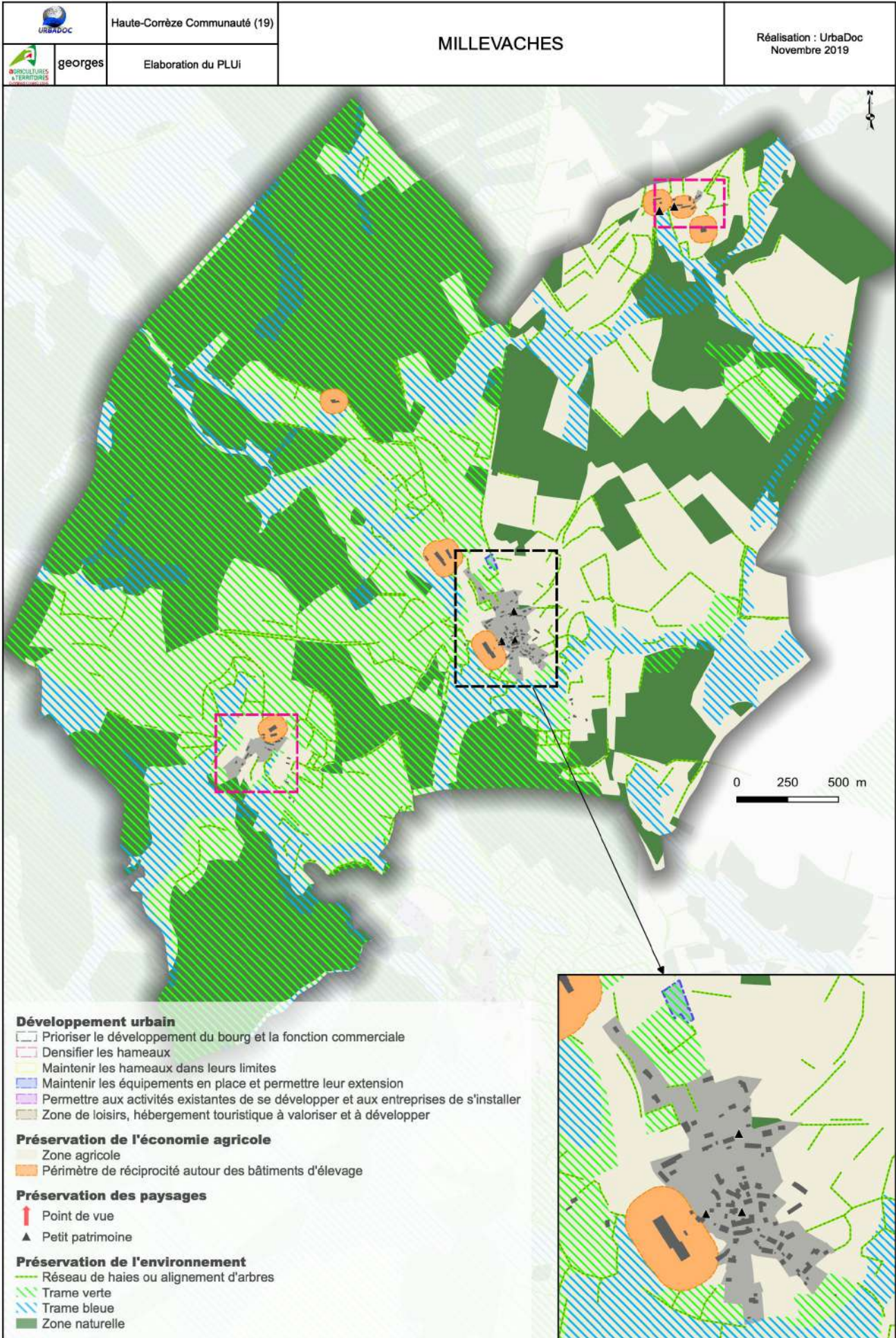
MEYMAC

	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	MEYMAC	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2019
	Elaboration du PLUi		



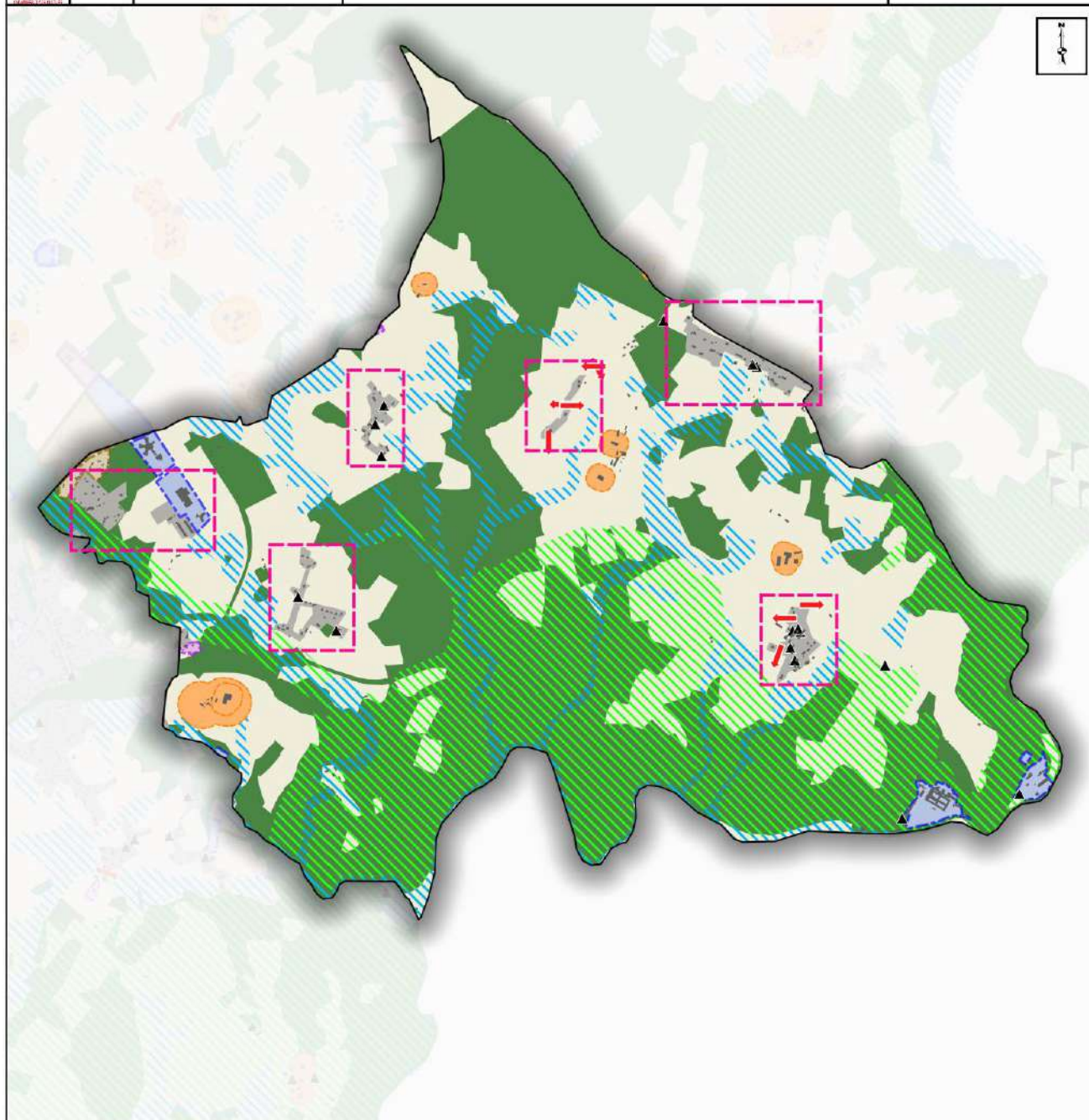
<p>Développement urbain</p> <ul style="list-style-type: none">  Prioriser le développement du bourg et la fonction commerciale  Densifier les hameaux  Maintenir les hameaux dans leurs limites  Maintenir les équipements en place  Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer  Zone de loisirs, hébergement touristique à valoriser et à développer <p>Environnement</p> <ul style="list-style-type: none">  Zone naturelle  Trame bleue  Trame verte 	<p>Agricole</p> <ul style="list-style-type: none">  Zone agricole  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles <p>Paysage</p> <ul style="list-style-type: none">  Préserver les points de vues  Petit patrimoine <p>Mobilités</p> <ul style="list-style-type: none">  Aire de covoiturage
--	--

MILLEVACHES

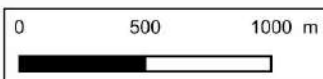


MONESTIER MERLINES

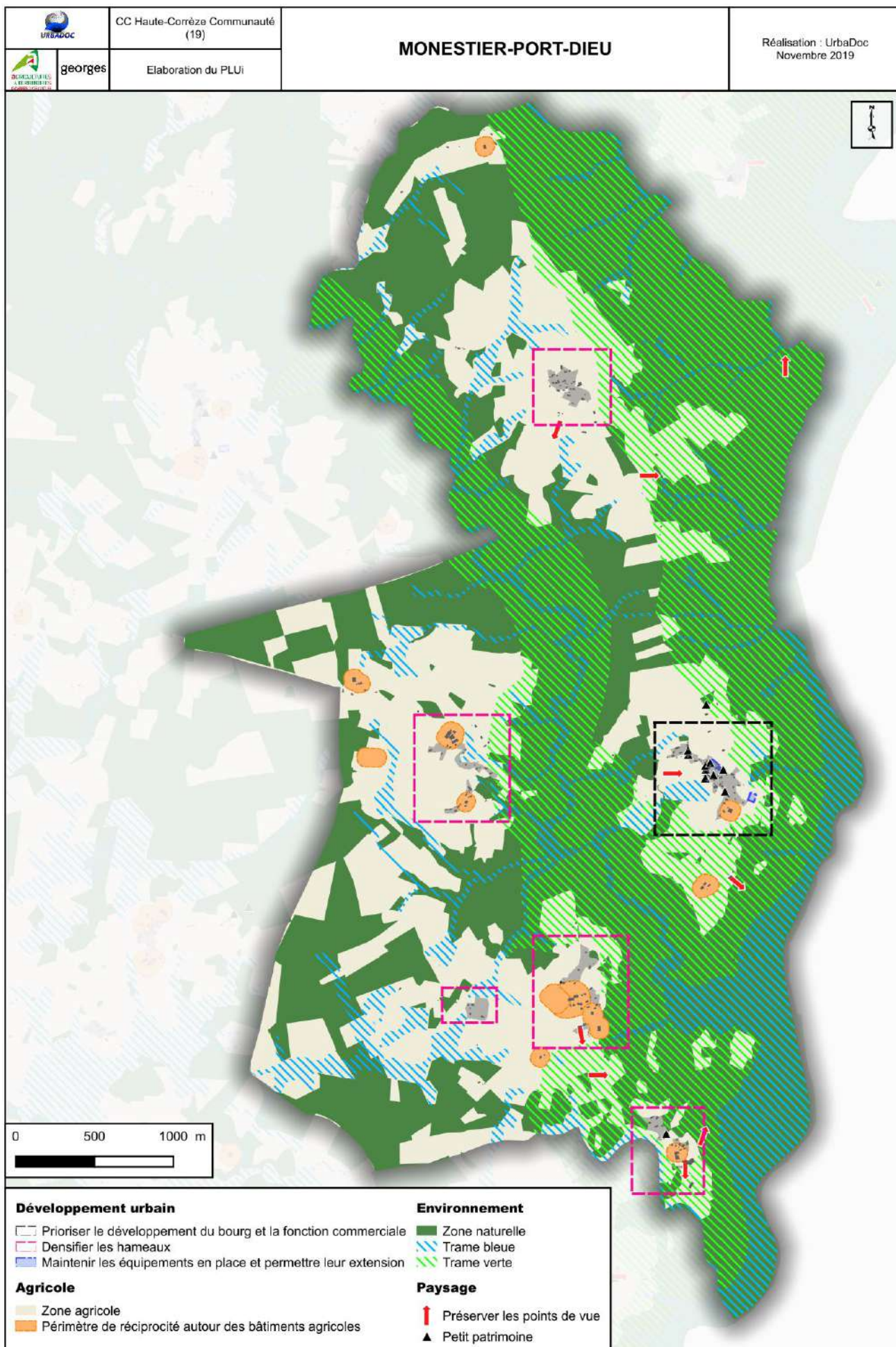
	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	<h2>MONESTIER-MERLINES</h2>	Réalisation : UrbaDoc Septembre 2019
	Elaboration du PLUi		



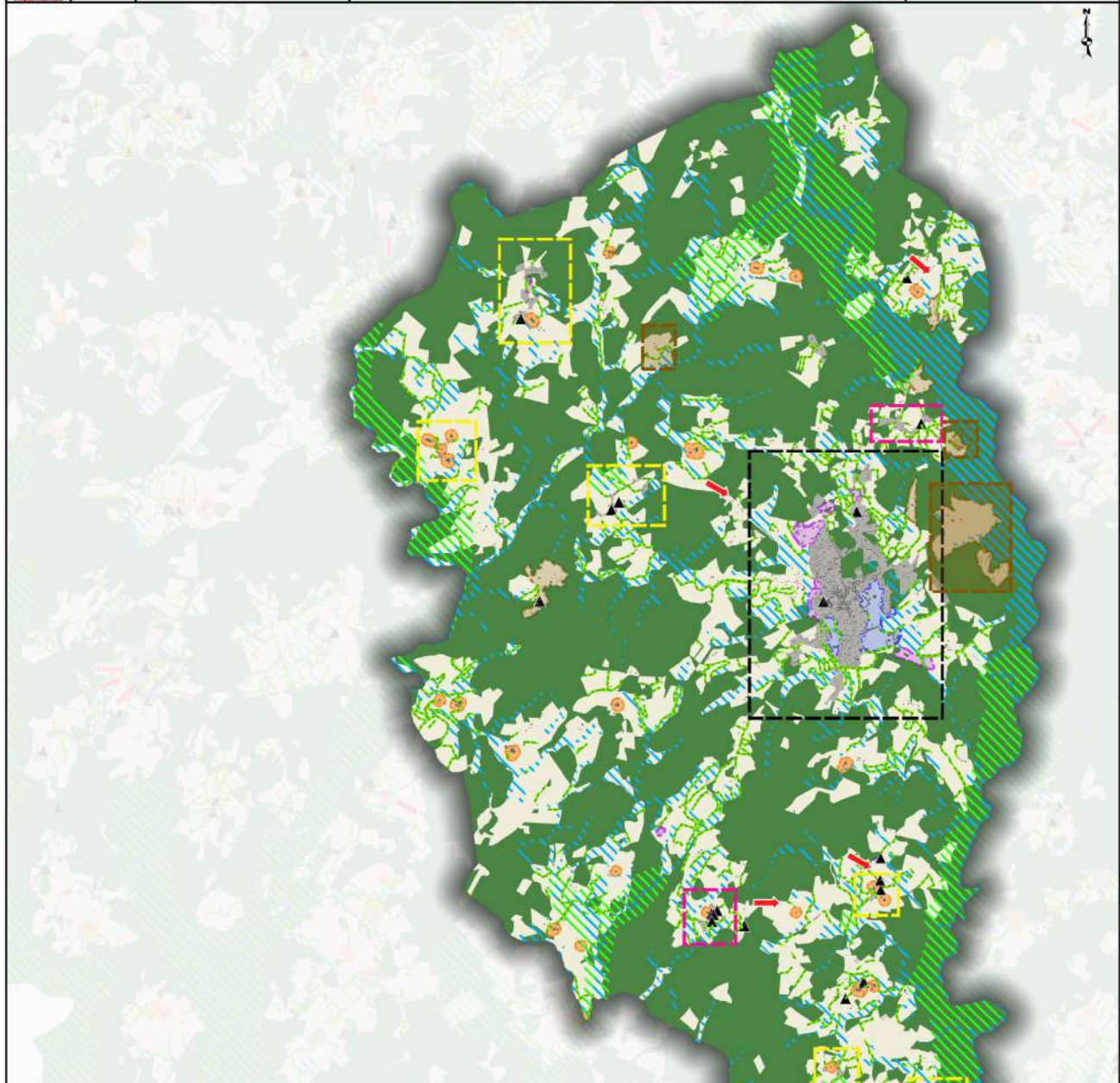
- Développement urbain**
- Densifier les hameaux
 - Maintenir les équipements en place et permettre leur développement
 - Permettre aux activités existantes de se développer
 - Zone de loisirs, hébergement touristique à valoriser
- Environnement**
- Zone naturelle
 - Trame bleue
 - Trame verte
- Agricole**
- Zone agricole
 - Périmètre agricole
- Paysage**
- ↑ Préserver les points de vues
 - ▲ Petit patrimoine



MONESTIER PORT DIEU



	Haute-Corrèze Communauté (19)	NEUVIC	Réalisation : UrbaDoc Novembre 2019
	Elaboration du PLUi		



Développement urbain

- Prioriser le développement du bourg, ses extensions immédiates et la fonction commerciale
- Densifier les hameaux
- Maintenir les hameaux dans leurs limites
- Maintenir les équipements en place et permettre leur extension
- Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer
- Zone de loisirs, hébergement touristique à valoriser et à développer

Préservation des paysages

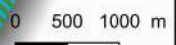
- ↑ Point de vue
- ▲ Petit patrimoine

Préservation de l'environnement

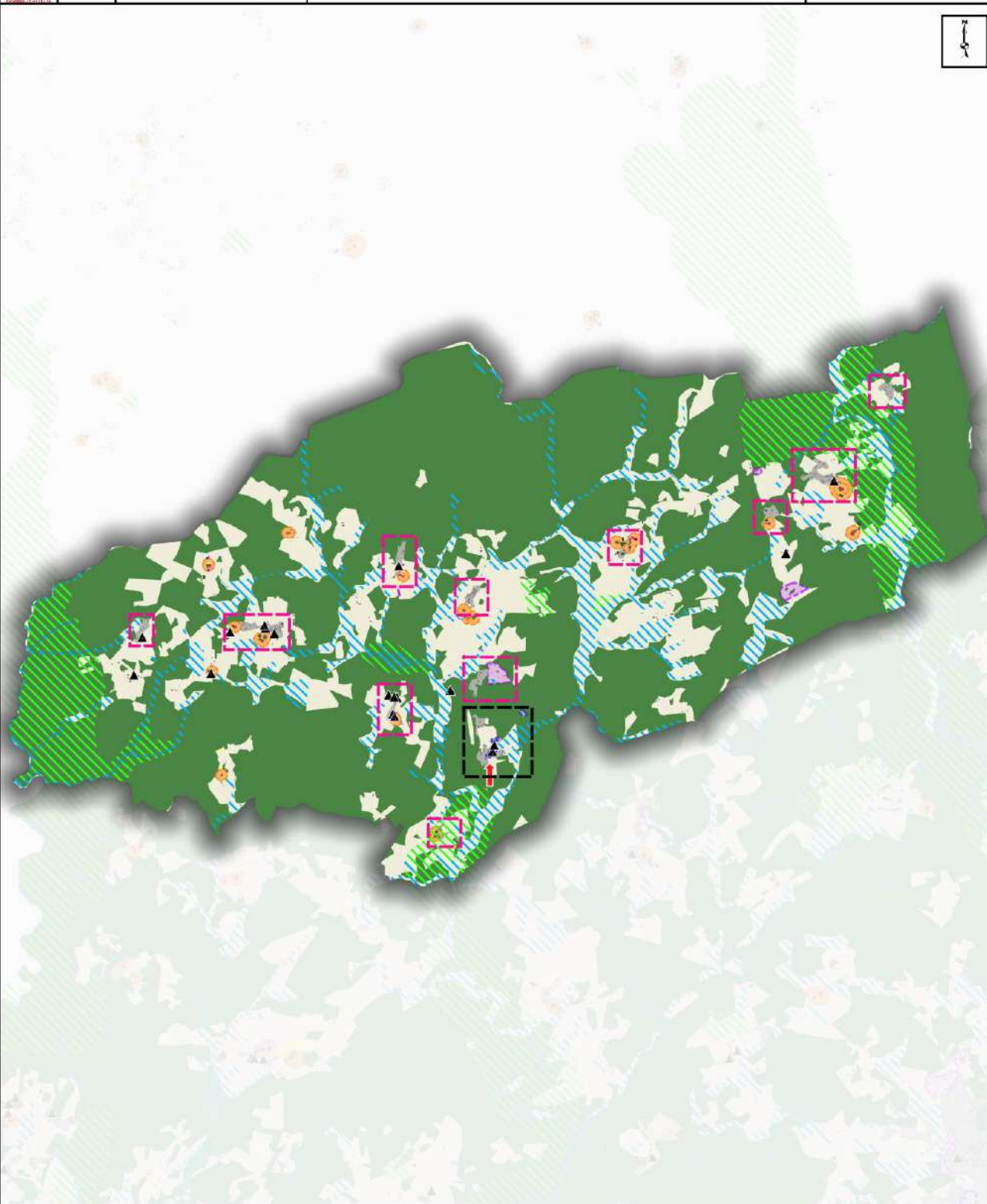
- Réseau de haies ou alignement d'arbres
- ▨ Trame bleue
- ▨ Trame verte
- Zone naturelle

Préservation de l'économie agricole





- Zone agricole
- Périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'élevage





	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	PALISSE	Réalisation : UrbaDoc Novembre 2019
	Elaboration du PLUi		



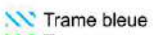
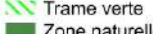
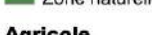
Développement urbain

-  Prioriser le développement du bourg et la fonction commerciale
-  Densifier les hameaux
-  Maintenir les équipements en place et permettre leur extension
-  Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer

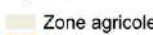

Paysage

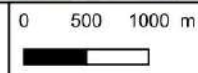
-  Préserver les points de vue
-  Petit patrimoine

Environnement

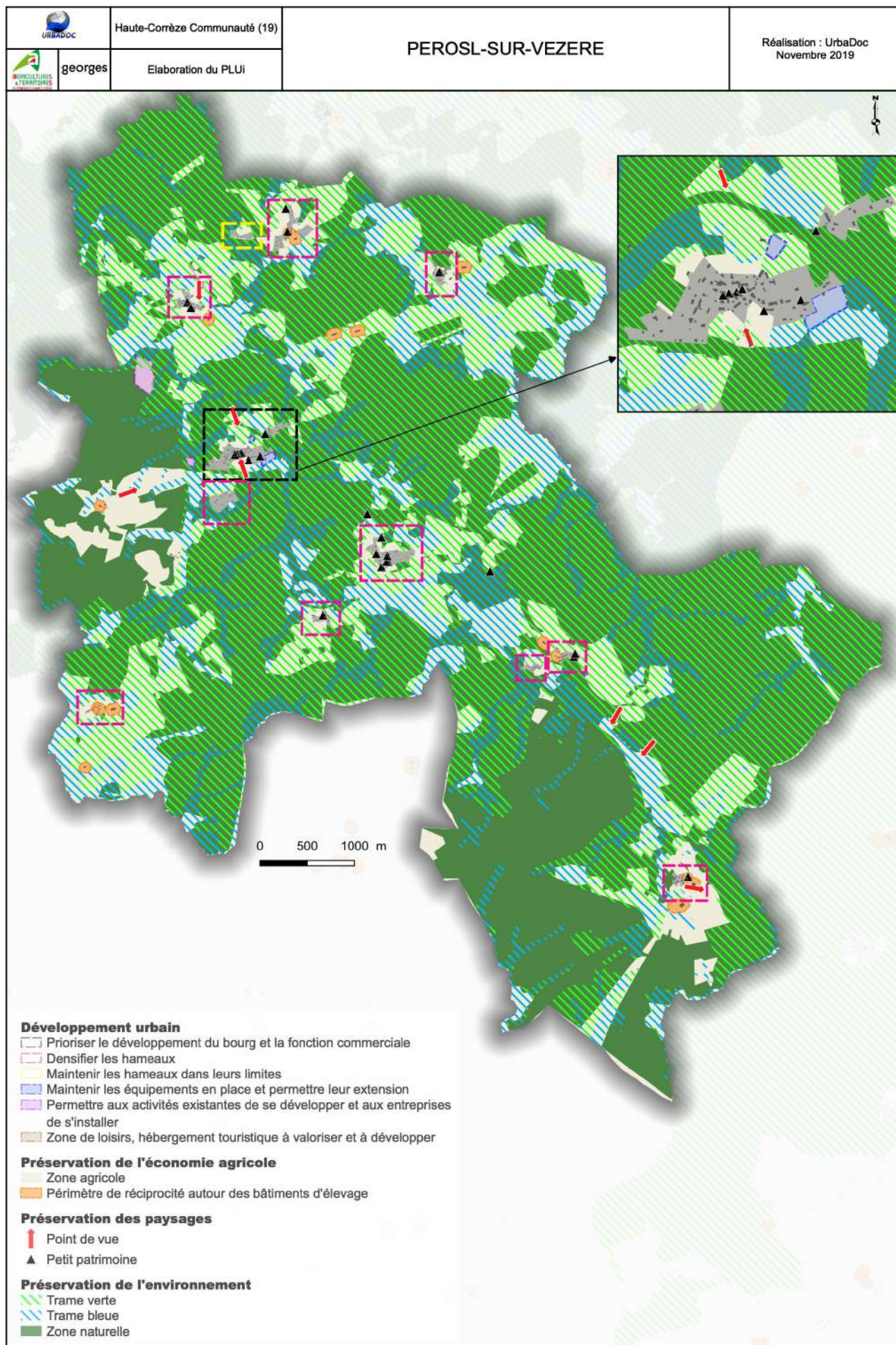
-  Trame bleue
-  Trame verte
-  Zone naturelle

