

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE MEILHARDS

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 1.1

URBADOC

Tony PERRONE

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

ETEN Environnement

Caroline LESPAGNOL

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

RURAL Concept

Stéphane DELBOS

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

ATELIER Georges

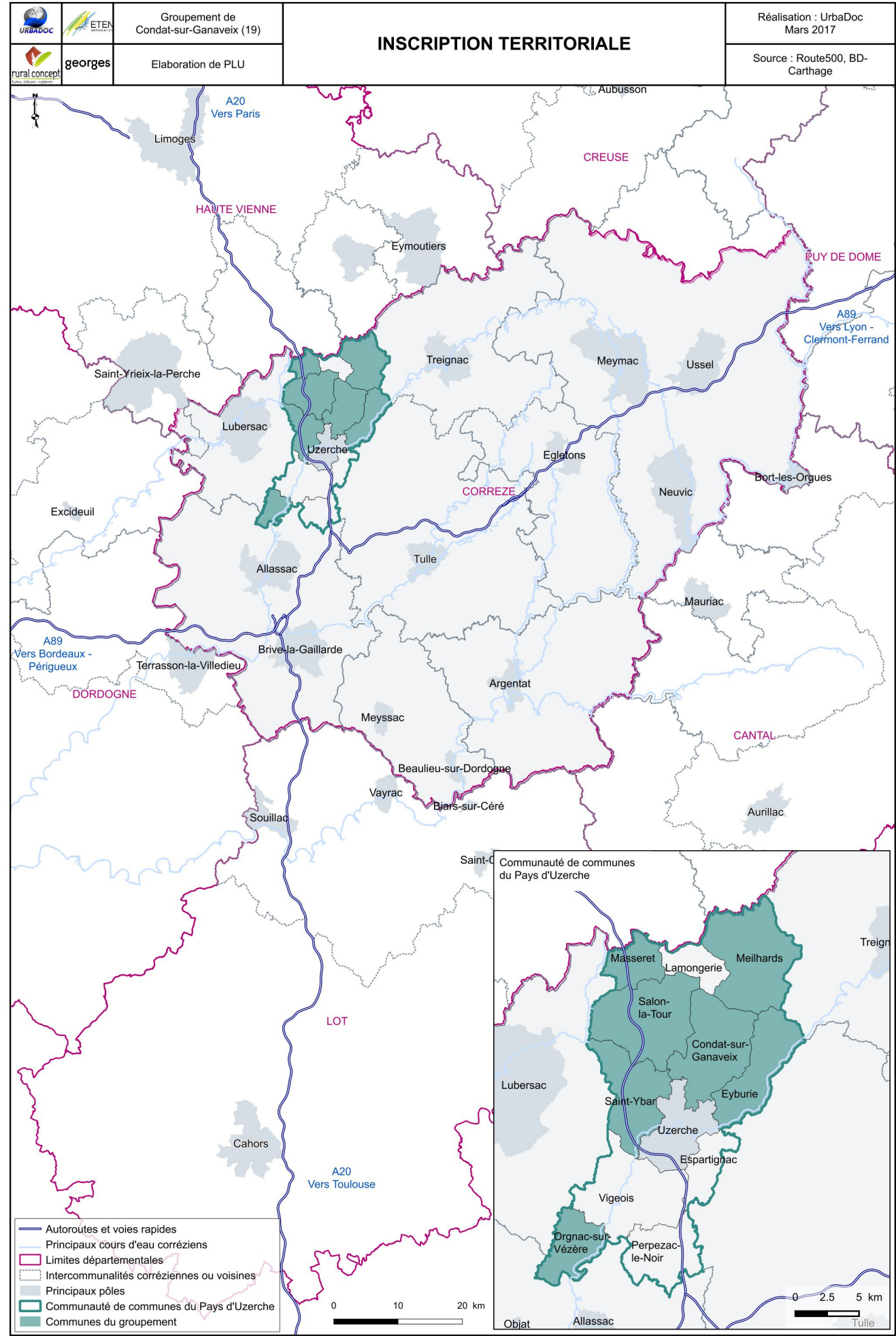
Yvan OKOTNIKOFF

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

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DE L'ELABORATION	16 septembre 2016
DEBAT SUR LE PADD	6 février 2019
ARRET DU PROJET	9 septembre 2019
ENQUETE PUBLIQUE	Du 20 juillet au 20 août 2020
APPROBATION	