Agricole



-  Zone agricole
-  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles








PEROLS SUR VEZERE








PEYRELEVADE

	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	<h2>PEYRELEVADE</h2>	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2019
	georges Elaboration du PLUi		



Développement urbain

-  Prioriser le développement du bourg et la fonction commerciale
-  Densifier les hameaux
-  Maintenir les hameaux dans leurs limites
-  Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer
-  Zone de loisirs : golf




Environnement

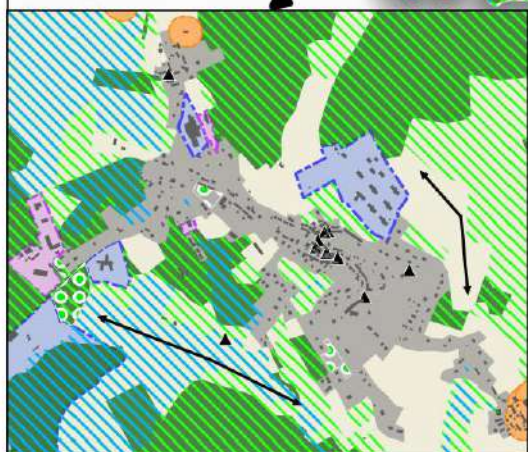
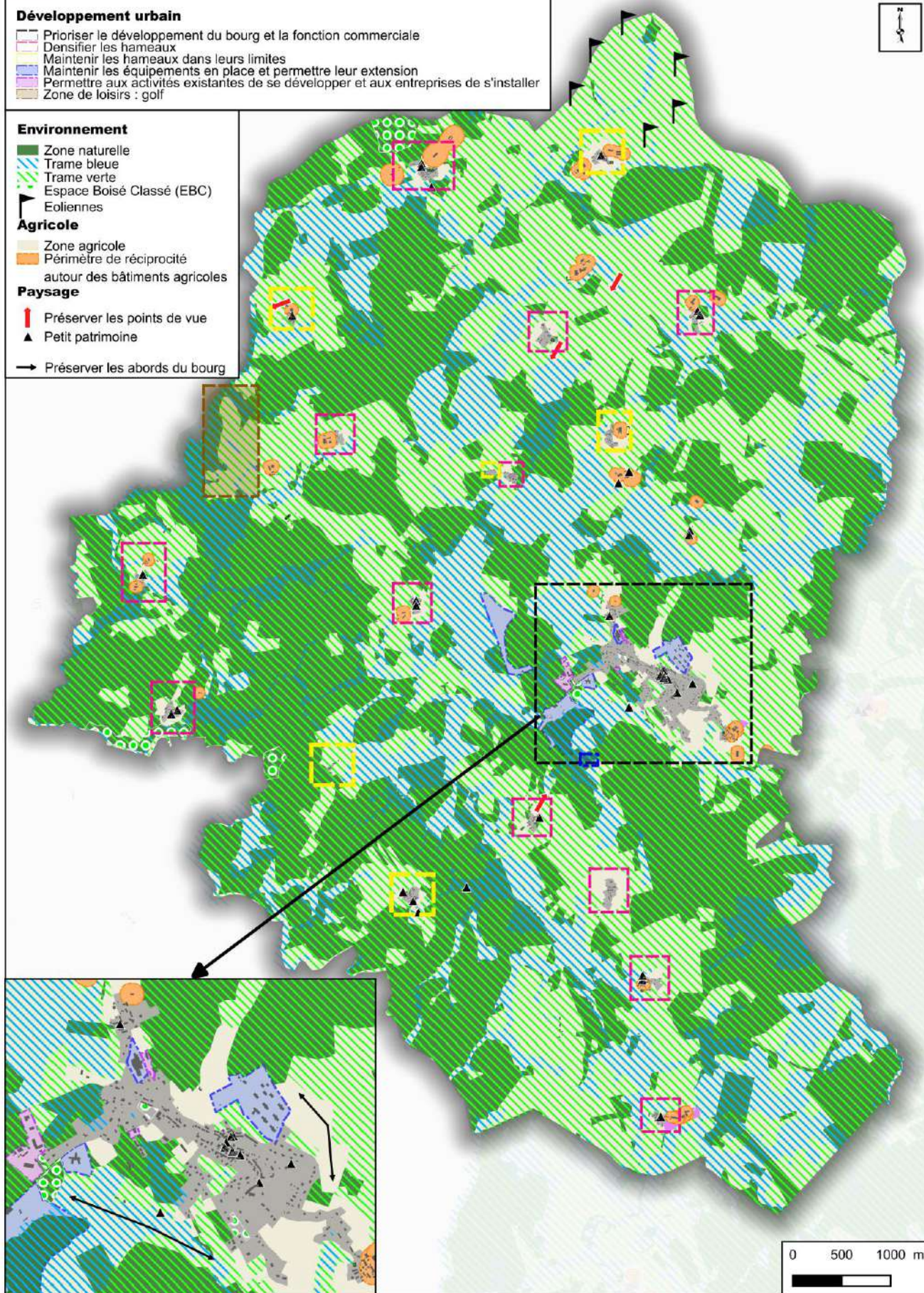
-  Zone naturelle
-  Trame bleue
-  Trame verte
-  Espace Boisé Classé (EBC)
-  Eoliennes

Agricole

-  Zone agricole
-  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles

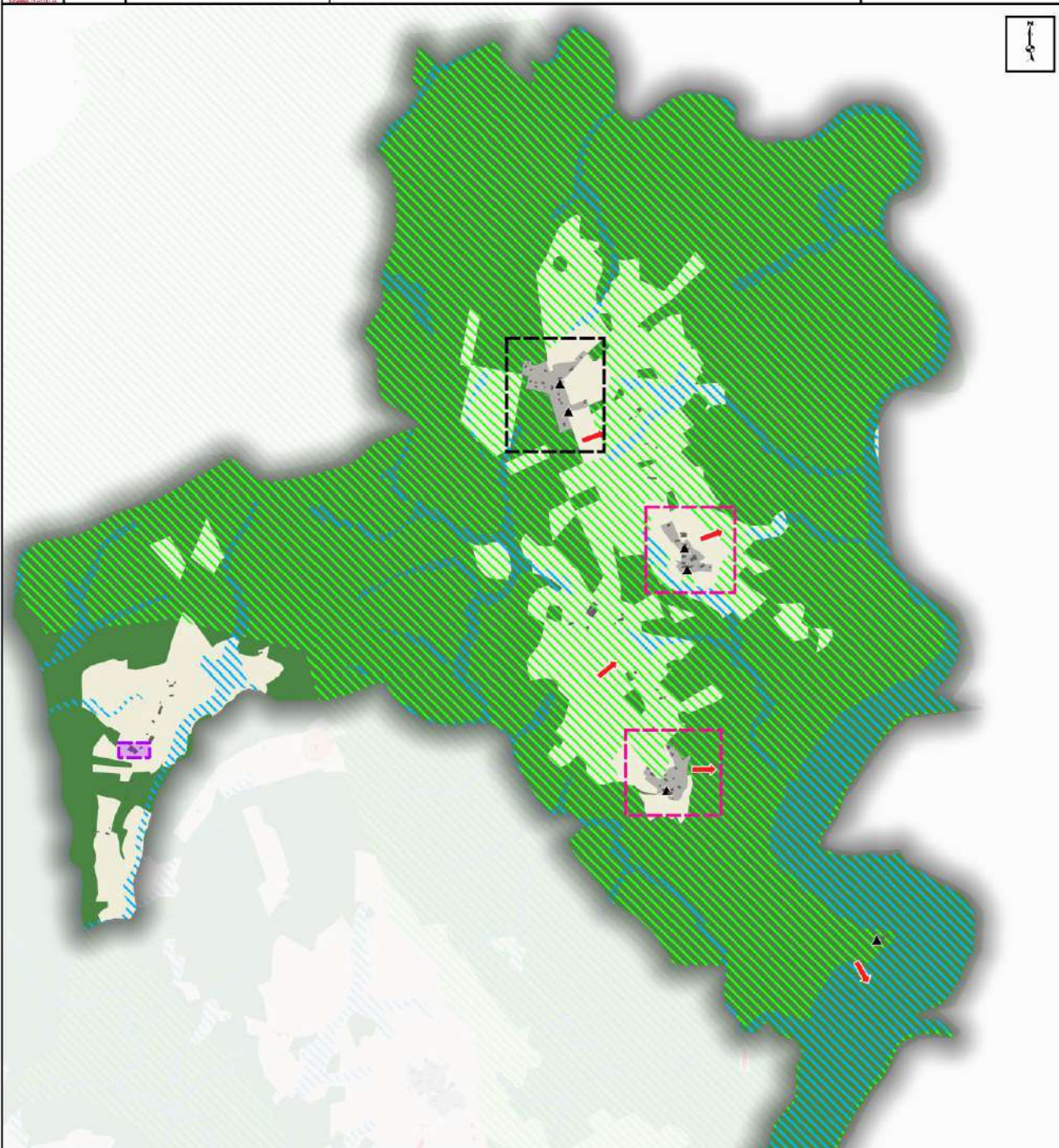
Paysage

-  Préserver les points de vue
-  Petit patrimoine
-  Préserver les abords du bourg

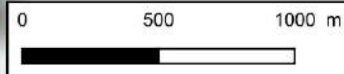


CONFOLENT PORT DIEU

	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	<h2>CONFOLENT-PORT-DIEU</h2>	Réalisation : UrbaDoc Novembre 2019
	Elaboration du PLUi		

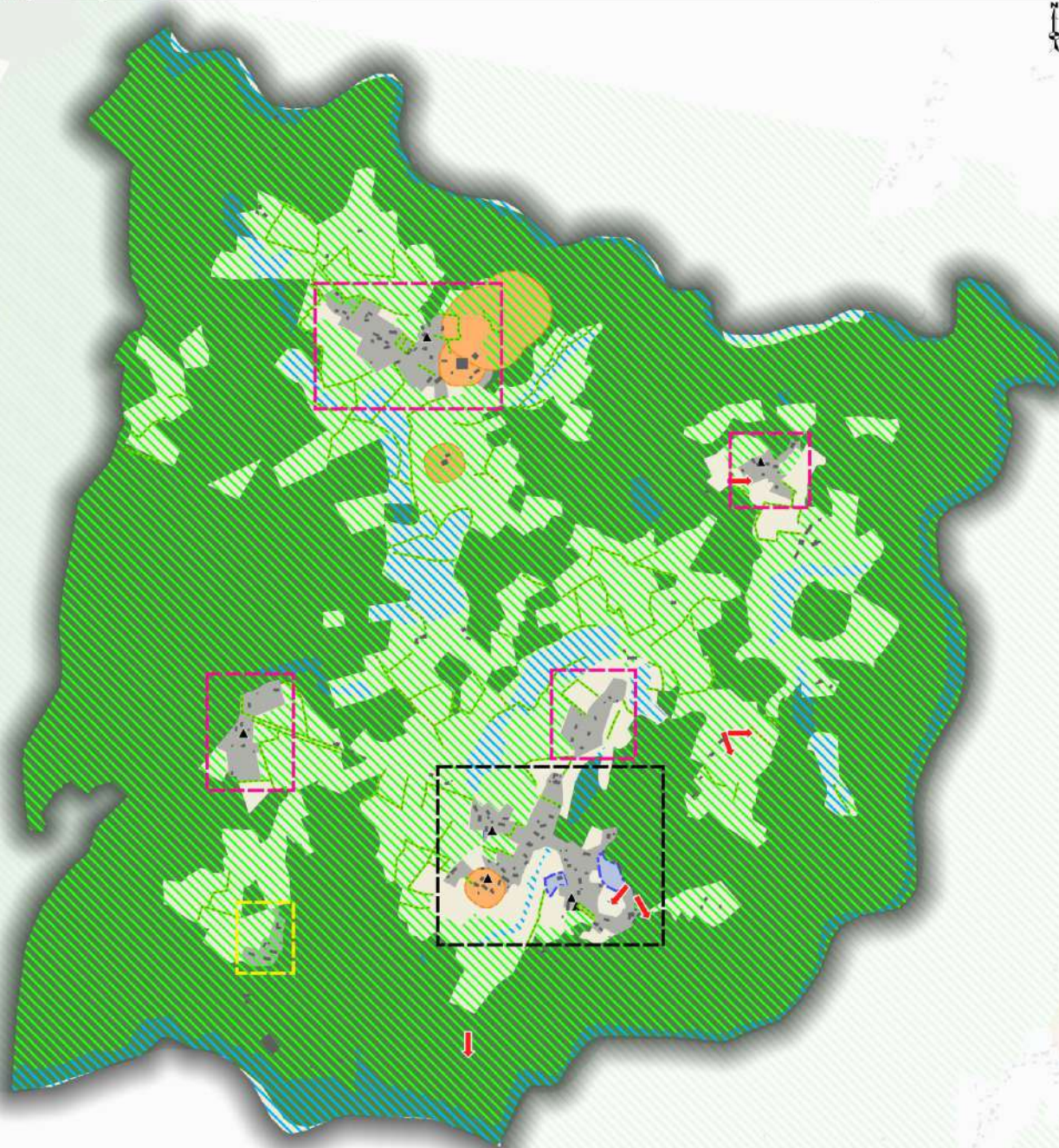


Développement urbain	
	Prioriser le développement du bourg et la fonction commerciale
	Densifier les hameaux
	Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer
Environnement	
	Zone naturelle
	Trame bleue
	Trame verte
Agricole	
	Zone agricole
Paysage	
	Préserver les points de vue
	Petit patrimoine



ROCHE LE PEYROUX

	Haute-Corrèze Communauté (19)	ROCHE-LE-PEROUX	Réalisation : UrbaDoc Novembre 2019
	Elaboration du PLUi		

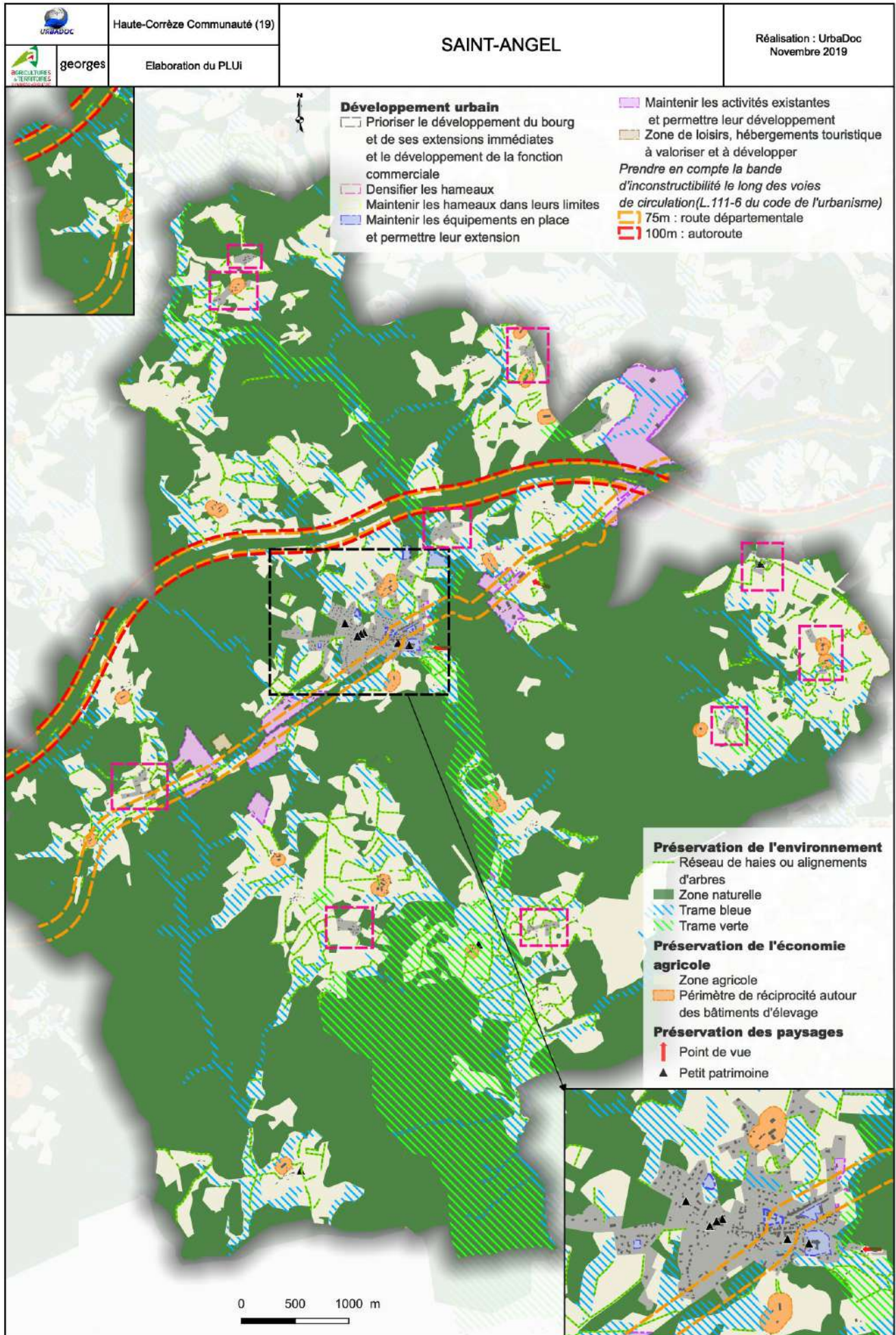


100

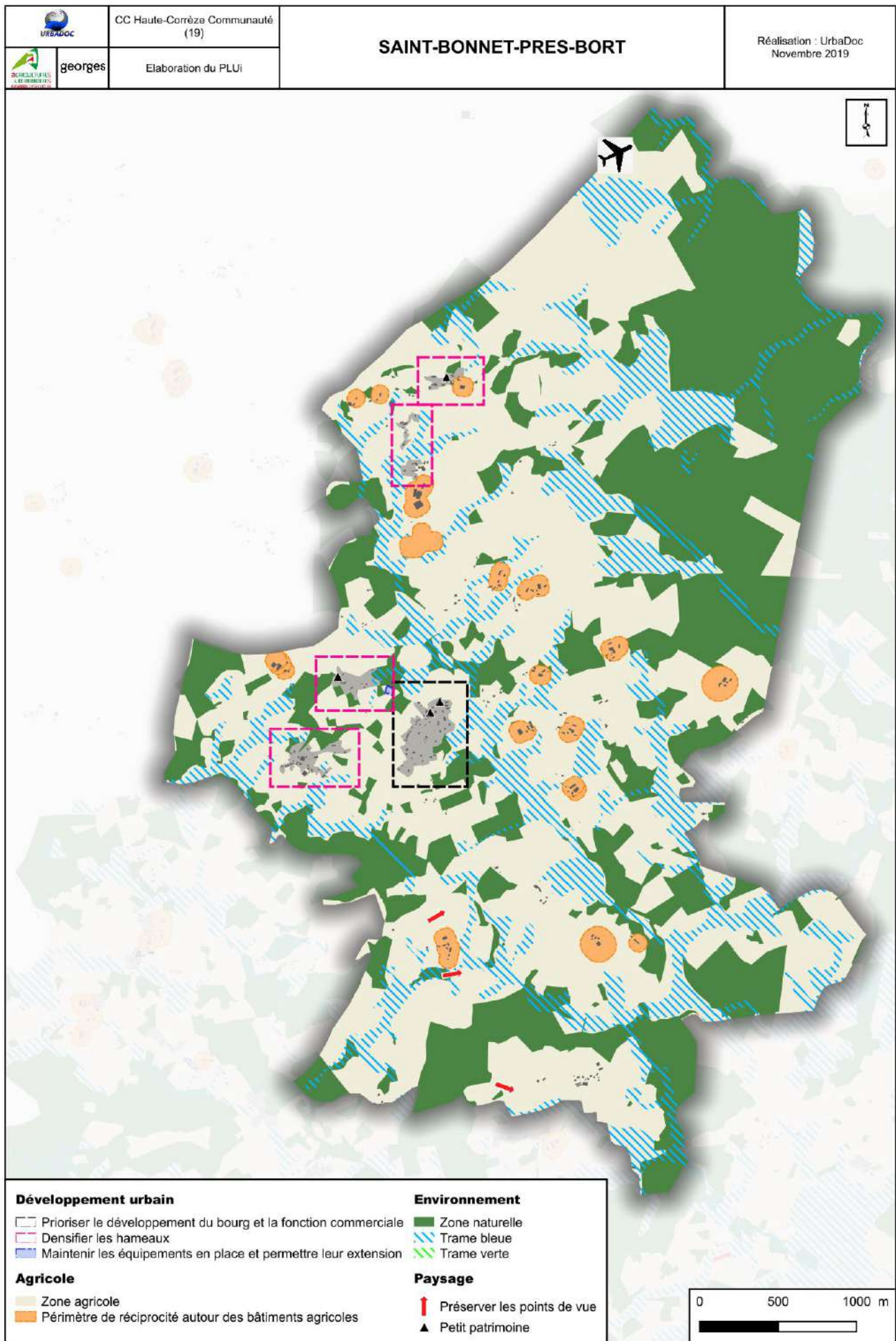
- Développement urbain**
- Prioriser le développement du bourg de ses extensions immédiates et la fonction commerciale
 - Densifier les hameaux
 - Maintenir les équipements en place et permettre leur extension
 - Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer
 - Zone de loisirs, hébergement touristique à valoriser et à développer
- Préservation des paysages**
- ↑ Point de vue
 - ▲ Petit patrimoine

- Préservation de l'environnement**
- Réseau de haies ou alignement d'arbres
 - Trame verte
 - Trame bleue
 - Zone naturelle
- Préservation de l'économie agricole**
- Zone agricole
 - Périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'élevage

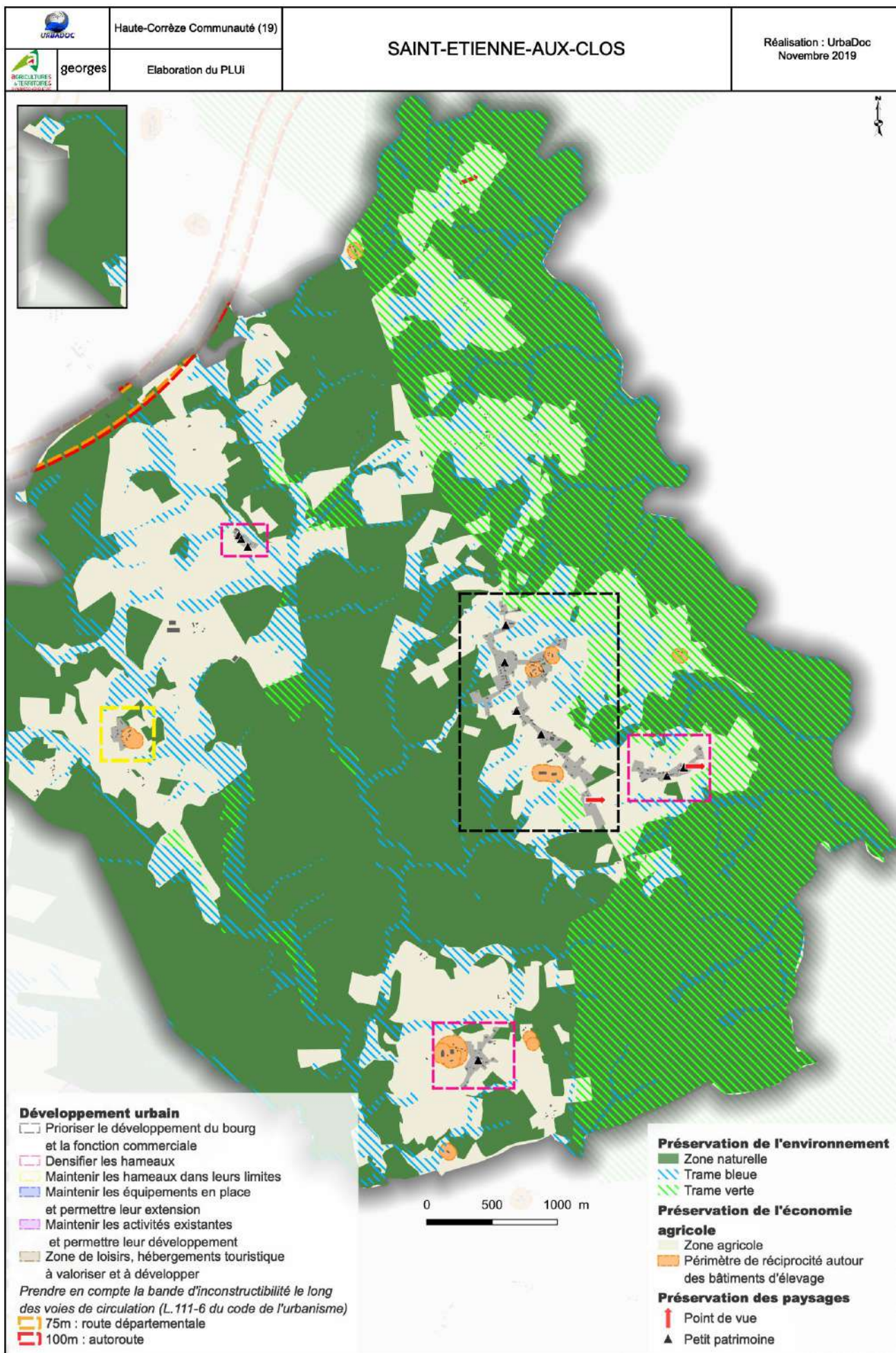
SAINT ANGEL



SAINT BONNET PRES BORT

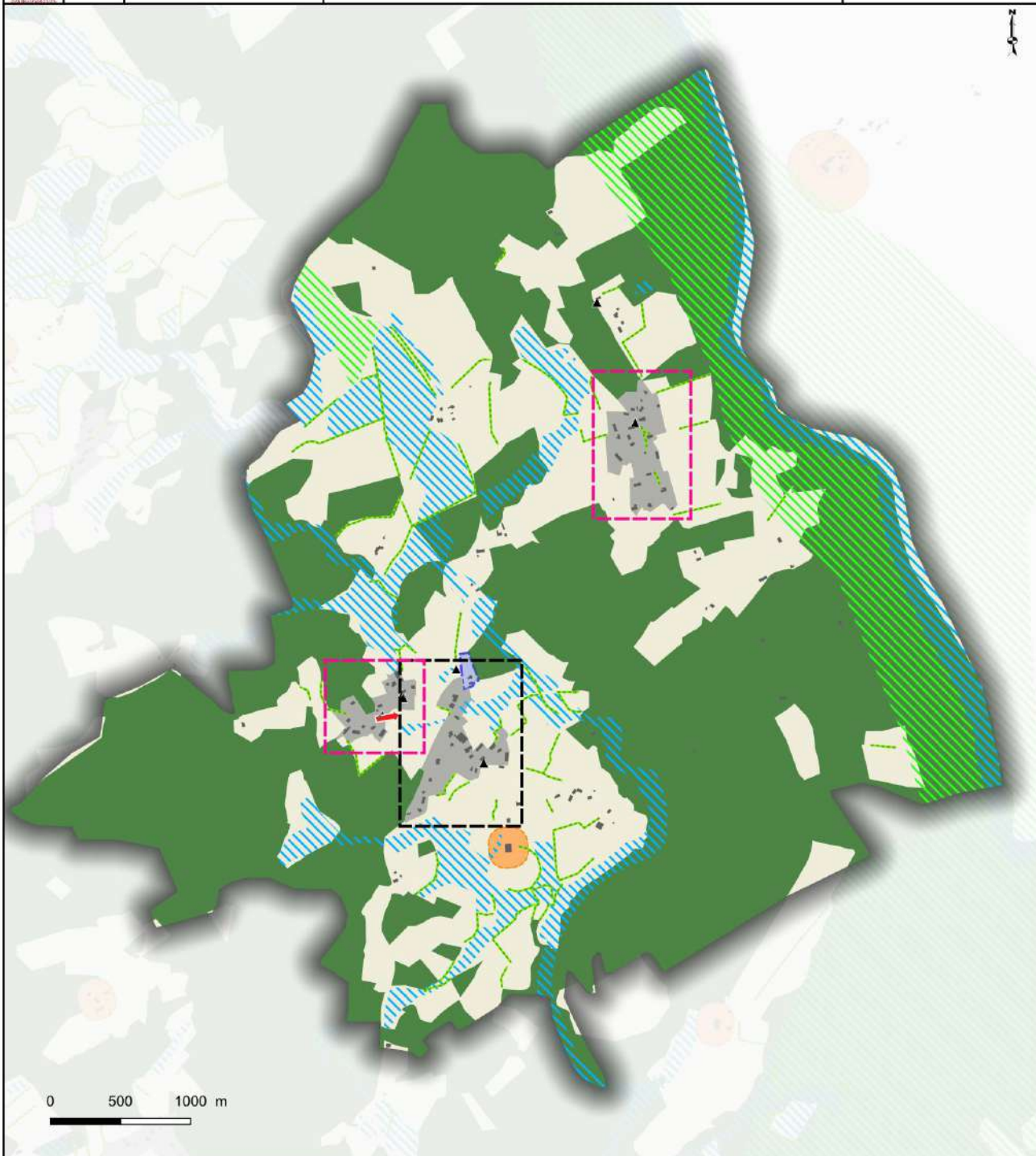


SAINT ETIENNE AUX CLOS



SAINT ETIENNE LA GENESTE

	Haute-Corrèze Communauté (19)	SAINT-ETIENNE-LA-GENESTE	Réalisation : UrbaDoc Novembre 2019
 georges	Elaboration du PLUi		



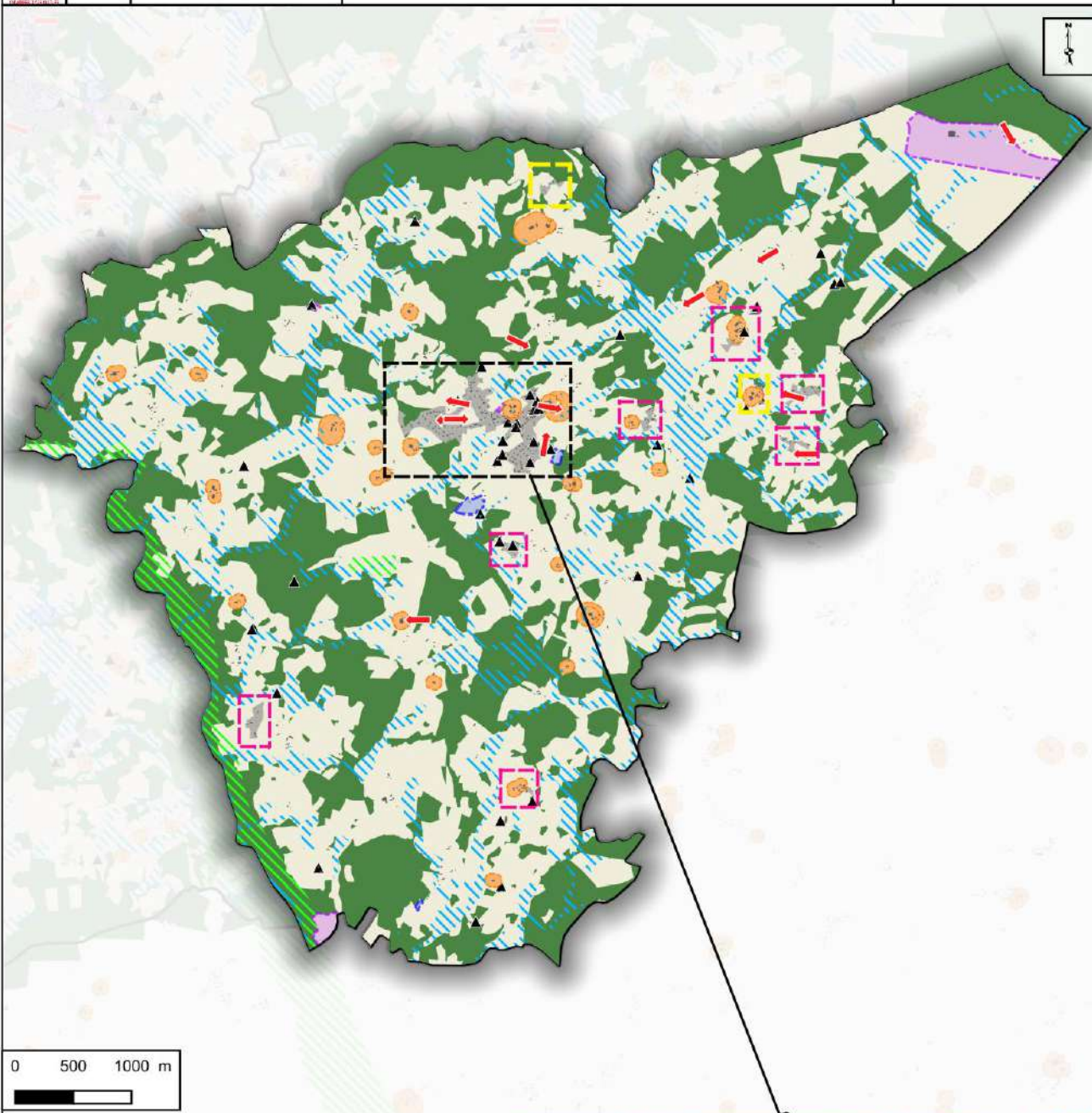
0 500 1000 m













- Développement urbain**
- Prioriser le développement du bourg de ses extensions immédiates et la fonction commerciale
 - Densifier les hameaux
 - Maintenir les équipements en place et permettre leur extension
 - Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer
 - Zone de loisirs, hébergement touristique à valoriser et à développer
- Préservation des paysages**
- ↑ Point de vue
 - ▲ Petit patrimoine

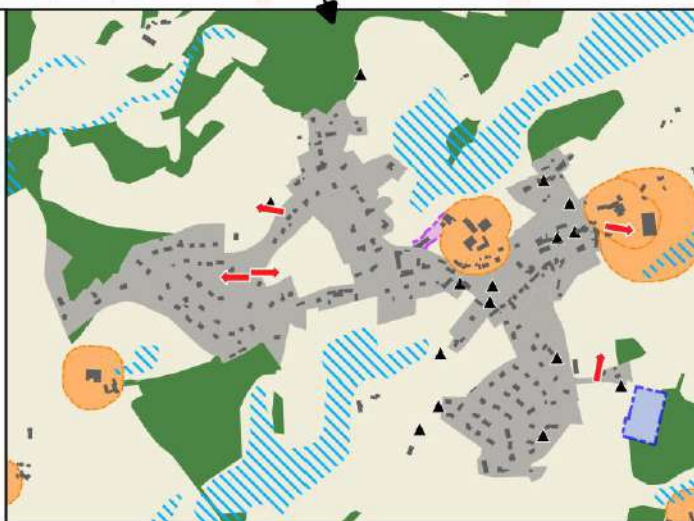
- Préservation de l'environnement**
- Réseau de haies ou alignement d'arbres
 - Trame verte
 - Trame bleue
 - Zone naturelle
- Préservation de l'économie agricole**
- Zone agricole
 - Périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'élevage

SAINT EXUPERY LES ROCHES

 	CC Haute-Corrèze Communauté (19) Elaboration du PLUi	SAINT-EXUPERY-LES-ROCHES	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2019
--	--	---------------------------------	---------------------------------------

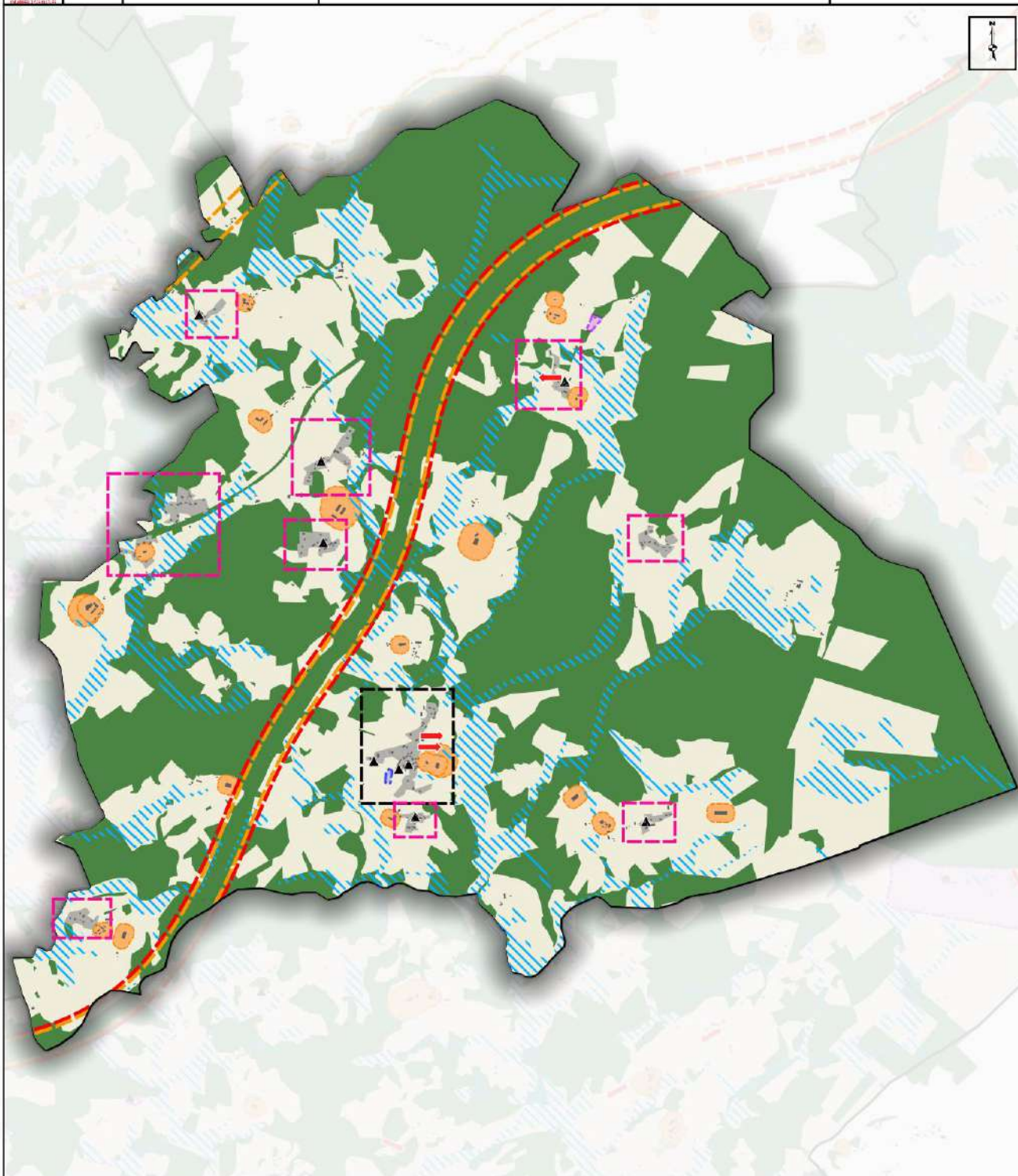
















- Développement urbain**
-  Prioriser le développement du bourg et la fonction commerciale
 -  Densifier les hameaux
 -  Maintenir les hameaux dans leurs limites
 -  Maintenir les équipements en place
 -  Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer
- Environnement**
-  Zone naturelle
 -  Trame bleue
 -  Trame verte
- Agricole**
-  Zone agricole
 -  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Paysage**
-  Préserver les points de vues
 -  Petit patrimoine



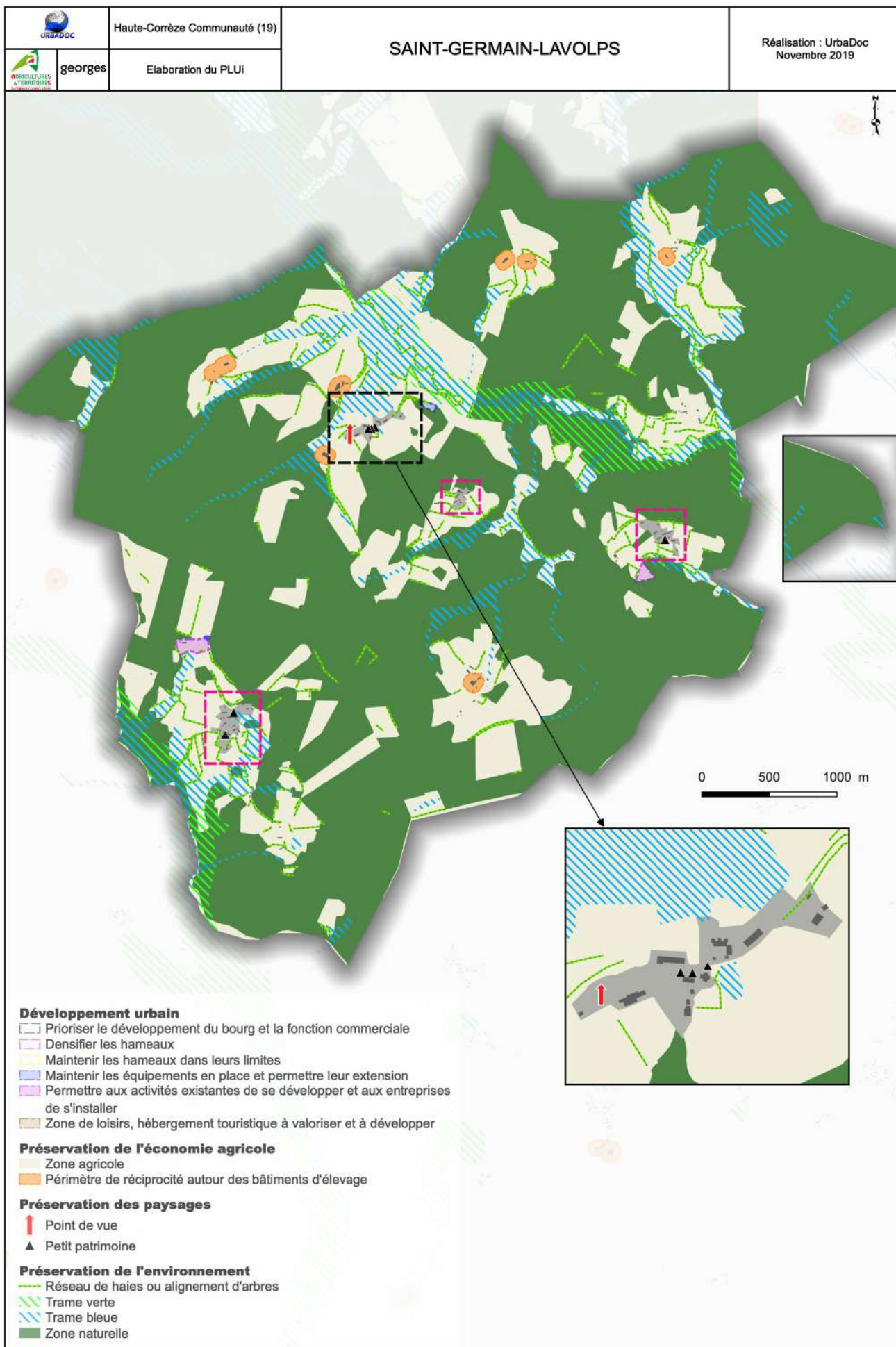
SAINT FREJOUX

	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	SAINT-FREJOUX	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2019
	Elaboration du PLUi		

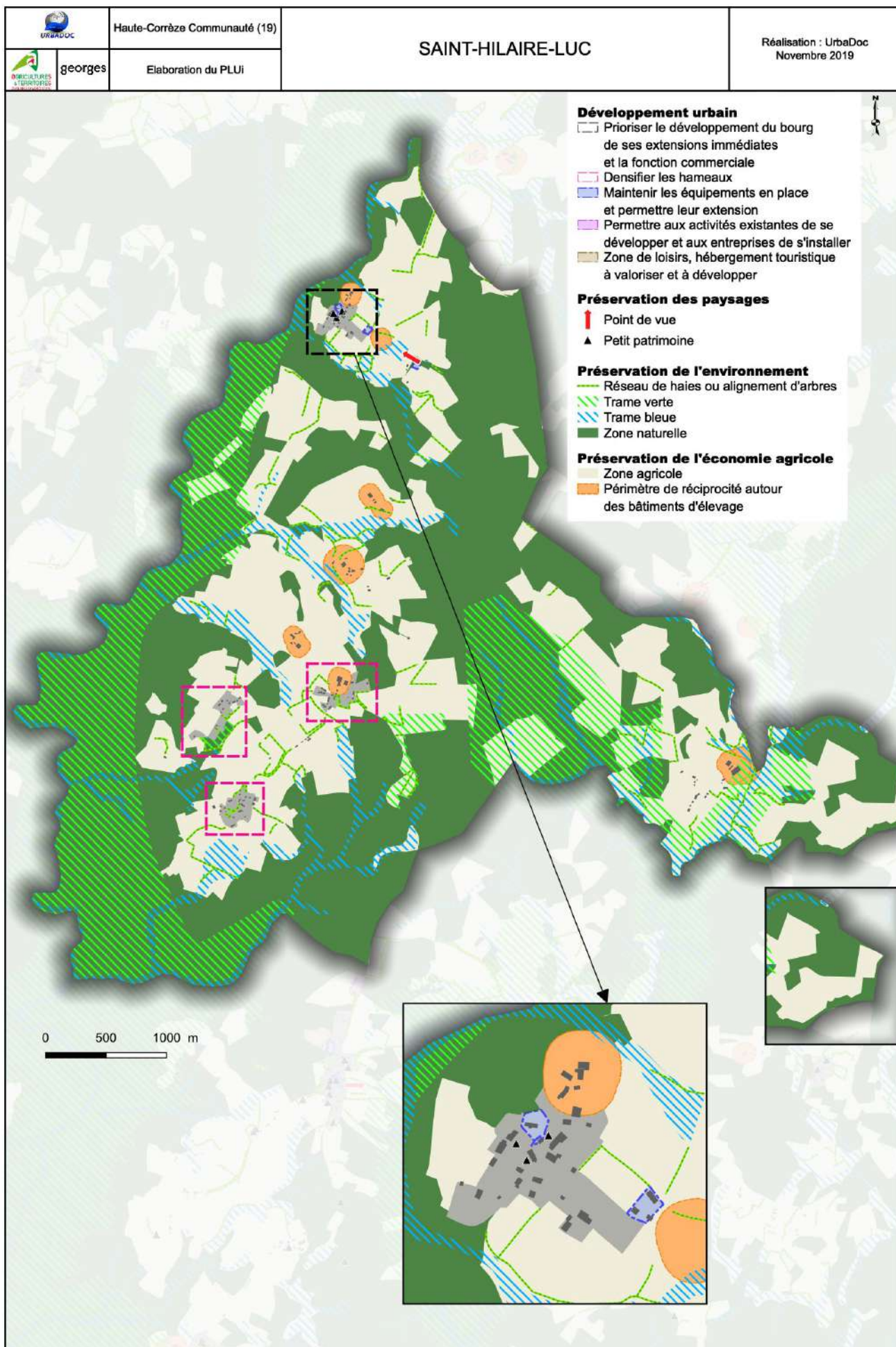


<p>Développement urbain</p> <ul style="list-style-type: none">  Prioriser le développement du bourg et la fonction commerciale  Densifier les hameaux  Maintenir les équipements en place  Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer <p>Prendre en compte la bande d'inconstructibilité le long des voies classées à grande circulation (art. L111-6 du Code de l'Urbanisme)</p> <ul style="list-style-type: none">  100m : autoroute  75m : route départementale 	<p>Environnement</p> <ul style="list-style-type: none">  Zone naturelle  Trame bleue  Trame verte <p>Agricole</p> <ul style="list-style-type: none">  Zone agricole  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles <p>Paysage</p> <ul style="list-style-type: none">  Préserver les points de vues  Petit patrimoine 	<p>0 500 1000 m</p> 
---	---	---

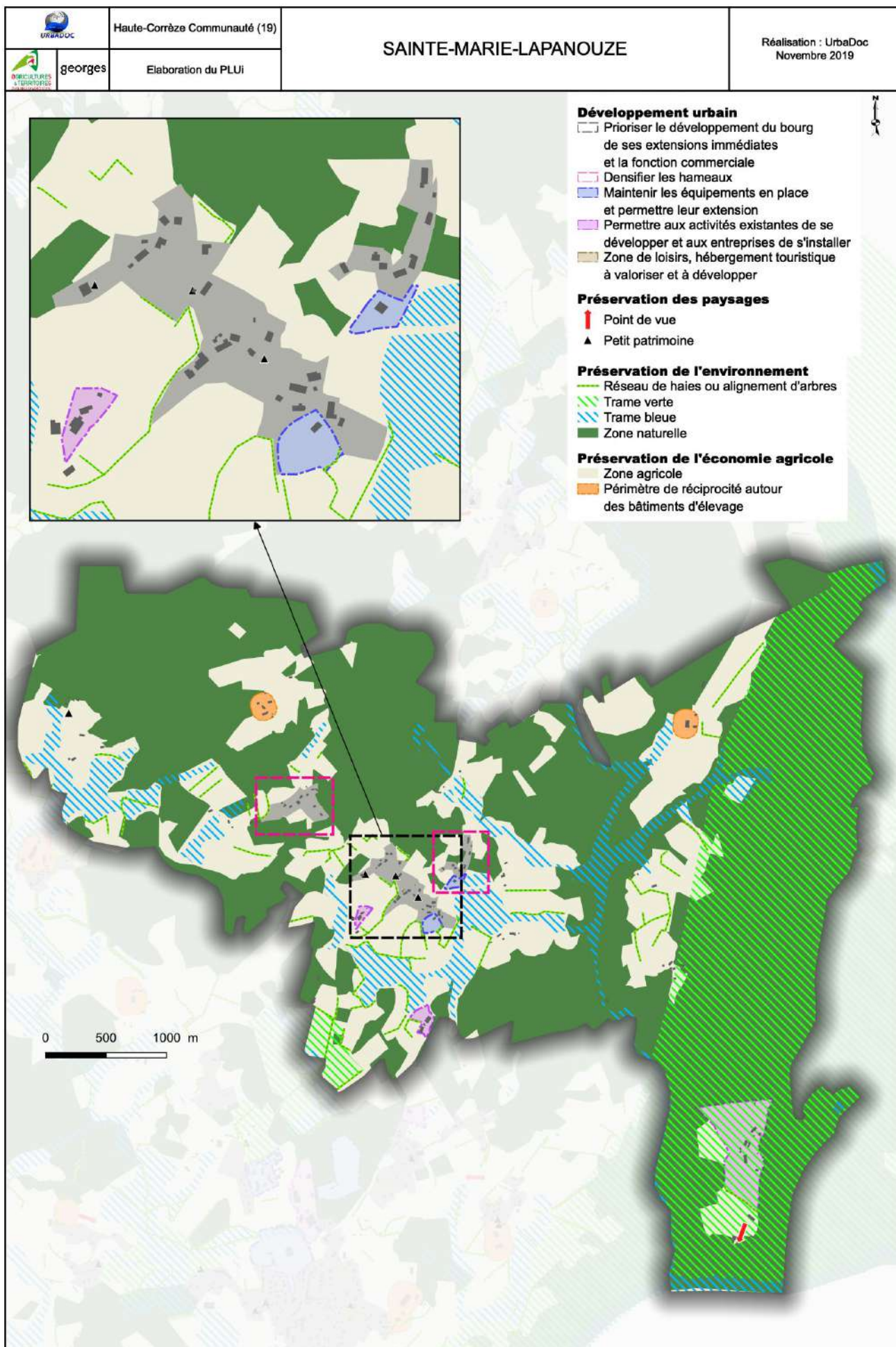
SAINT GERMAIN LAVOLPS



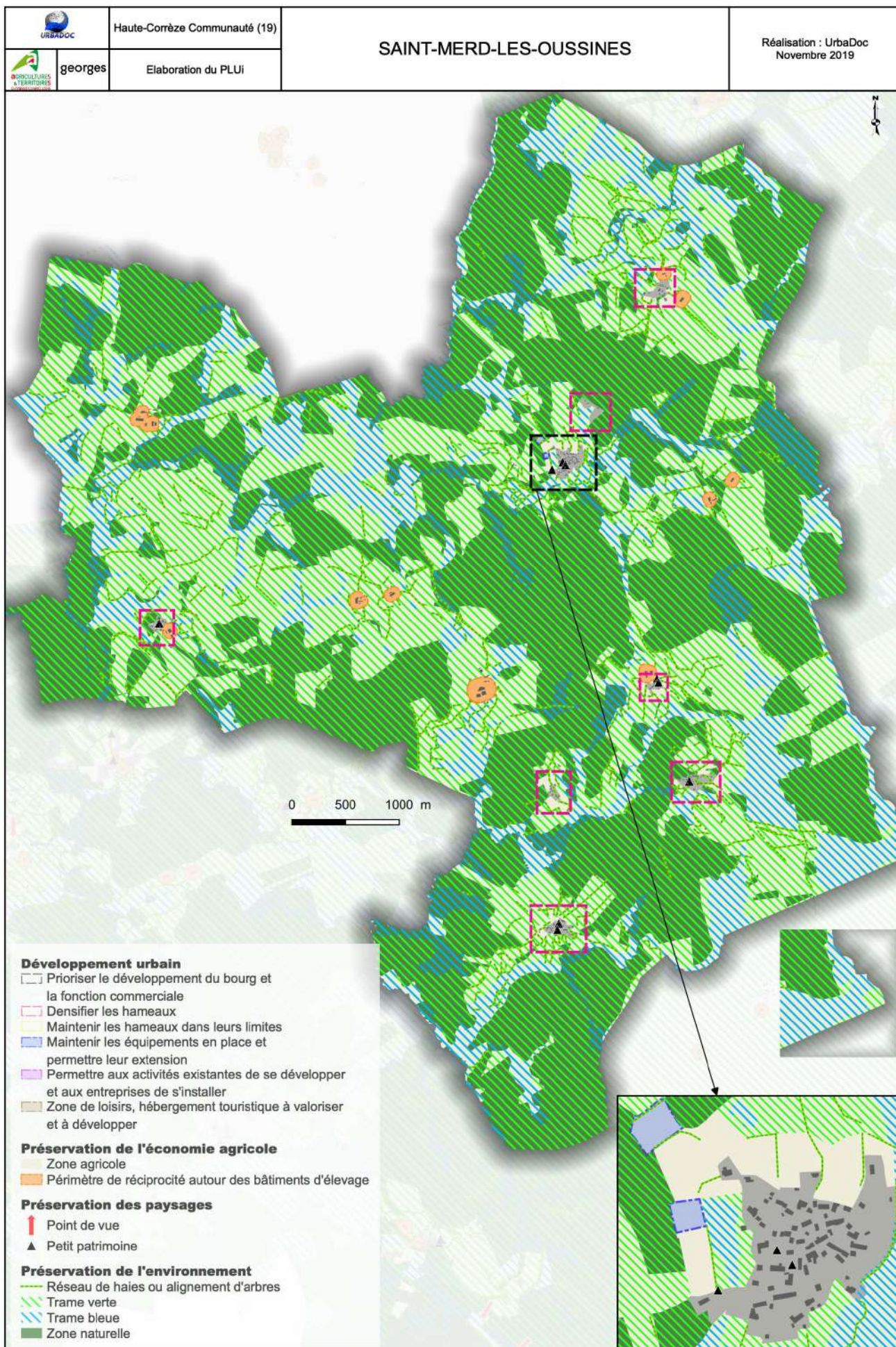
SAINT HILAIRE LUC



SAINTE MARIE LAPANOUZE

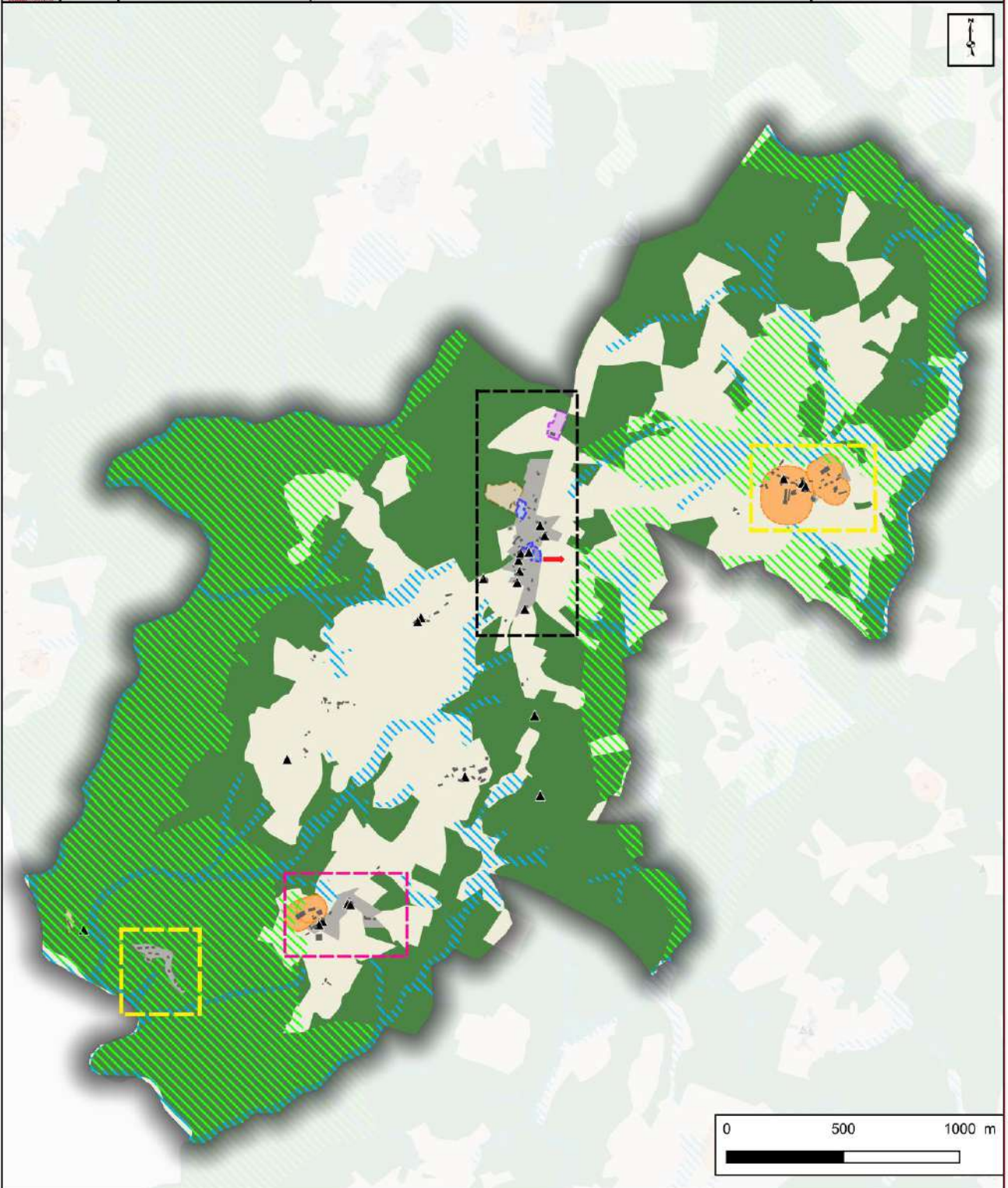


SAINT MERD LES OUSSINES









SAINT PANTALEON DE LAPLEAU


 	CC Haute-Corrèze Communauté (19) Elaboration du PLUi	SAINT-PANTALEON-DE-LAPLEAU	Réalisation : UrbaDoc Novembre 2019
--	---	-----------------------------------	--



Développement urbain




-  Prioriser le développement du bourg et la fonction commerciale
-  Densifier les hameaux
-  Maintenir les hameaux dans leurs limites
-  Maintenir les équipements en place et permettre leur extension
-  Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer
-  Zone de loisirs, hébergement touristique à valoriser et à développer

Paysage



-  Préserver les points de vue

▲ Petit patrimoine

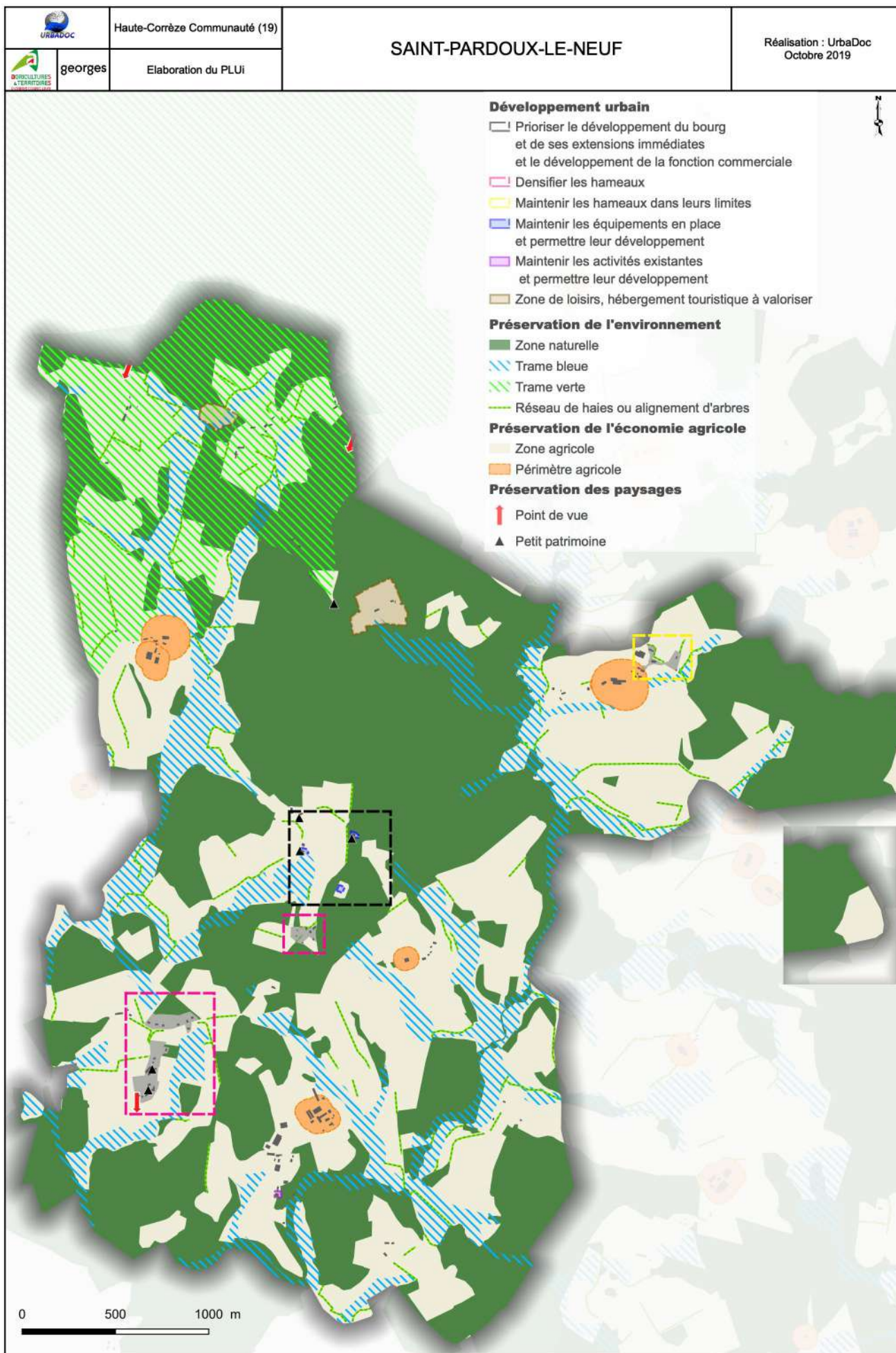
Environnement

-  Trame bleue
-  Trame verte
-  Zone naturelle

Agricole

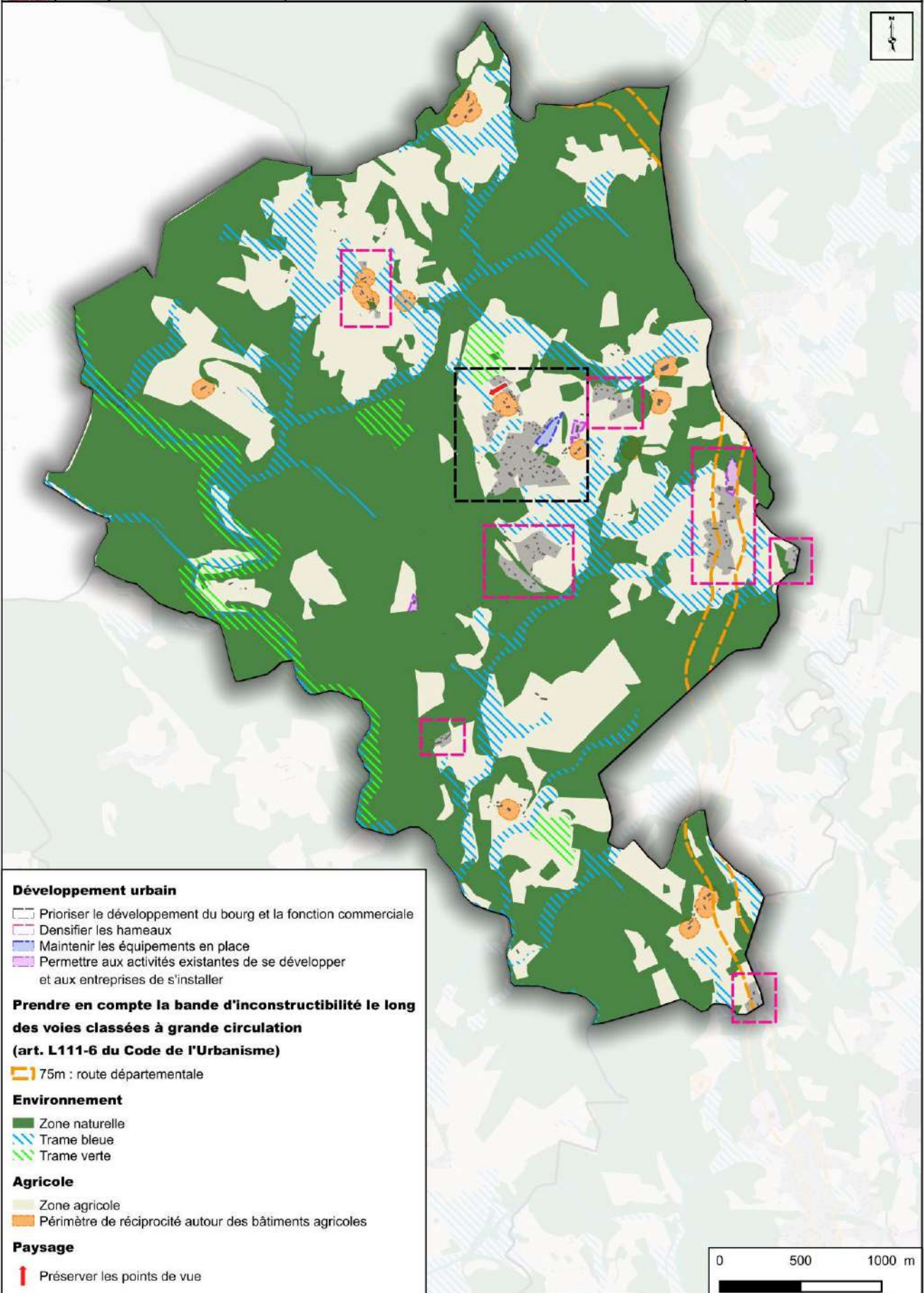
-  Zone agricole
-  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles

SAINT PARDOUX LE NEUF

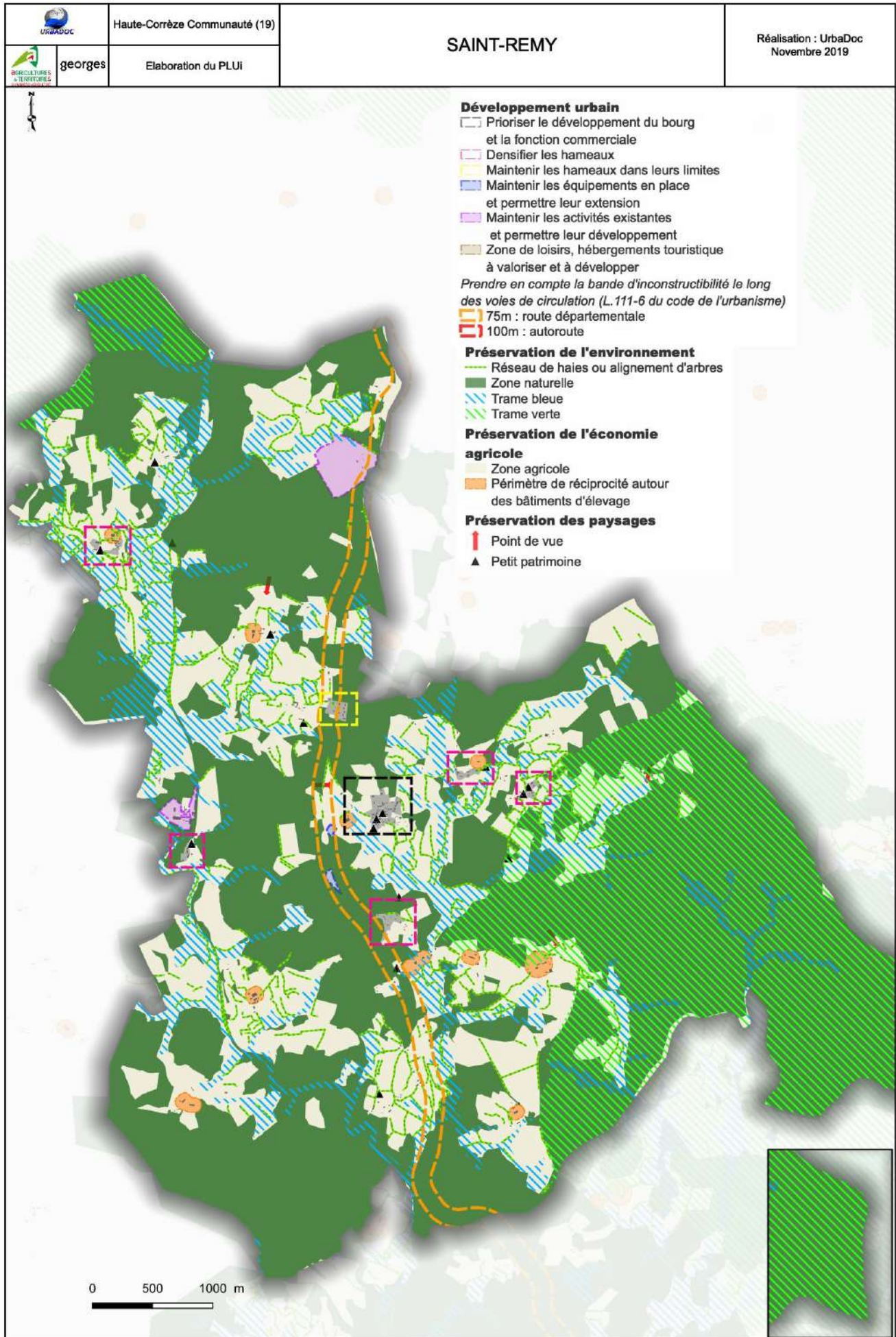


SAINT PARDOUX LE VIEUX

	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	SAINT-PARDOUX-LE-VIEUX	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2019
 georges	Elaboration du PLUi		

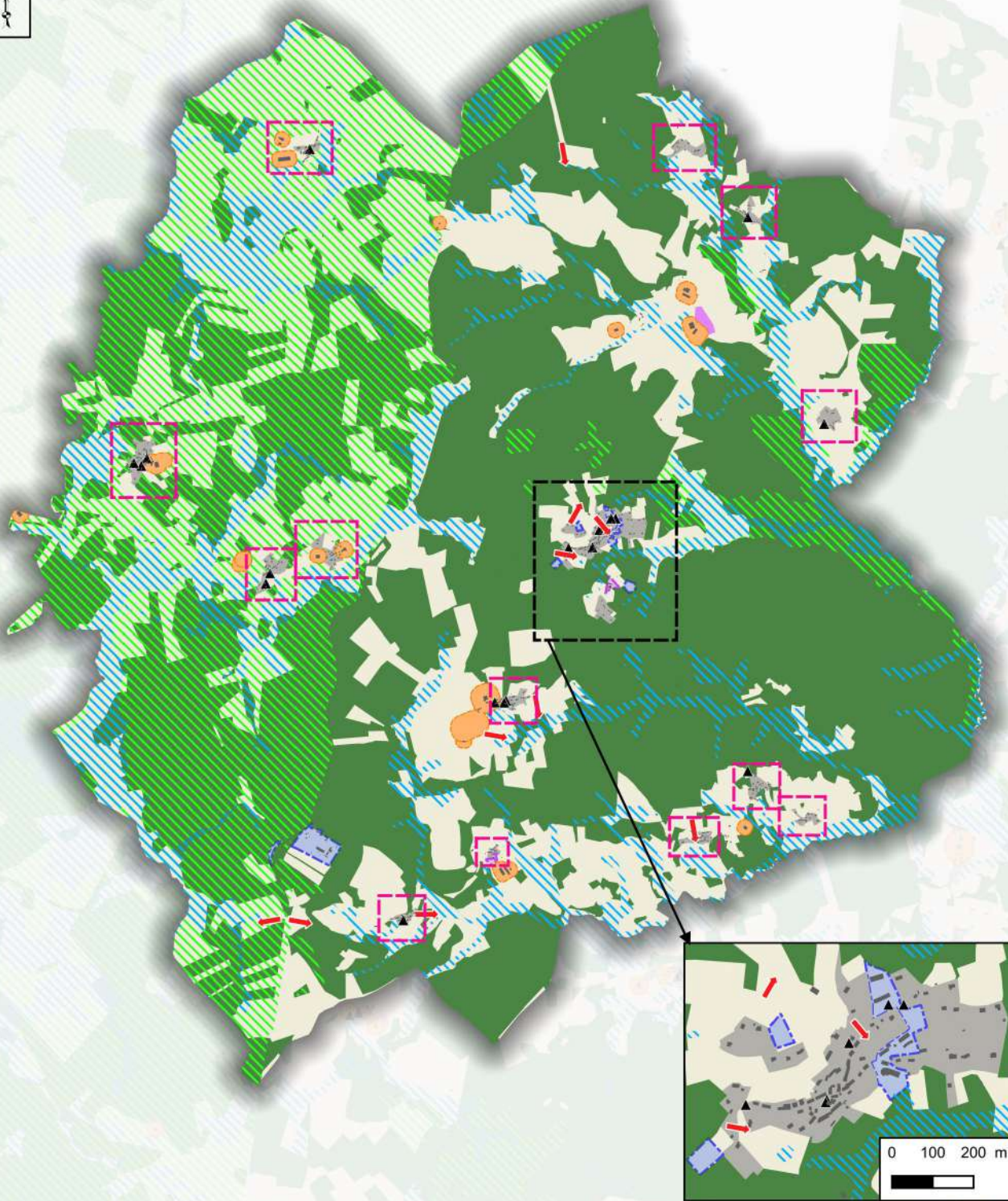














SAINT REMY



SAINT SETIERS

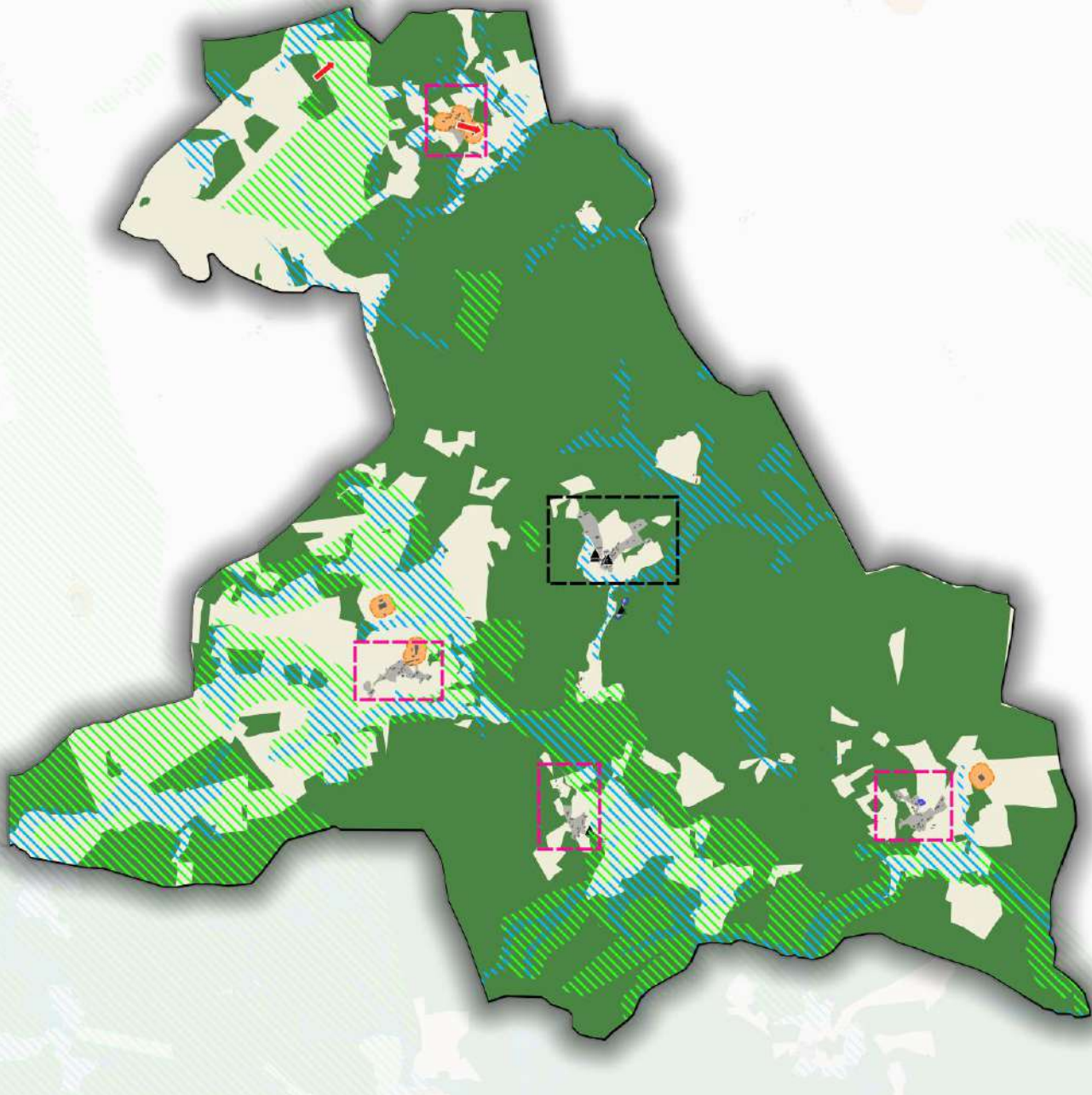
	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	SAINT-SETIERS	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2019
	Elaboration du PLUi		






<p>Développement urbain</p> <ul style="list-style-type: none">  Prioriser le développement du bourg, ses extensions immédiates et la fonction commerciale  Densifier les hameaux  Maintenir les équipements en place et permettre leur extension  Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer <p>Agricole</p> <ul style="list-style-type: none">  Zone agricole  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles 	<p>Paysage</p> <ul style="list-style-type: none">  Préserver les points de vue  Petit patrimoine <p>Environnement</p> <ul style="list-style-type: none">  Zone naturelle  Trame bleue  Trame verte 	<p>0 500 1000 m</p> 
--	--	---

SAINT SULPICE LES BOIS




	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	<h2>SAINT-SULPICE-LES-BOIS</h2>	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2019
	Elaboration du PLUi		





Développement urbain

-  Prioriser le développement du bourg et la fonction commerciale
-  Densifier les hameaux
-  Maintenir les équipements en place



Environnement

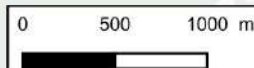
-  Zone naturelle
-  Trame bleue
-  Trame verte

Agricole

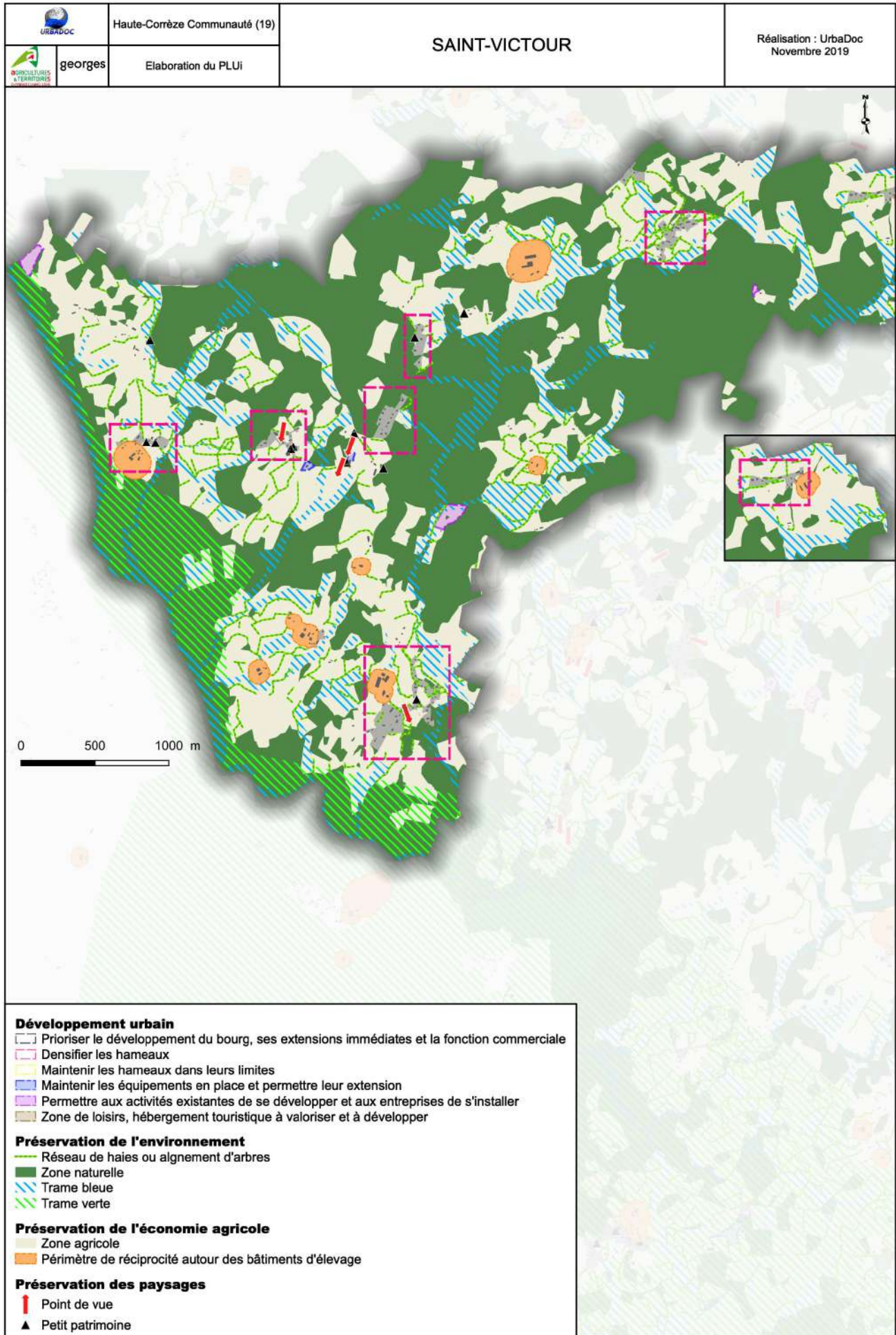
-  Zone agricole
-  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles

Paysage



-  Préserver les points de vues
-  Petit patrimoine

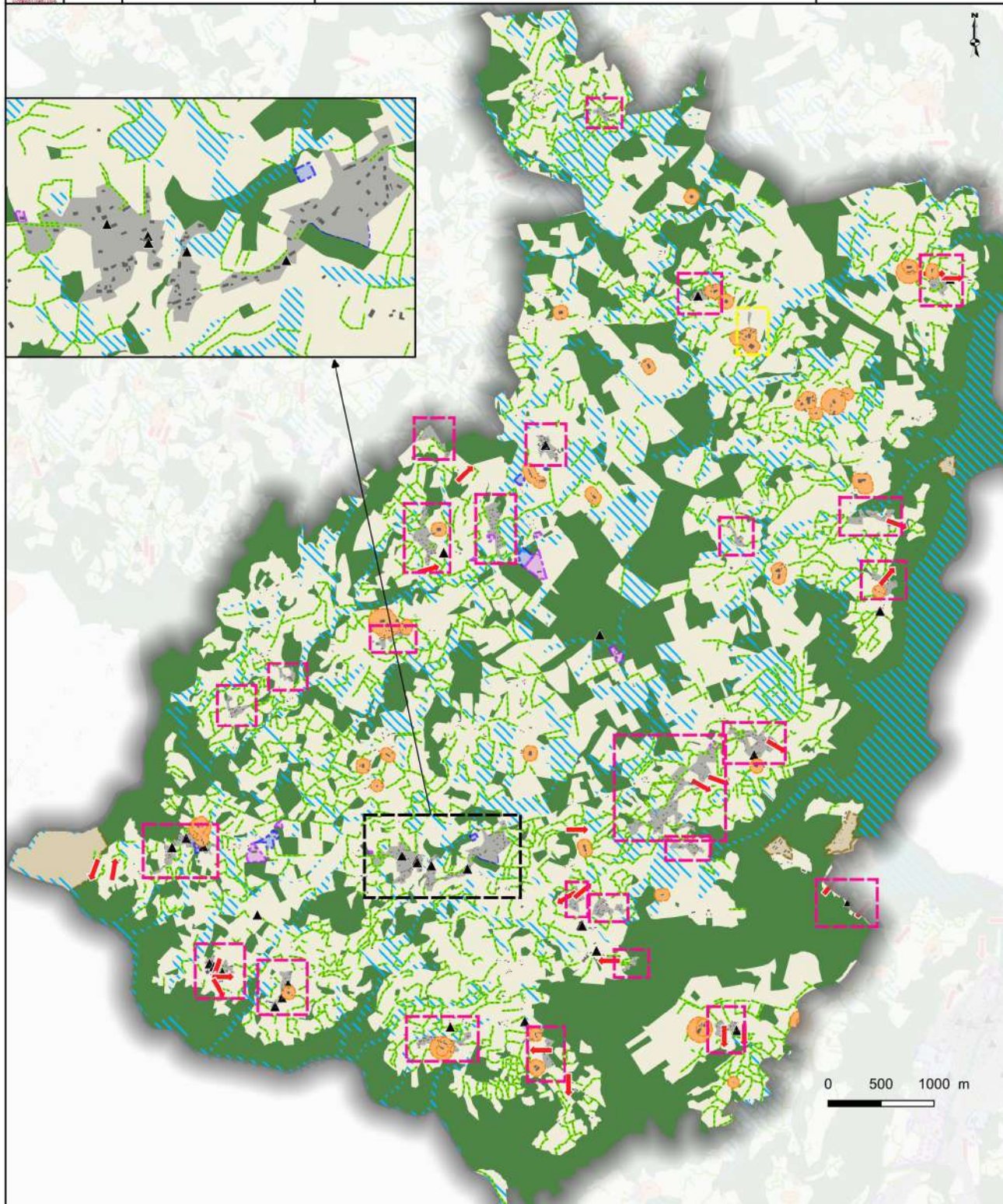


SAINT VICTOUR









SARROUX SAINT JULIEN

	Haute-Corrèze Communauté (19)	SARROUX-SAINT-JULIEN	Réalisation : UrbaDoc Novembre 2019
	Elaboration du PLUi		





Développement urbain

-  Prioriser le développement du bourg, ses extensions immédiates et la fonction commerciale
-  Densifier les hameaux
-  Maintenir les hameaux dans leurs limites
-  Maintenir les équipements en place et permettre leur extension
-  Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer
-  Zone de loisirs, hébergement touristique à valoriser et à développer



Préservation de l'environnement

-  Réseau de haies ou alignement d'arbres


Zone naturelle

-  Trame bleue
-  Trame verte

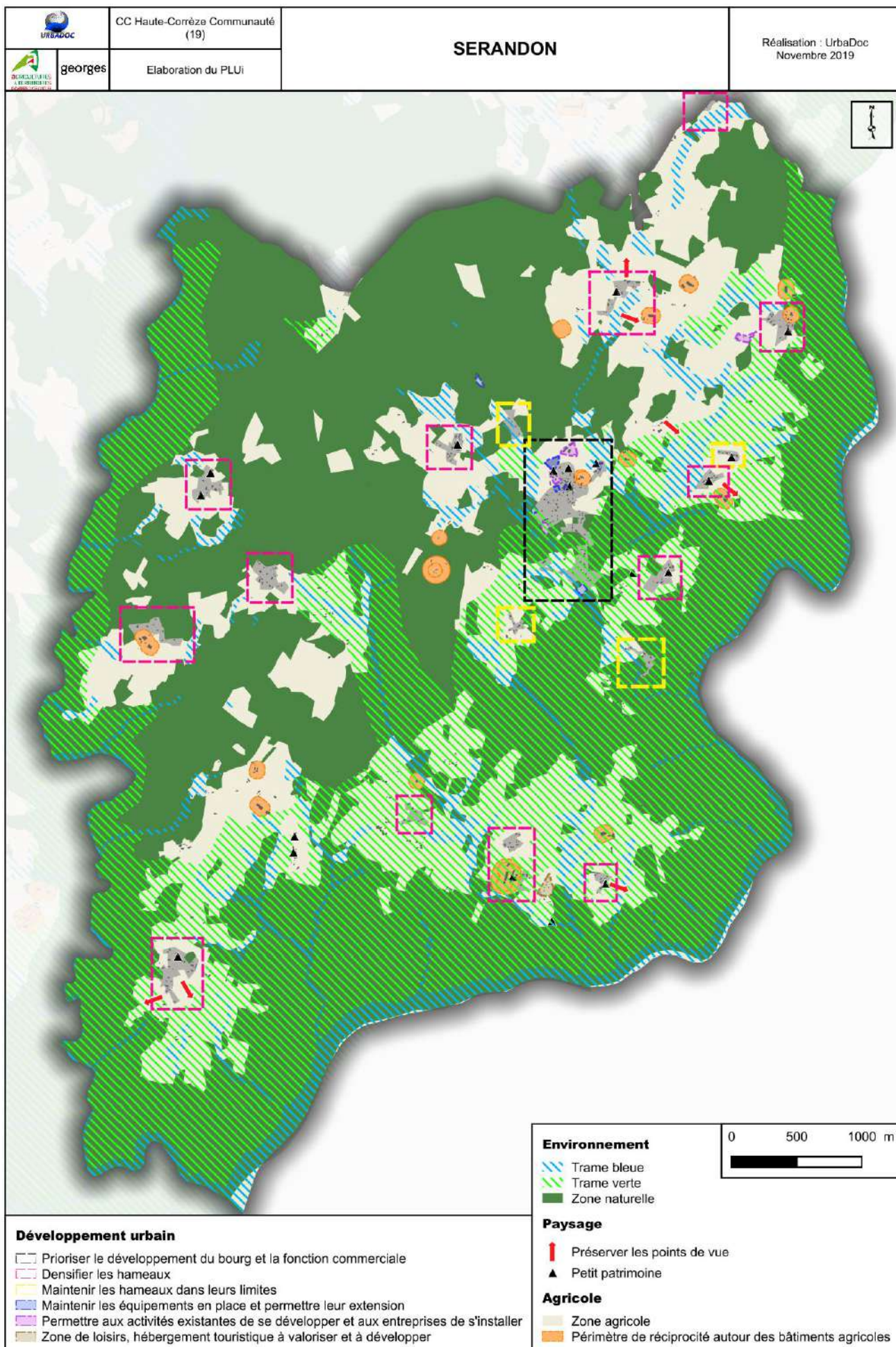
Préservation de l'économie agricole

-  Zone agricole
-  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'élevage

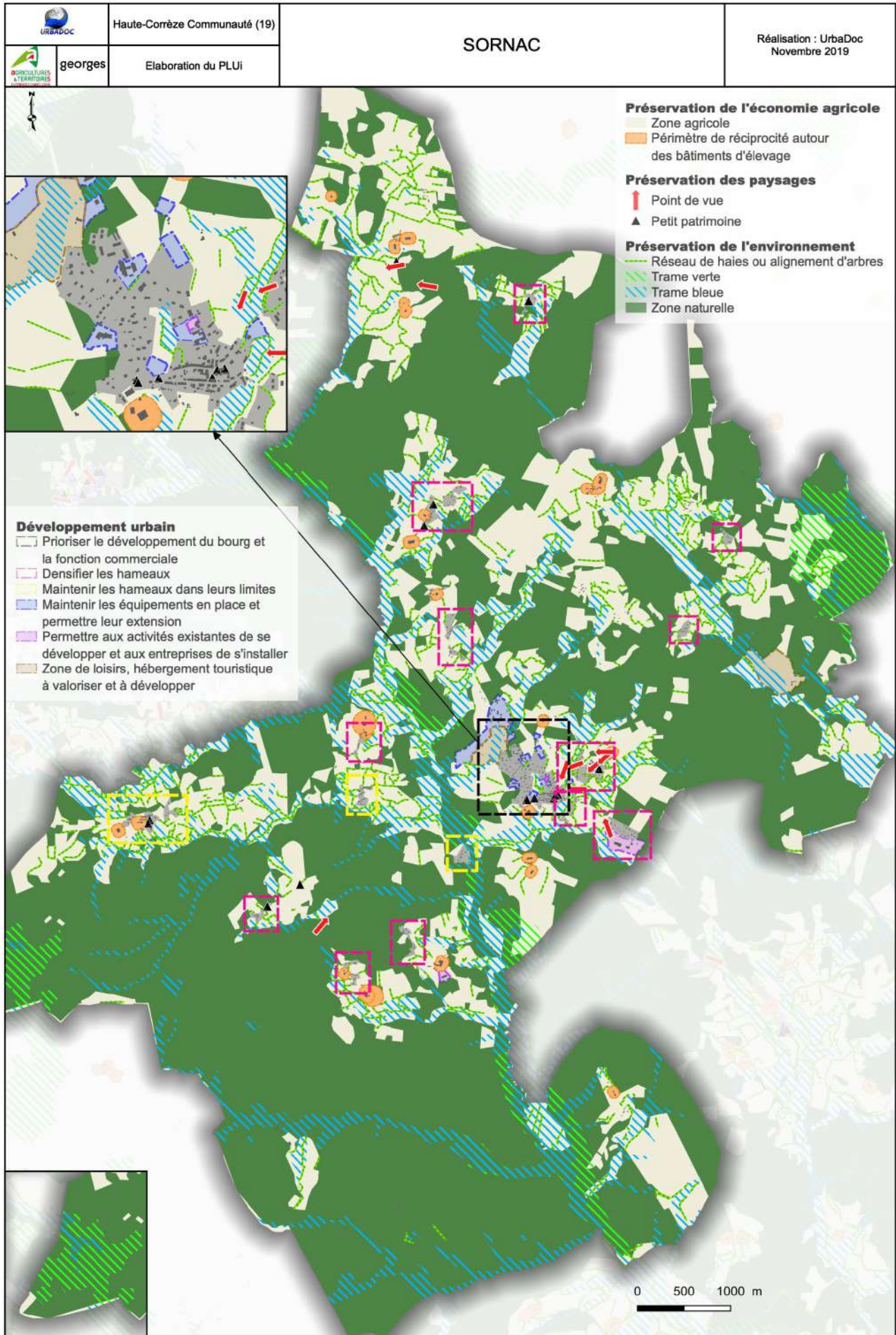
Préservation des paysages

-  Point de vue
-  Petit patrimoine



SERANDON

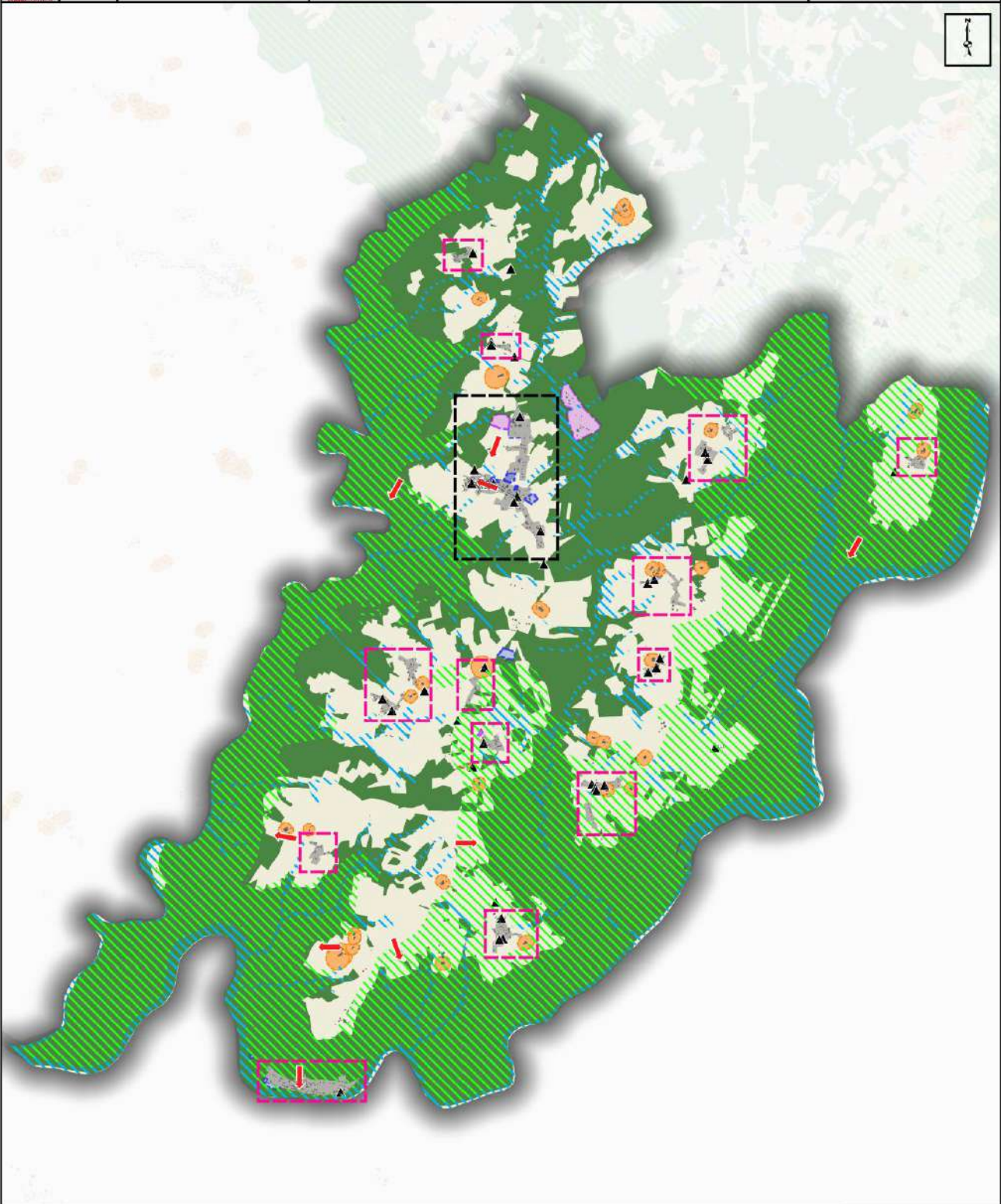


SORNAC

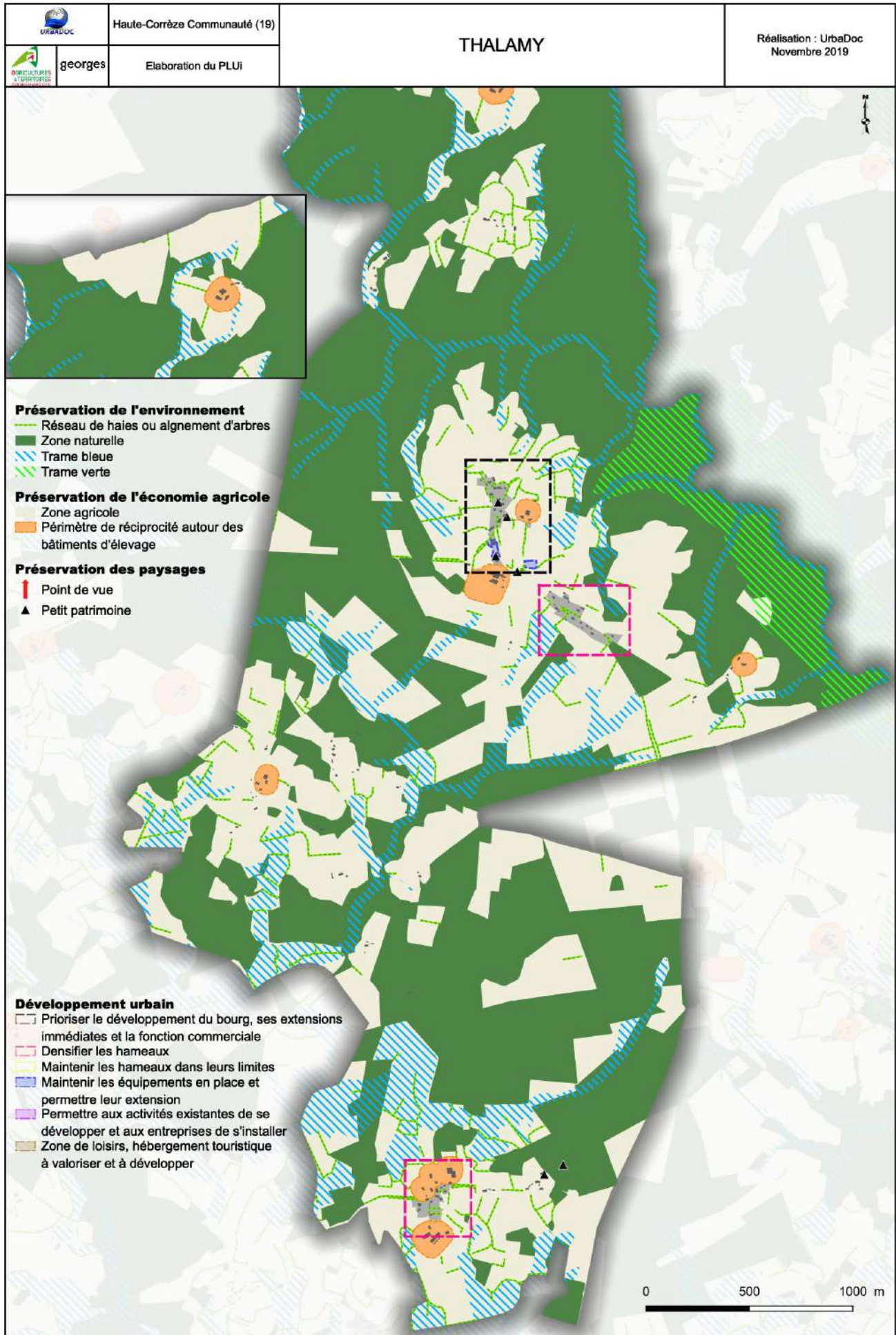


SOURSAC

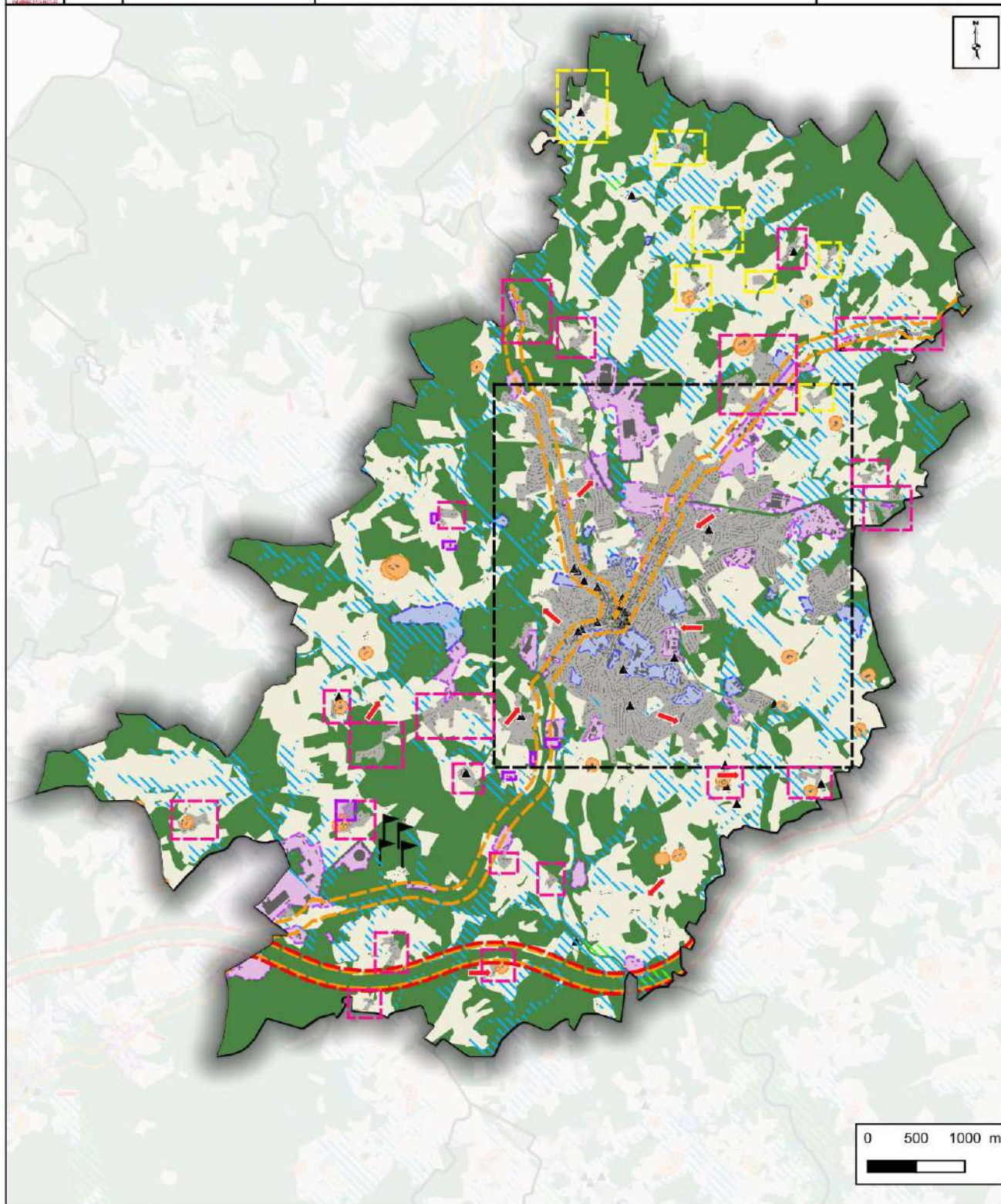
	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	SOURSAC	Réalisation : UrbaDoc Novembre 2019
	Elaboration du PLUi		








<p>Développement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> Prioriser le développement du bourg et la fonction commerciale Densifier les hameaux Maintenir les équipements en place et permettre leur extension Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer Zone de loisirs, hébergement touristique à valoriser et à développer <p>Paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> ! Préserver les points de vue 	<ul style="list-style-type: none"> ▲ Petit patrimoine <p>Environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> Trame bleue Trame verte Zone naturelle <p>Agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone agricole Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles 	<p>0 500 1000 m</p> 
---	---	---



 	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	USSEL	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2019
	Elaboration du PLUi		







Développement urbain

-  Prioriser le développement du centre et la fonction commerciale
-  Densifier les hameaux
-  Maintenir les hameaux dans leurs limites
-  Maintenir les équipements en place
-  Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer



Agricole

-  Zone agricole
-  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles

Environnement

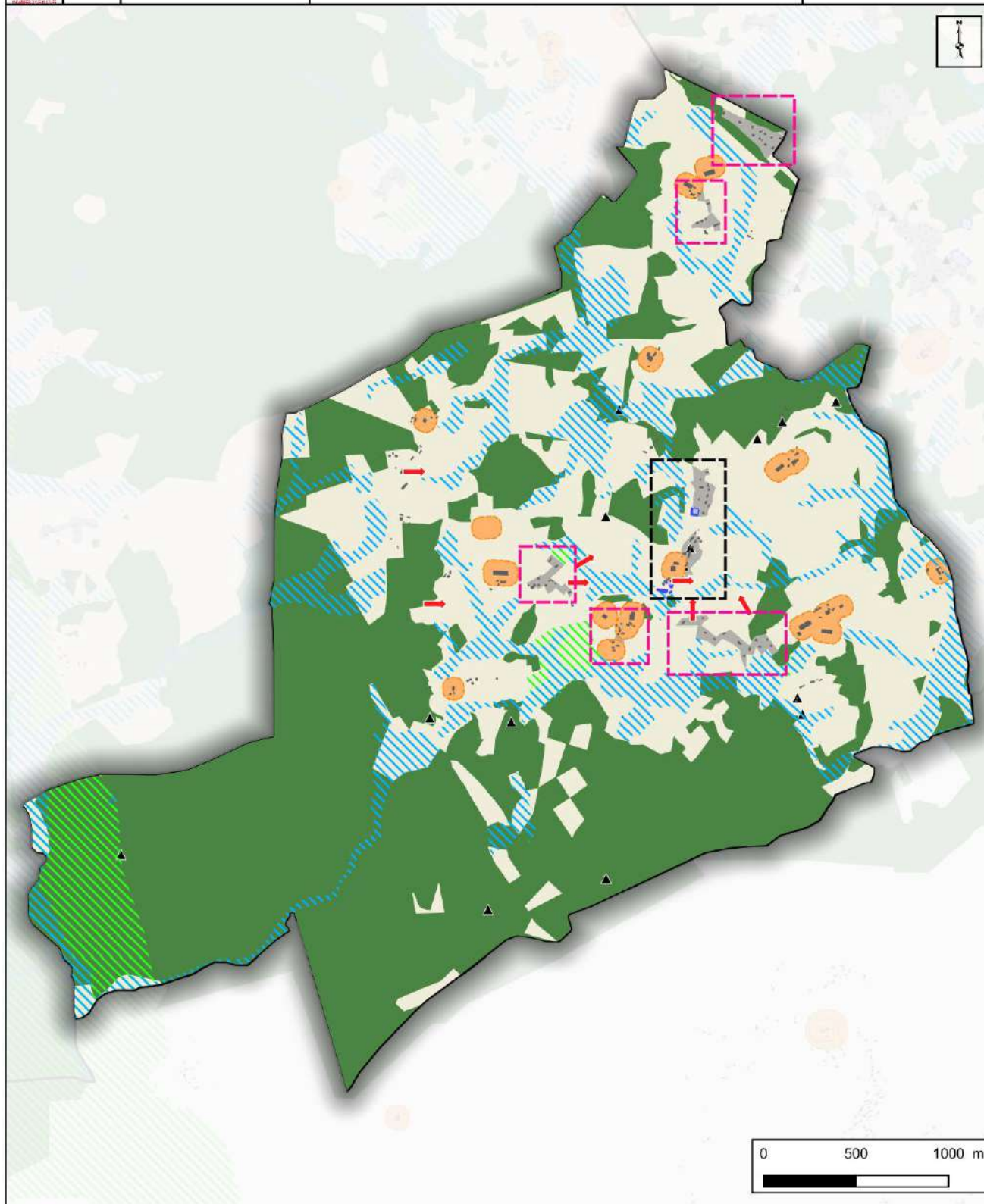
-  Zone naturelle
-  Trame bleue
-  Trame verte
-  Projet d'énergie renouvelable

Paysage




-  Préserver les points de vues
-  Petit patrimoine

VALIERGUES



	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	VALIERGUES	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2019
	Elaboration du PLUi		






Développement urbain

-  Prioriser le développement du bourg et la fonction commerciale
-  Densifier les hameaux
-  Maintenir les équipements en place

Paysage

-  Préserver les points de vues
-  Petit patrimoine



Environnement

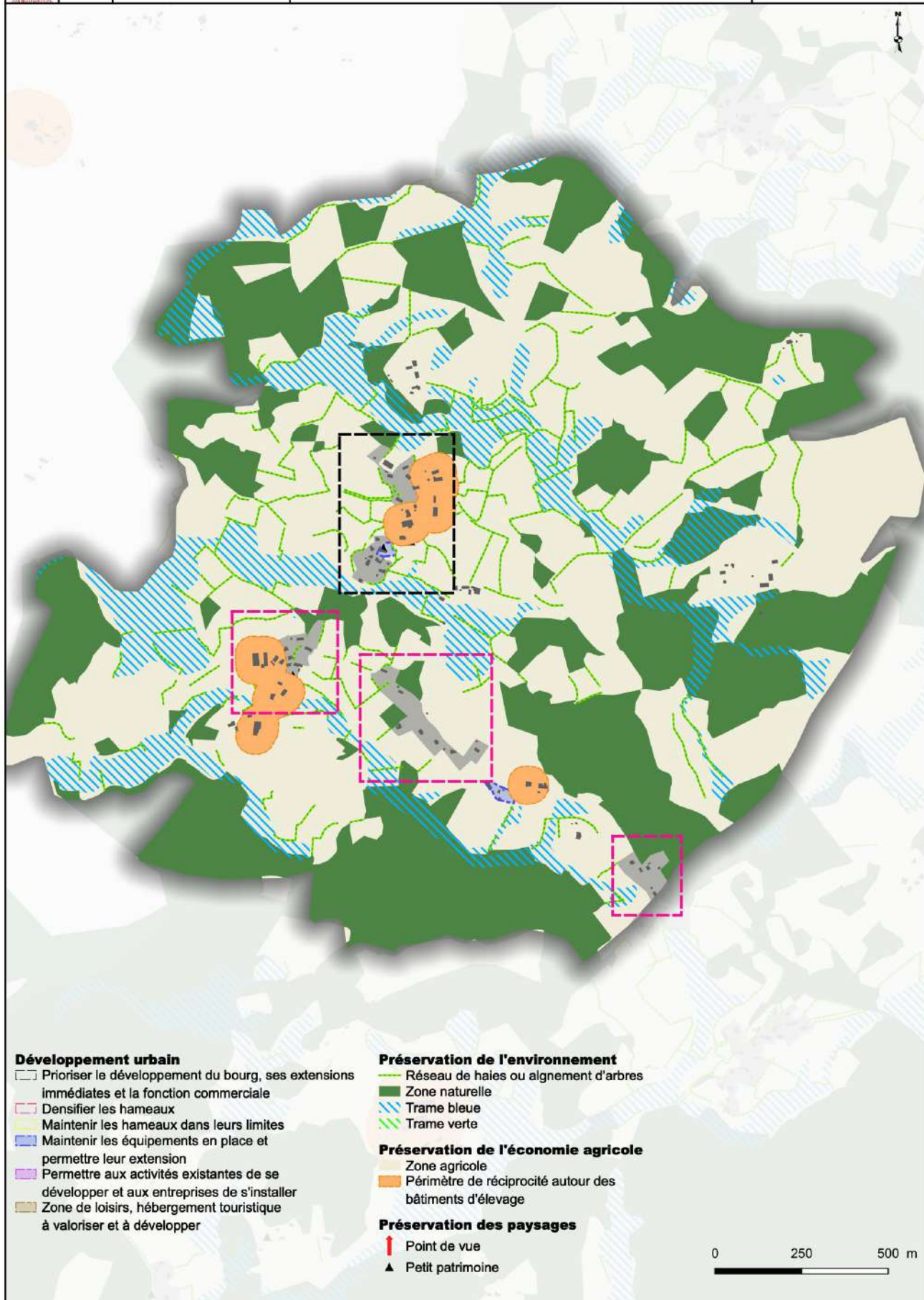
-  Zone naturelle
-  Trame bleue
-  Trame verte

Agricole






-  Zone agricole
-  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles

VEYRIERES





	Haute-Corrèze Communauté (19)	VEYRIERES	Réalisation : UrbaDoc Novembre 2019
	Elaboration du PLUi		





Développement urbain

-  Prioriser le développement du bourg, ses extensions immédiates et la fonction commerciale
-  Densifier les hameaux
-  Maintenir les hameaux dans leurs limites
-  Maintenir les équipements en place et permettre leur extension
-  Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer
-  Zone de loisirs, hébergement touristique à valoriser et à développer



Préservation de l'environnement

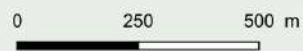
-  Réseau de haies ou alignement d'arbres
-  Zone naturelle
-  Trame bleue
-  Trame verte

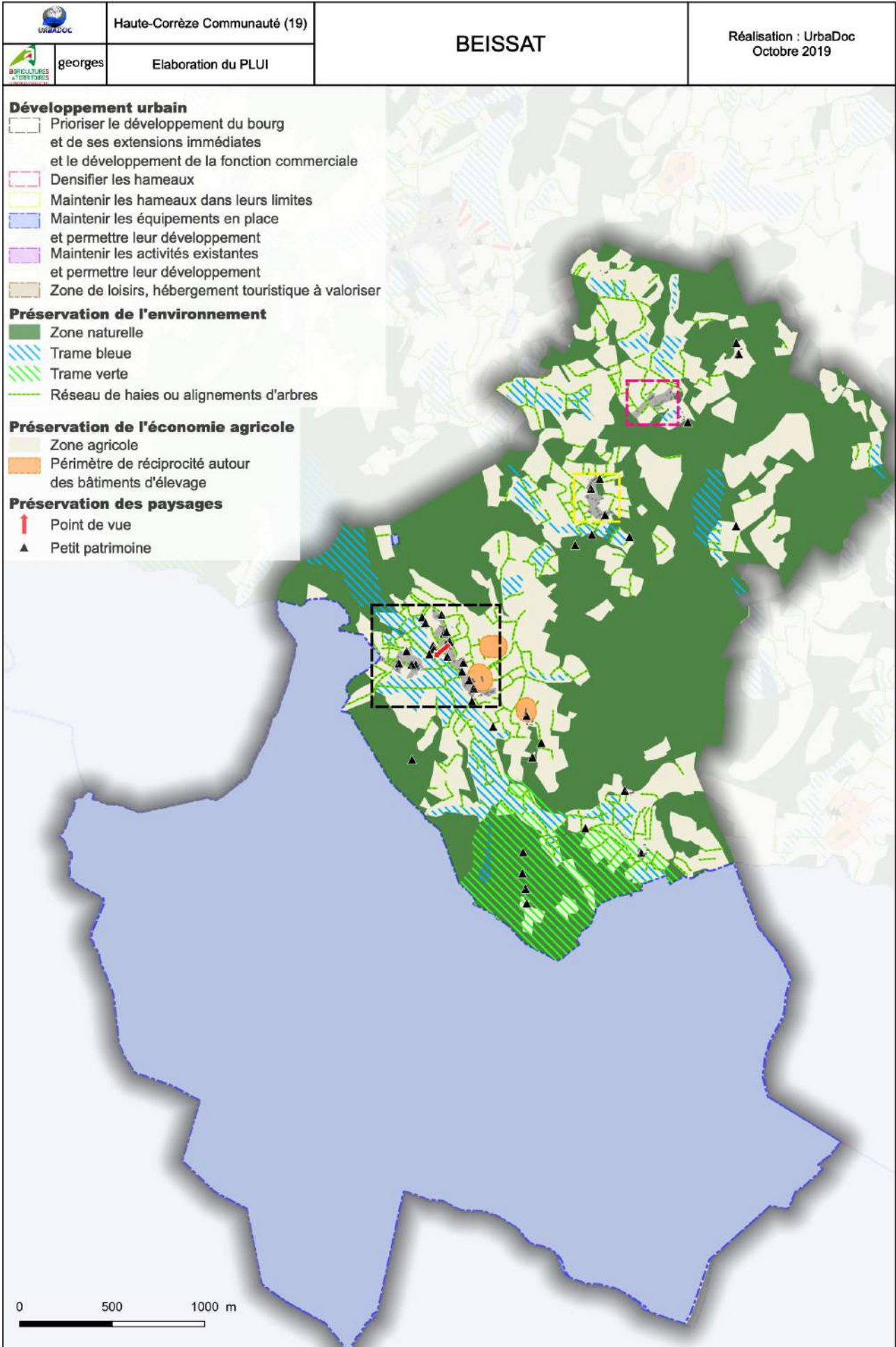
Préservation de l'économie agricole

-  Zone agricole
-  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'élevage

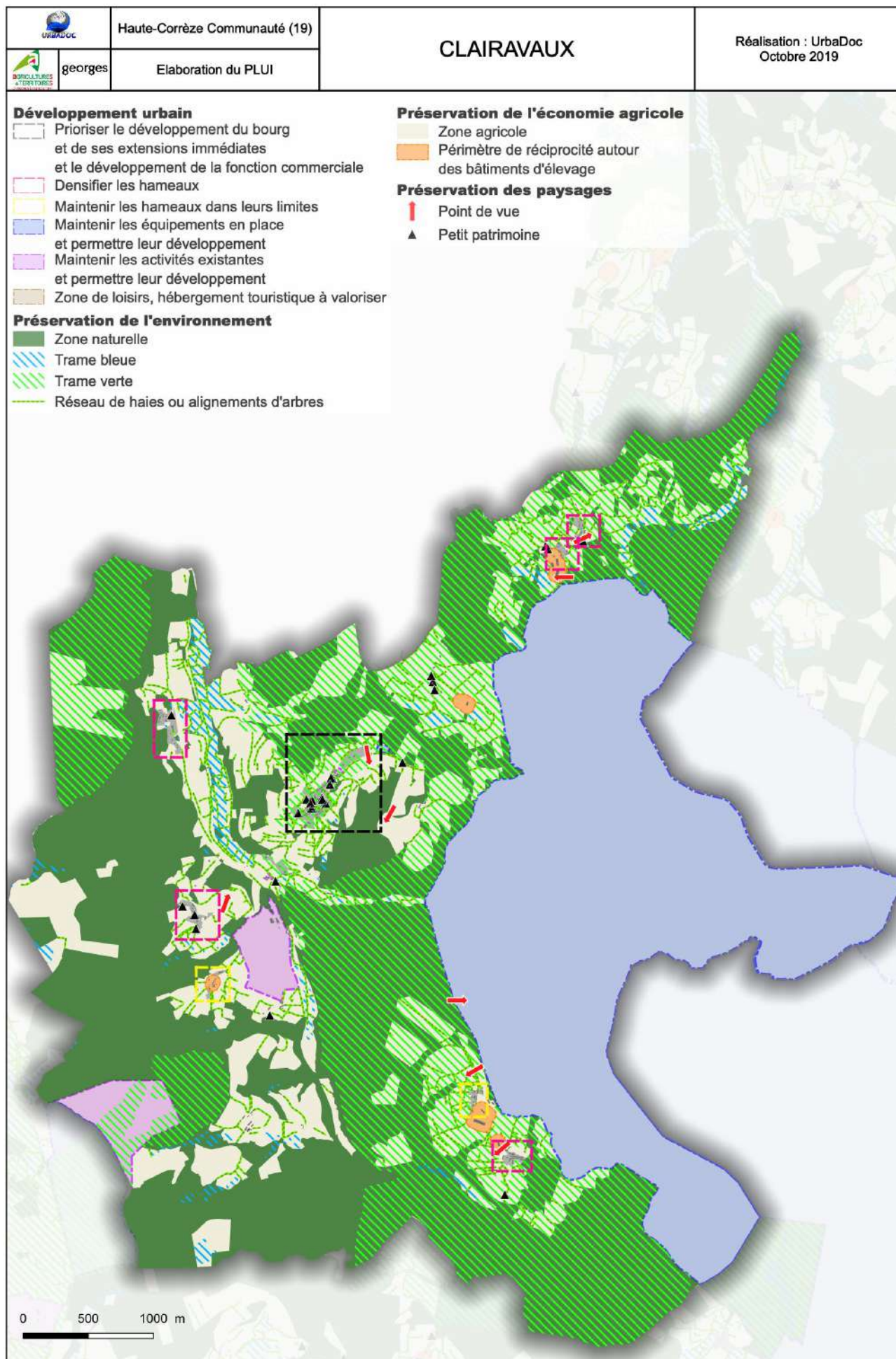
Préservation des paysages

-  Point de vue
-  Petit patrimoine













CLAIRAVAUX







LA COURTINE

	Haute-Corrèze Communauté (19)	<h2>LA COURTINE</h2>	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2019
	Elaboration du PLUI		



Développement urbain

-  Prioriser le développement du bourg et de ses extensions immédiates et le développement de la fonction commerciale
 -  Densifier les hameaux
 -  Maintenir les hameaux dans leurs limites
 -  Maintenir les équipements en place et permettre leur développement
 -  Maintenir les activités existantes et permettre leur développement
 -  Zone de loisirs, hébergement touristique à valoriser
- Prendre en compte la bande d'inconstructibilité le long des voies de circulation (L.111-6 du code de l'urbanisme)*
-  75m (route départementale)
 -  100m (autoroute)



Préservation de l'environnement

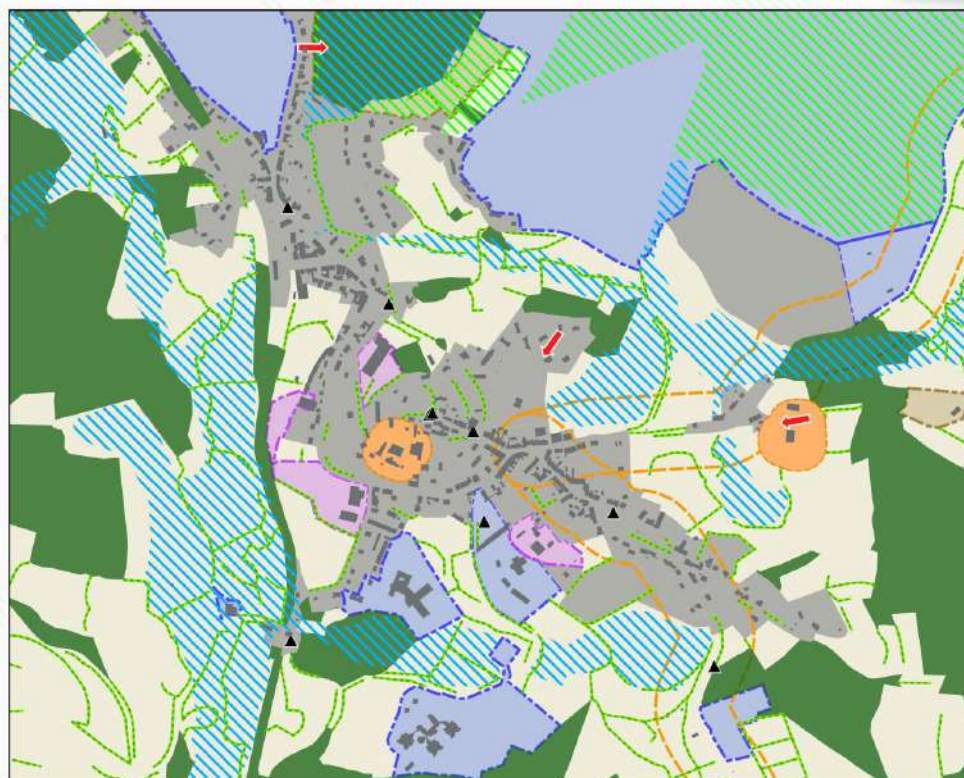
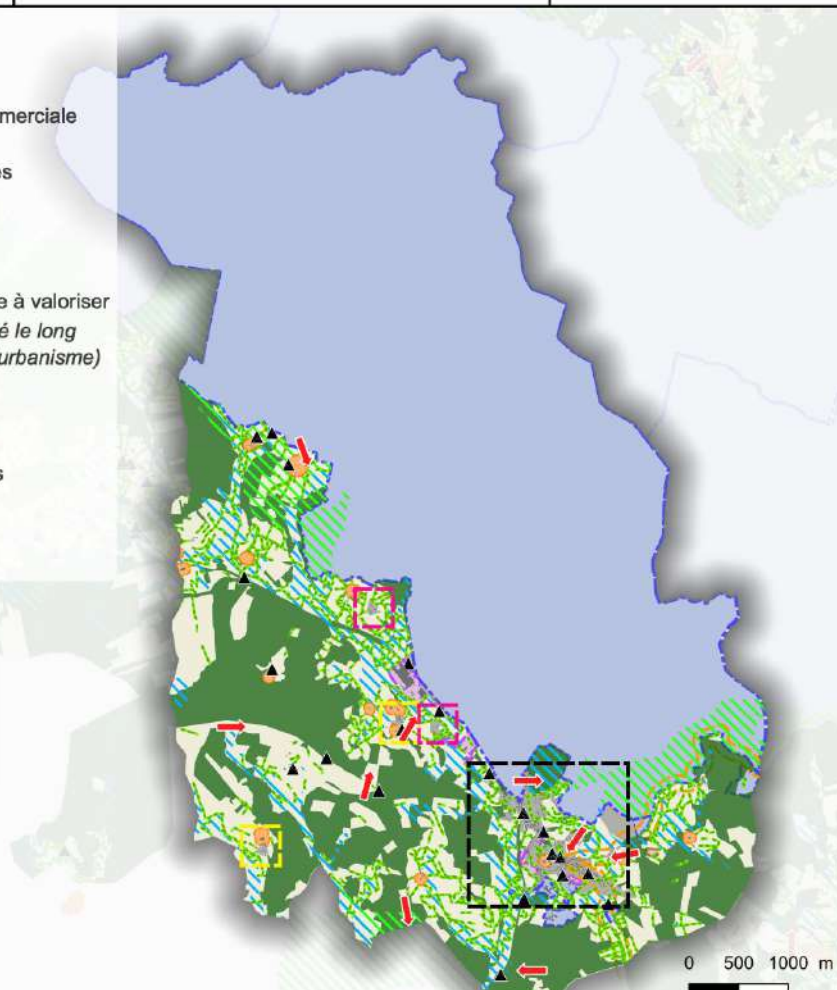
-  Réseau de haies et alignement d'arbres
-  Zone naturelle
-  Trame bleue
-  Trame verte

Préservation de l'économie agricole

-  Zone agricole
-  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'élevage

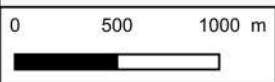
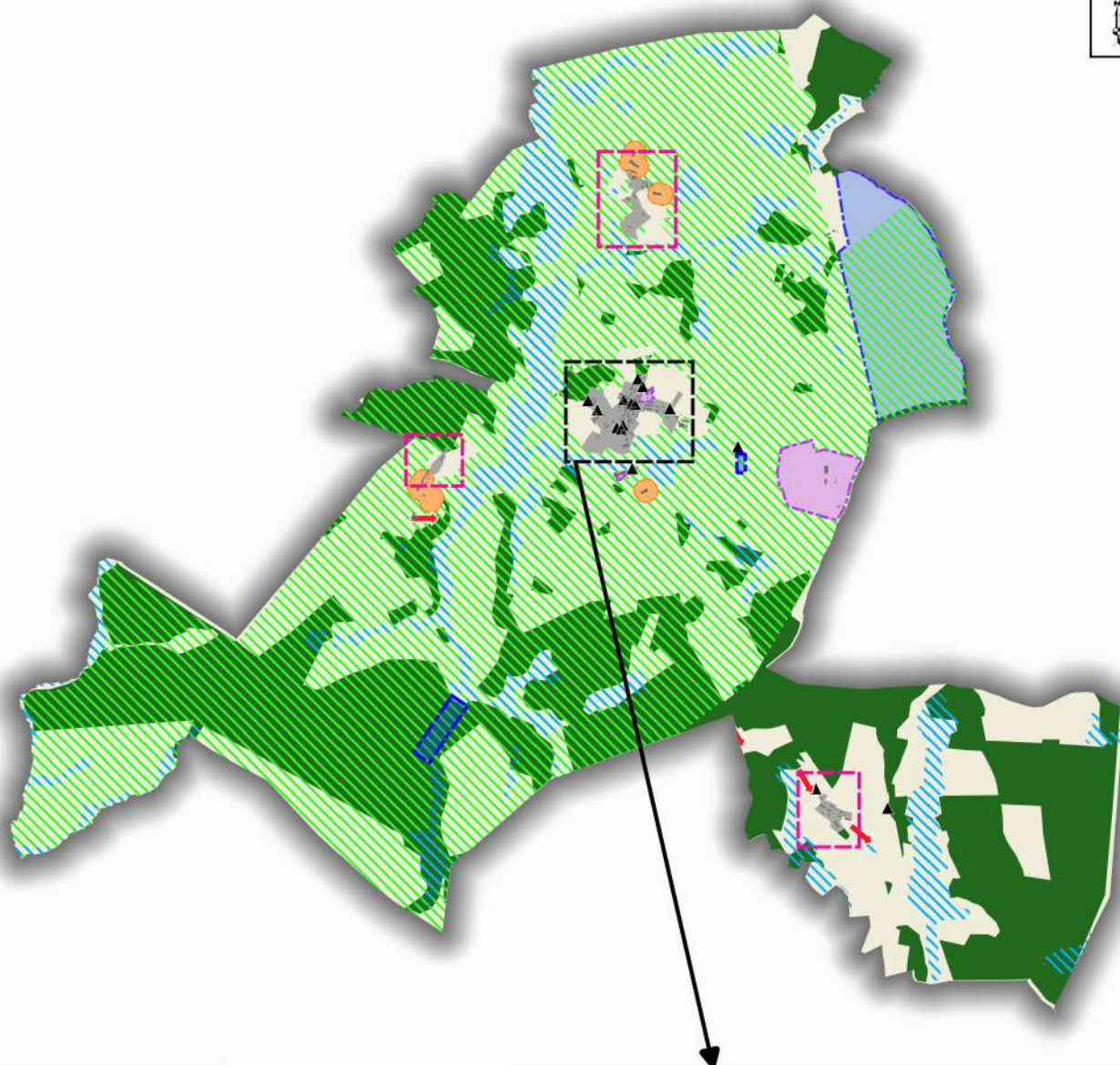
Préservation des paysages

-  Point de vue
-  Petit patrimoine



FENIERS




	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	<h2>FENIERS</h2>	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2019
	Elaboration du PLUi		





Développement urbain

-  Prioriser le développement du bourg et la fonction commerciale
-  Densifier les hameaux
-  Maintenir les équipements en place et permettre leur extension
-  Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer



Environnement

-  Zone naturelle
-  Trame bleue
-  Trame verte

Agricole

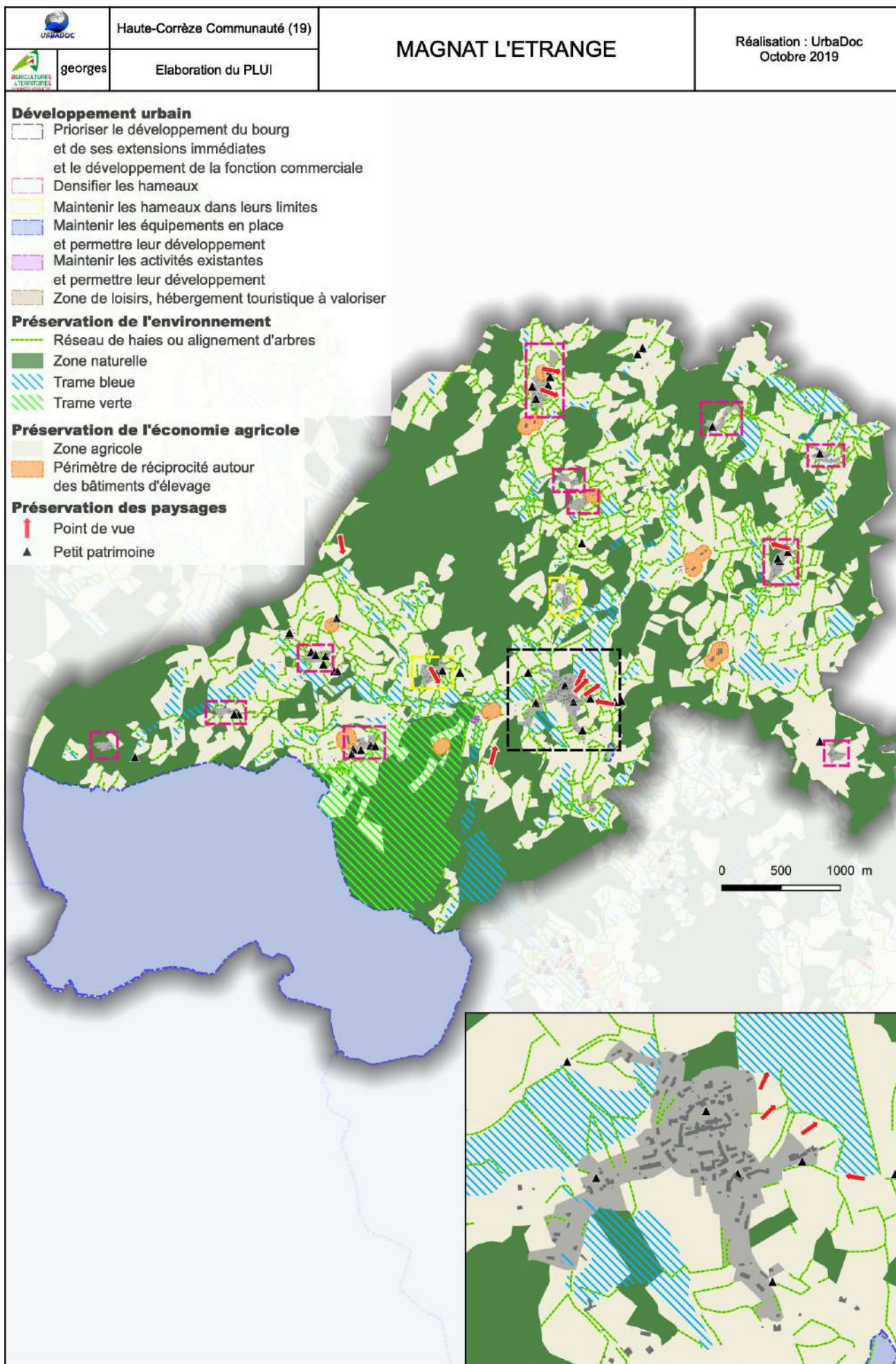
-  Zone agricole
-  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles

Paysage

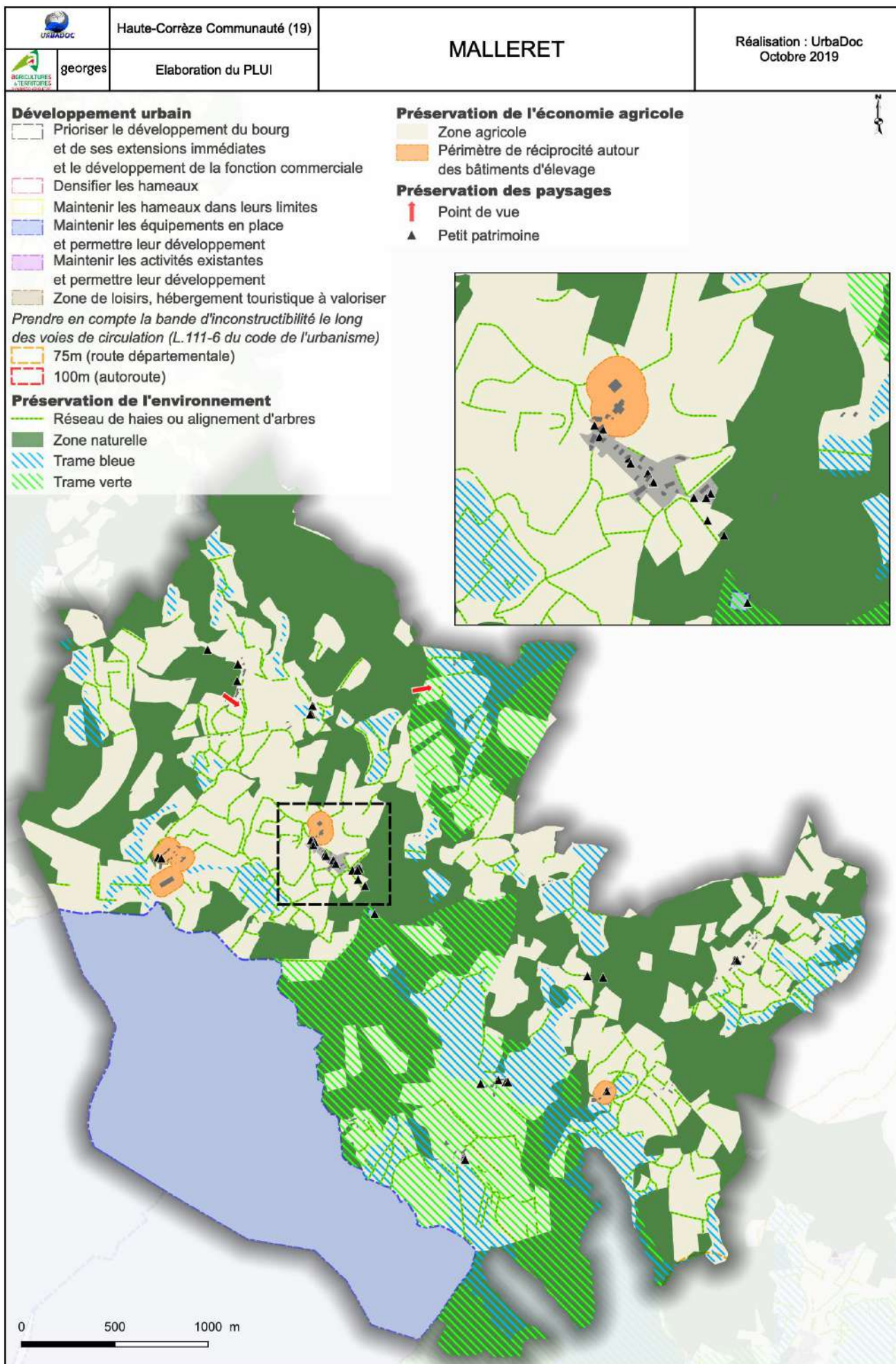
-  Préserver les points de vue
-  Petit patrimoine



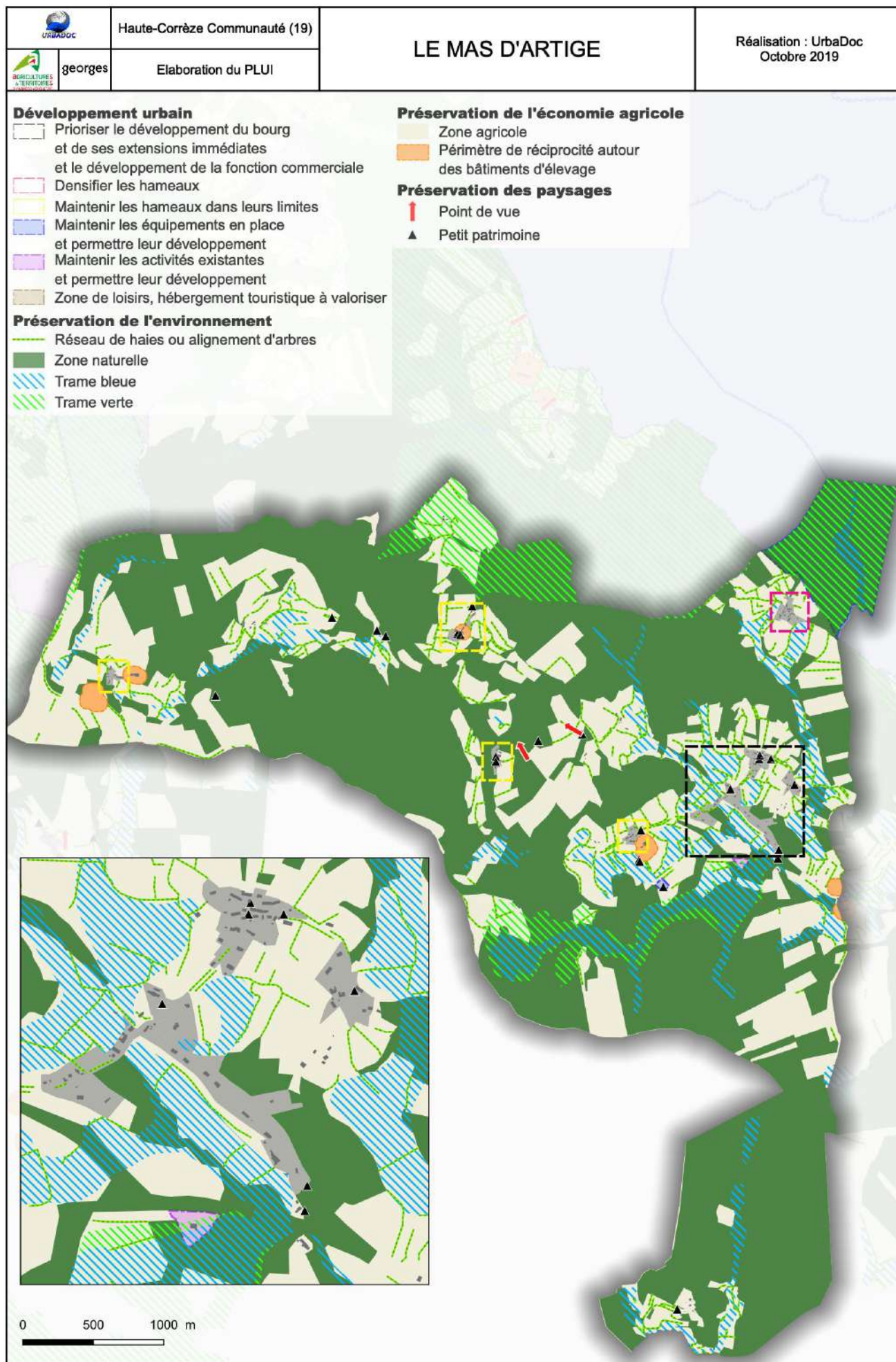
MAGNAT L'ETRANGE





MALLERET

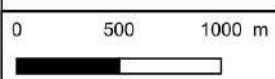
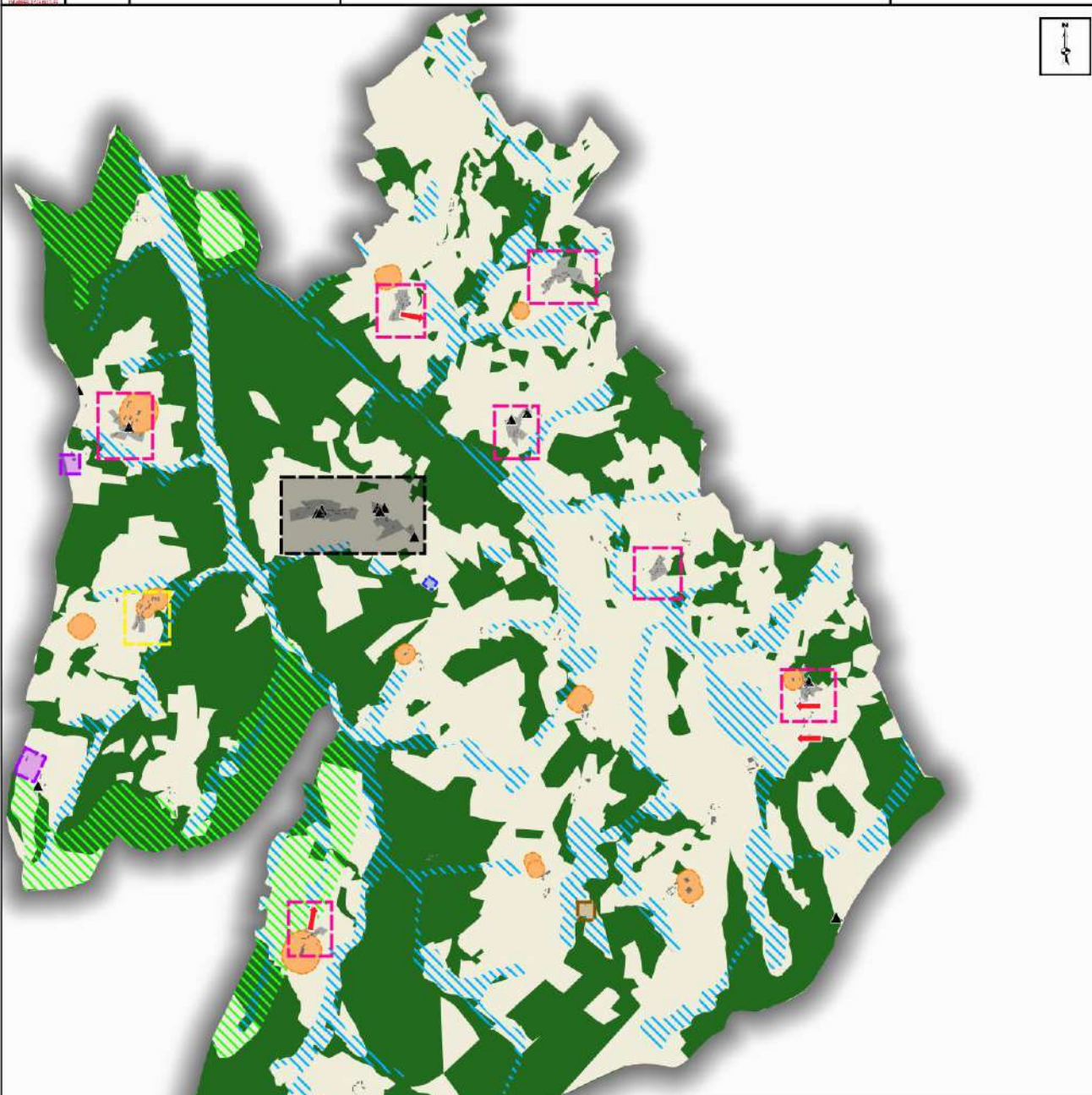















LE MAS D'ARTIGE



POUSSANGES

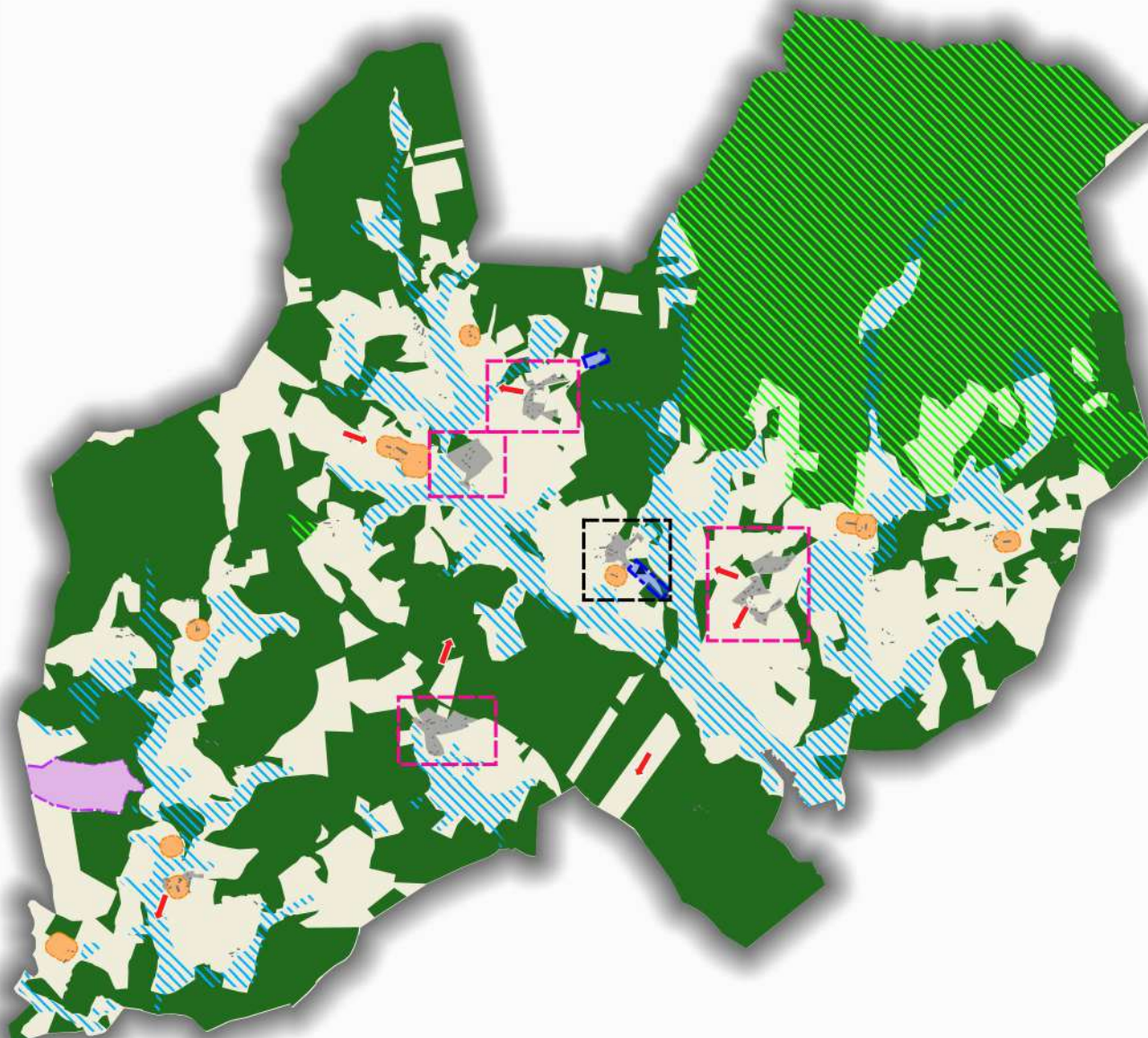
 CC Haute-Corrèze Communauté (19)		POUSSANGES	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2019
 georges	Elaboration du PLUi		



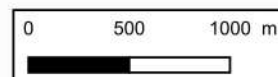
- Développement urbain**
-  Prioriser le développement du bourg et la fonction commerciale
 -  Densifier les hameaux
 -  Maintenir les hameaux dans leurs limites
 -  Maintenir les équipements en place et permettre leur extension
 -  Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer
 -  Zone de loisirs, hébergement touristique à valoriser et à développer
- Environnement**
-  Zone naturelle
 -  Trame bleue
 -  Trame verte
- Agricole**
-  Zone agricole
 -  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
- Paysage**
-  Préserver les points de vue
 -  Petit patrimoine











SAINT MARTIAL LE VIEUX

	CC Haute-Corrèze Communauté (19)	SAINT-MARTIAL-LE-VIEUX	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2019
	Elaboration du PLUi		



134



Développement urbain		▲ Petit patrimoine
	Prioriser le développement du bourg et la fonction commerciale	Agricole
	Densifier les hameaux	 Zone agricole
	Maintenir les équipements en place et permettre leur extension	 Périumètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles
	Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer	Environnement
Paysage		 Zone naturelle
	Préserver les points de vue	 Trame bleue
		 Trame verte





SAINT MERD LA BREUILLE

	Haute-Corrèze Communauté (19)	<h2>SAINT-MERD-LA-BREUILLE</h2>	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2019
	Elaboration du PLUI		



Développement urbain

-  Prioriser le développement du bourg et de ses extensions immédiates et le développement de la fonction commerciale
-  Densifier les hameaux
-  Maintenir les hameaux dans leurs limites
-  Maintenir les équipements en place et permettre leur développement
-  Maintenir les activités existantes et permettre leur développement
-  Zone de loisirs, hébergement touristique à valoriser

Préservation de l'environnement

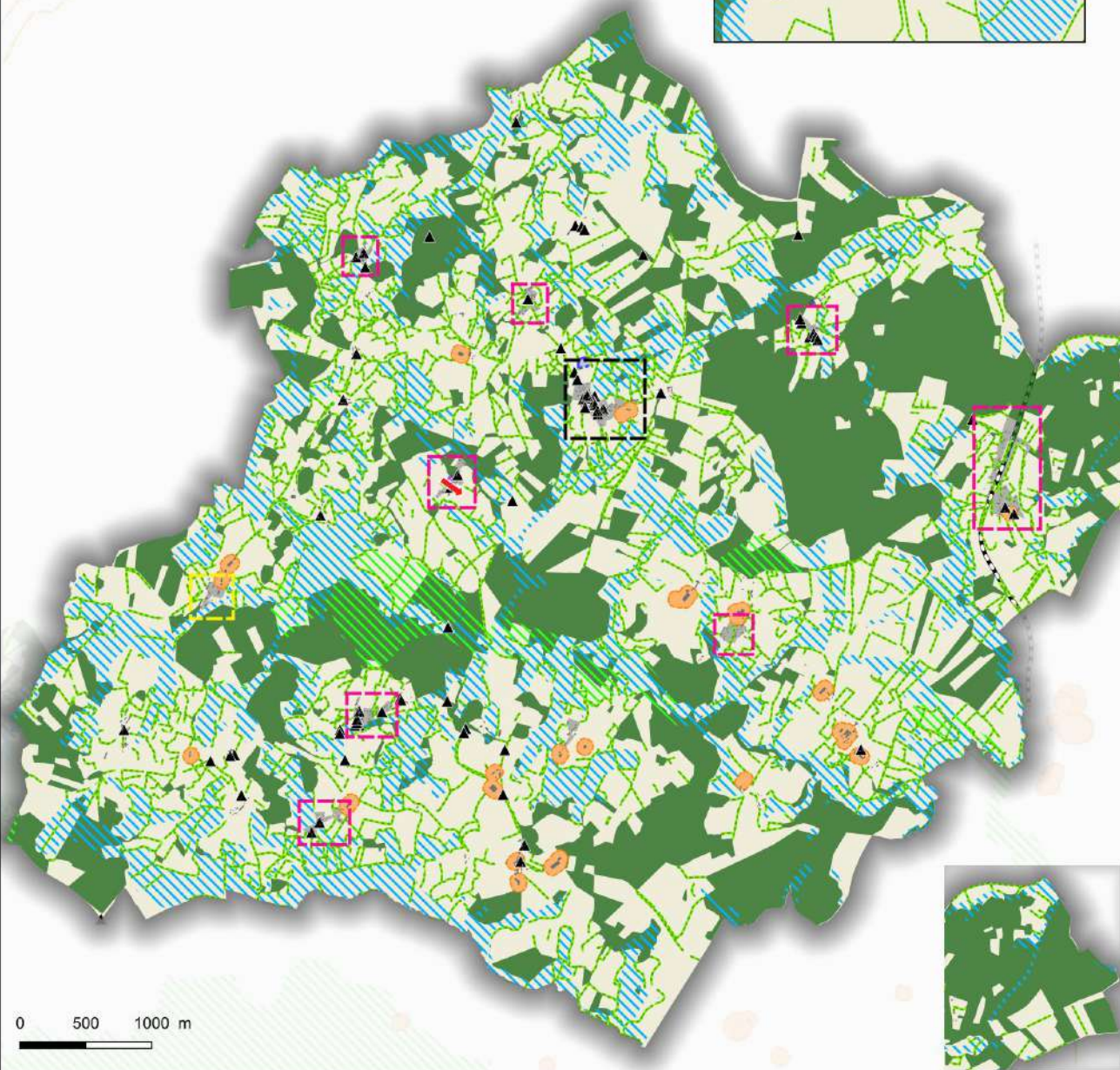
-  Réseau de haies ou alignement d'arbres
-  Zone naturelle
-  Trame bleue
-  Trame verte

Préservation de l'économie agricole

-  Zone agricole
-  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'élevage

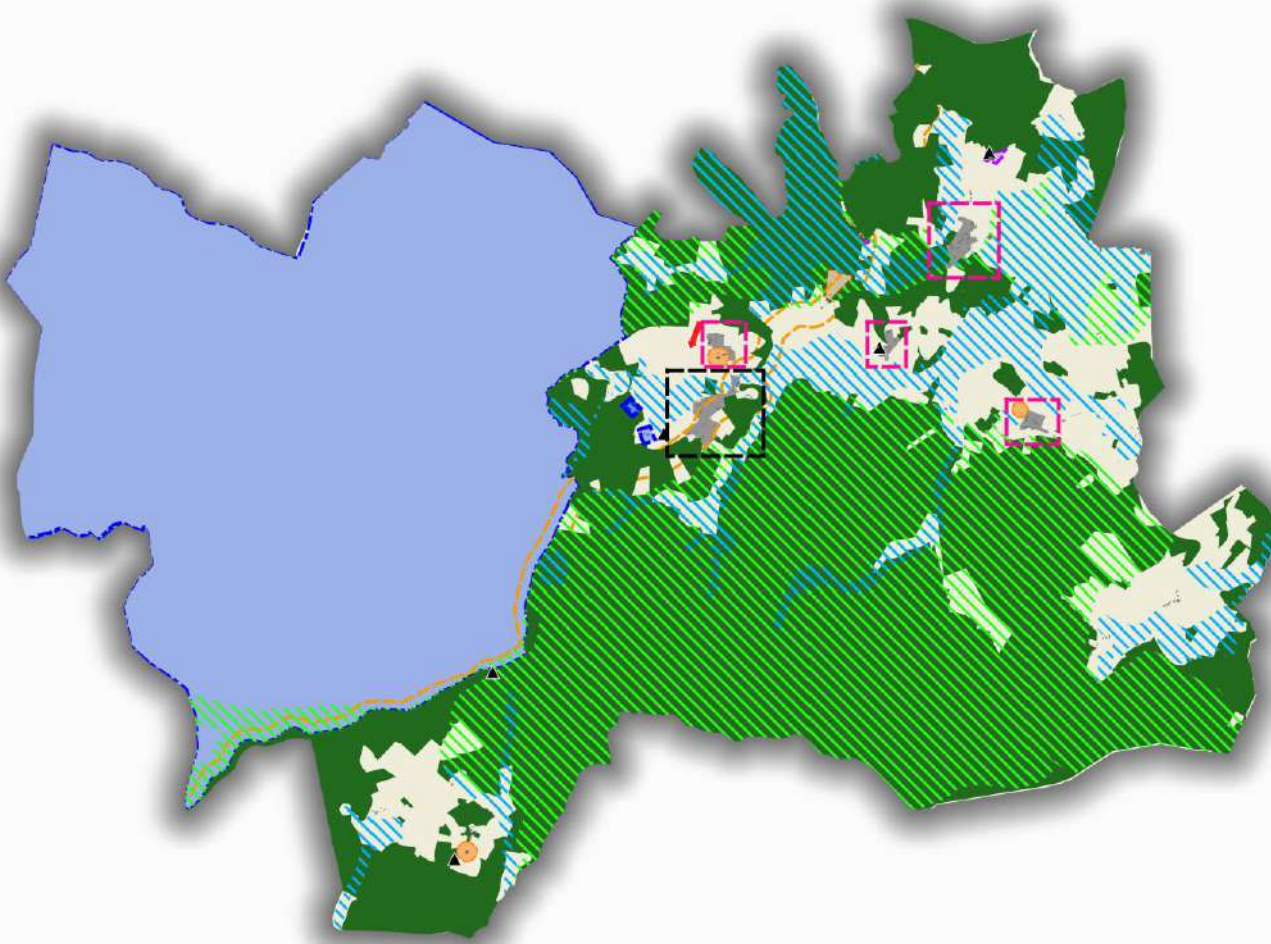
Préservation des paysages

-  Point de vue








SAINT ORADOUX DE CHIROUZE

 	CC Haute-Corrèze Communauté (19) Elaboration du PLUi	SAINT-ORADOUX-DE-CHIROUZE	Réalisation : UrbaDoc Octobre 2019
--	---	----------------------------------	---------------------------------------



136



Développement urbain

-  Prioriser le développement du bourg et la fonction commerciale
-  Densifier les hameaux
-  Maintenir les équipements en place et permettre leur extension
-  Permettre aux activités existantes de se développer et aux entreprises de s'installer
-  Zone de loisirs, hébergement touristique à valoriser et à développer




Agricole

-  Zone agricole
-  Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles

Paysage

-  Préserver les points de vue
-  Petit patrimoine

Environnement

-  Zone naturelle
-  Trame bleue
-  Trame verte

PROCESS DE REALISATION

Maitre d'ouvrage : Communauté de communes Haute Corrèze Communauté

Président : M. Pierre CHEVALIER

Vice-Président en charge du PLUI : M. Jean-Pierre GUITARD

Maître d'œuvre : Bureau d'études UrbaDoc ; TOULOUSE

Sous-traitant : Bureau d'études Atelier Georges ; PARIS

Sous-traitant : Bureau d'études Rural Concept ; CAHORS

Chef de projet : Maxence BROCK ; Haute Corrèze Communauté

Chef de projet : Tony PERRONE ; UrbaDoc

Réunions de terrain : Pauline LEROUX et Cynthia DESTRADE

Écriture du PADD : Tony PERRONE

Schémas cartographiques : Pauline LEROUX et Cynthia DESTRADE

Annexes communales : Pauline LEROUX et Cynthia DESTRADE

Lecture et validation : Maxence BROCK

TABLE DES MATIERES

<i>Préambule</i>	7
1. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	7
1.1 Un projet mais aussi une procédure	7
1.2 La procédure PLUI	7
1.3 Le contenu du PLUI	7
1.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	7
2. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Haute Corrèze Communauté	7
2.1 Les objectifs du PLUI	7
2.2 La concertation avec la population	9
2.3 Une concertation précisée et élargie en conférence des maires	9
2.4 Le mode de co-construction adopté	9
3. Lire et comprendre le PADD	11
3.1 Un document indissociable du SCOT	11
3.2 Un document en deux parties	11
3.3 Le processus de réalisation	11
3.4 Le calendrier	11
3.5 Avertissement 1	11
3.6 Avertissement 2	13
<i>2019 : Un territoire, des territoires</i>	17
1. Un territoire de confins	17
2. Un territoire, des situations	17
3. La démographie au prisme de la recomposition territoriale externe et interne	17
4. Des logements toujours plus nombreux mais de moins en moins occupés	19
5. Des populations en mouvement, un emploi stable	19
6. Faire de l'environnement un facteur d'attractivité	19
<i>Un fragile équilibre : du constat au projet SCOT 2035, du projet au PLUI</i>	21
1. L'accueil de nouvelles populations : de la performance économique à la vitalité du territoire	21
2. Quelle identité territoriale aujourd'hui, demain ?	21
3. Développer durablement le territoire : une nécessité	23
4. De la notion d'équilibre à celle d'équilibres	23
5. Quels équilibres/déséquilibres dans le schéma de production territorial actuel ? Vers une remise à niveau des centres anciens et du fonctionnement du territoire	23
6. Le site et l'économie dans une logique commune de développement	25
7. Du fil de l'eau à l'inversion de tendance : une fonction pour chaque partie de territoire	25
8. D'un maillage de bourgs à un réseau	25
<i>Affirmer l'armature territoriale et enrayer la décroissance démographique</i>	29
1. Enrayer la décroissance démographique	29
1.1 Acter le fait structurel induit par la présence de l'A89	29
1.2 Inverser la courbe de croissance démographique	29
2. Affirmer l'armature territoriale	29
2.1 Acter le développement démographique en fonction de l'armature territoriale et valoriser les franges bordières	29
2.2 Un développement pour tous	29
3. Vers un rétablissement de l'image de la centralité	29
<i>Un projet d'habitat ambitieux</i>	31
1. Produire un nombre de logements suffisant	31
1.1 Produire 2040 résidences principales	31
1.2 Un taux de résidences secondaires qui se maintient	31
1.3 Aucun nouveau logement vacant en 2035 : prendre en compte les besoins du parc social	31
2. Mieux consommer l'espace	31
2.1 Modérer la consommation de l'espace : mobiliser 355 ha maximum et mieux les utiliser	31
2.2 Vers une consommation qualitative	31
2.3 Vers une définition commune des zones Urbanisées	33
2.4 Vers une définition commune des zones A Urbaniser	33
2.5 Programmer pour mieux gérer	33
2.6 Tenir compte des spécificités rurales du territoire : les Secteurs de Taille et Capacité Limités	33
3. Vers un projet urbain intégré : l'urbanisme de greffe	33
3.1 Adapter les formes urbaines	33
3.1 Généraliser les OAP	33
<i>Préférer une offre commerciale et d'équipements de proximité</i>	37

1.	Maintenir et développer l'offre commerciale de proximité	37
1.1	S'appuyer sur l'offre commerciale existante	37
1.2	Lier le développement commercial à l'armature territoriale	37
1.3	Pérenniser les rez-de-chaussée commerciaux	37
2.	Conforter et accroître le maillage des équipements, notamment en faveur de la jeunesse et de la santé	37
2.1	Maintenir une offre scolaire et périscolaire de proximité	37
2.2	Garantir l'excellence des formations spécialisées	37
2.3	Faciliter la pratique sportive	37
2.4	Assurer la mise en réseau des maisons de santé et pérenniser l'hôpital	37
	<i>Conjuguer développement urbain et capacités des réseaux et des milieux</i>	39
1.	Préserver la ressource en eau	39
1.1	Sécuriser la qualité sanitaire de l'eau potable	39
1.2	Conditionner le fait urbain aux possibilités de production et de rendements	39
1.3	Adapter les projets aux filières d'assainissement et à la capacité des milieux récepteurs	39
1.4	Gérer les eaux pluviales	39
2.	Adapter le territoire au risque	39
3.	Accompagner la desserte numérique	39
	<i>Les mobilités de demain au cœur du projet de territoire</i>	41
1.	Une alternative à la voiture : l'essor des modes doux	41
2.	Des mobilités au service du développement territorial	41
2.1	Développer l'accessibilité des centres-bourgs	41
2.2	Protéger les sentiers de randonnées	41
	<i>Affirmer et valoriser les vocations économiques</i>	45
1.	Assurer un développement économique et un accueil démographique synchrone	45
1.1	Un développement économique indispensable	45
1.2	Maintenir un nombre d'emplois en adéquation avec le nombre d'actifs	45
2.	Pérenniser le modèle économique	45
3.	Profiter du fait résidentiel...	45
4.	... Et du développement des nouvelles technologies	45
	<i>Conforter le rôle économique et paysager de l'agriculture et de la filière bois</i>	47
1.	Préserver la pratique pour renforcer l'économie et l'identité	47
2.	Construire un projet urbain soucieux du maintien de l'outil agricole et sylvicole	47
2.1	Mieux prendre en compte l'activité agricole et sylvicole	47
2.2	Limiter les conflits pour promouvoir l'agriculture	47
3.	Promouvoir l'évolution des activités	47
3.1	S'adapter aux pratiques actuelles	47
3.2	Promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement	47
	<i>Assurer la compétitivité du secteur secondaire</i>	49
1.	Intégrer les zones d'activités	49
1.1	Une meilleure intégration paysagère nécessaire	49
1.2	Faire des zones d'activités des lieux de vie	49
2.	Porter un développement cohérent	49
2.1	Porter la maîtrise foncière	49
2.2	Évaluer les besoins en extension	49
2.3	Permettre aux entreprises installées en diffus de se développer sur place	49
2.4	Favoriser le développement des énergies renouvelables	49
	<i>Mettre en valeur les atouts du site et adapter l'offre touristique</i>	51
1.	Valoriser les richesses patrimoniales	51
1.1	Inscrire le tourisme dans un réseau touristique	51
1.2	Valoriser les paysages	51
2.	Définir les conditions de renforcement de l'offre en hébergement	51
2.1	Favoriser la réhabilitation du parc existant	51
2.2	Définir les conditions d'une offre d'hébergement attractive	51
	<i>Le paysage et le patrimoine, atouts majeurs de la qualité de vie et de l'attractivité du territoire</i>	55
1.	Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti	55
2.	Maintenir et valoriser la qualité paysagère	55
3.	Un développement urbain soucieux de la protection du patrimoine paysager	55
	<i>Préserver la biodiversité pour un développement durable</i>	57
1.	Conforter les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue et intégrer la préservation de la trame noire aux objectifs de préservation	57
2.	Maintenir et restaurer les continuités écologiques de la trame verte et bleue	57
3.	Concilier la conservation de la biodiversité et le développement	57

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Découpage communal du territoire ; UrbaDoc ; 2019.....	1
Figure 2 : La procédure PLUI ; UrbaDoc ; 2019.....	6
Figure 3 : Historique de la planification urbaine ; UrbaDoc ; 2018.....	6
Figure 4 : Les documents qui composent le PLUI ; UrbaDoc ; 2019	8
Figure 5 : Les actions de concertation ; UrbaDoc ; 2019	8
Figure 6 : Le rôle du comité de pilotage ; UrbaDoc ; 2019.....	10
Figure 7 : Le principe de co-construction ; UrbaDoc ; 2019.....	10
Figure 8 : Construire le projet à toute échelle en étapes ; UrbaDoc ; 2019	10
Figure 9 : Les actions de collaboration par étape, UrbaDoc ; 2019	12
Figure 10 : Inscription territoriale ; UrbaDoc ; 2019.....	16
Figure 11 : La démographie ; UrbaDoc ; 2019.....	16
Figure 12 : L'habitat ; UrbaDoc ; 2019	16
Figure 13 : Économie ; UrbaDoc ; 2019.....	18
Figure 14 : Équipements ; UrbaDoc ; 2019.....	18
Figure 15 : Environnement ; UrbaDoc ; 2019.....	18
Figure 16 : L'armature territoriale ; UrbaDoc ; 2019.....	20
Figure 17 : Les forces et faiblesses du territoire ; UrbaDoc ; 2019	20
Figure 18 : Processus d'inversion de tendances ; UrbaDoc ; 2019	20
Figure 19 : Schémas de production du territoire 2019 et 2035 ; PHCV ; 2019	22
Figure 20 : Schémas de production du territoire ; PHCV ; 2019	24
Figure 21 : Affirmer l'armature territoriale ; UrbaDoc ; 2019	28
Figure 22 : Évolution du poids des strates territoriales et logiques d'inversion ; INSEE 2014 ; UrbaDoc 2018	28
Figure 24 : Nombre de résidences, densités et foncier nécessaire ; UrbaDoc ; 2018	30
Figure 23 : La modération de la consommation de l'espace ; UrbaDoc ; 2019.....	30
Figure 25: D'une consommation quantitative à une consommation qualitative ; UrbaDoc ; 2018	32
Figure 26 : La greffe urbaine ; UrbaDoc ; 2018.....	32
Figure 27 : Préférer une offre commerciale et d'équipement de proximité ; UrbaDoc ; 2019	36
Figure 28 : Prendre en compte les réseaux en amont de la définition des projets ; UrbaDoc ; 2018 ...	38
Figure 29 : La fibre optique jusqu'au domicile ; Dorsal ; 2016	38
Figure 30 : Schéma des mobilités ; UrbaDoc ; 2019.....	40
Figure 31 : Valoriser l'économie locale ; UrbaDoc ; 2019	44
Figure 32 : Schéma de synthèse de l'activité agricole ; UrbaDoc ; 2018	46
Figure 33 : Assurer les conditions d'accueil et de maintien des entreprises ; UrbaDoc ; 2018	48
Figure 34 : Des grands sites au patrimoine vernaculaire et à la promotion identitaire ; Source Internet et terrain; UrbaDoc ; 2019.....	50
Figure 35 : Mettre en valeur les atouts du site et adapter l'offre touristique	50
Figure 36 : Schéma des entités paysagère et du patrimoine ; UrbaDoc ; 2019.....	54
Figure 37 : Schéma des trames vertes et bleues ; UrbaDoc ; 2019	56

LEXIQUE

¹ **Plan Local d'Urbanisme** : En France, le plan local d'urbanisme (PLU), ou le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal (PLU) ou intercommunal (PLUI).

² **Schéma de Cohérence Territoriale** : Le Schéma de cohérence territoriale (abrégé par l'acronyme SCOT ou SCoT) est un document d'urbanisme français qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement et de paysage. Le Code de l'urbanisme fixe le régime des SCOT aux articles R.141-1 et suivants.

³ **BD Ortho** : La BD ORTHO est l'image géographique du territoire national, la France vue du ciel. Elle est éditée par l'Institut National de l'Information Géographique et Forestière.

⁴ **Urbanité** : Caractère de ce qui fait une ville. 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 faible. Ce modèle comparatif devient ainsi un instrument de mesure élémentaire et universel de la ville.

⁵ **Taille des ménages** : Un ménage est un ensemble de personnes partageant le même logement et participant à son économie. Il s'agit le plus souvent d'une famille ou d'une personne seule.

⁶ **Indice de jeunesse** : L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

⁷ **Solde migratoire et solde naturel** : Le solde naturel, ou accroissement naturel, ou excédent naturel, de population est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots "excédent" ou "accroissement" sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et l'excédent naturel est alors négatif. Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties.

⁸ **Conurbation** : Une conurbation est un ensemble urbain constitué de plusieurs noyaux urbains dont les banlieues finissent par se rejoindre.

⁹ **Desserrement des ménages** : 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. La baisse de la taille des ménages est aussi appelée desserrement.

¹⁰ **Pyramide des âges** : La pyramide des âges représente la répartition par sexe et âge de la population à un instant donné. Elle est constituée de deux histogrammes juxtaposés, un pour chaque sexe où les effectifs sont portés horizontalement et les âges verticalement. Les effectifs par sexe et âge dépendent des interactions passées de la fécondité, de la mortalité et des migrations, mais la forme de la pyramide et les variations de celle-ci avec les années sont avant tout tributaires des variations de la fécondité.