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



SOMMAIRE

Préambule	6
Avant Propos	13
CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS	14
Situation et articulation avec les autres documents	16
Comprendre le diagnostic en une page	24
La démographie	26
Comprendre le diagnostic en une page	36
Equilibre social de l'habitat	38
Comprendre le diagnostic en une page	49
Economie	51
Economie agricole	55
Comprendre le diagnostic en une page	71
Equipements, services	73
Comprendre le diagnostic en une page	83
Mobilités	85
Comprendre le diagnostic en une page	88
CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	89
Aménagement de l'espace	91
Comprendre le diagnostic en une page	108
Contexte hydrographique	111
Patrimoine naturel et biodiversité	119
Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	139
Comprendre le diagnostic en une page	141
Gestion économe de l'espace	143
Comprendre le diagnostic en une page	147
CHAPITRE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS	149
Les motifs du projet d'aménagement et de développement durables	153
Justification des choix d'urbanisation nécessitant l'obtention de dérogation aux principes de la loi « Montagne »	154
Caractéristiques des différentes zones	161
Autres prescriptions	186
Dispositions réglementaires	188
CHAPITRE V : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE	191
Evaluation des incidences démographiques	193
CHAPITRE VI : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE	198
Evaluation des incidences sur l'agriculture	200
CHAPITRE VII : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	203
Evaluation des incidences sur l'environnement	205
CHAPITRE VIII : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LE PATRIMOINE, LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE	207
Evaluation des incidences du PLU sur le patrimoine, le paysage et le cadre de vie	208

CHAPITRE IX : INDICATEUR D'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU	211
Indicateurs d'évaluation des résultats de l'application du PLU	213

TABLEAU DE BORD

Figure 2 : Synopsis de l'évolution législative ; UrbaDoc ; 2014



Figure 1 : Historique de la planification urbaine en France ; UrbaDoc ; 2014

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'Orient 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. Le 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 Schéma de Cohérence Territoriaux 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 d'espaces et induisant de plus en plus de déplacements 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. Pour autant, malgré ces premières mesures, l'urbanisation de la première décennie du siècle a plutôt entraîné une aggravation du phénomène et le constat d'une consommation de l'espace toujours plus importante, fait constitutif de sa fragmentation encore plus forte. 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, en réponse, 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 ou de subsister, 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 processus engagé depuis longtemps désormais.

PREAMBULE

1. Le Plan Local d'Urbanisme, un projet et des dispositions réglementaires garants de l'avenir du territoire

1.1 Les finalités d'un Plan Local d'Urbanisme

Du projet d'urbanisme...

Les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) sont les documents permettant de mettre en œuvre la planification territoriale et par-delà d'appliquer le droit des sols sur les territoires sur lesquels ils s'appliquent.

Ainsi, Le PLU n'est autre que le projet d'urbanisme qui sera mis en œuvre à court et moyen terme^a sur son territoire d'application. Il sera une réponse conjointe à la mise en œuvre des enjeux législatifs nationaux et à ceux du territoire. Le développement démographique ou économique, la production d'habitats nouveaux et les formes de ceux-ci, la protection des espaces agricoles et naturels, les équipements à réaliser, toutes les thématiques qui composent le projet urbain et permettent d'en dessiner les futurs contours sont abordés dans le PLU, véritable document de projet.

...à l'instruction des autorisations d'urbanisme...

Mais si le PLU définit un projet général, il détermine aussi pour chaque parcelle, en accord avec les principes du projet, les droits à construire. Dans le même sens, il fixe les références utilisées ensuite pour les diverses demandes d'occupation et d'utilisation des sols (permis de construire, déclaration préalable de travaux...).

Le PLU fixe donc un cadre général et légal en réglementant l'usage des sols sur l'ensemble du territoire.

1.2 Un projet et des dispositions opposables à tous

Le PLU s'impose à tous : particuliers, administrations... C'est un document essentiel à consulter avant de réaliser tout projet de construction. L'article L152-1¹ fixe ces principes d'opposabilité et de respect du PLU dans des conditions de conformité².

^a Le PLU n'a pas de durée de vie. Il demeure tant que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ne sont pas changées. L'ensemble des conditions nécessitant une révision est fixé aux articles L153-31 à 34. Cependant, un PLU est communément pensé dans un temps court à long. Le temps court s'apparentant à un urbanisme immédiat, sous 5 ans, et le temps long s'établissant sur une durée de 5 à 10 ans. On considère la période suivante comme celle d'un nouveau PLU.

2. Les attendus réglementaires d'un Plan Local d'Urbanisme

2.1 Le PLU, un projet local inscrit dans des dispositions d'ordre national

S'il appartient au conseil municipal de définir les orientations du projet d'urbanisme, ce plan doit s'inscrire dans un cadre légal bien précis définit notamment par les évolutions législatives récentes.

2.2 Un cadre législatif animé, un objectif constant : Projeter un urbanisme plus durable et une meilleure gestion de l'espace

Les P.L.U ont été créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000. A partir de cette promulgation, ils ont remplacé les anciens Plans d'Occupation des Sols avec pour principe phare le développement durable. La priorité est alors donnée au renouvellement urbain, à la lutte contre l'étalement urbain, à la mixité sociale³ dans l'habitat ou encore à la maîtrise des déplacements.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 a précisé les attendus en matière d'urbanisme et notamment ceux relatifs aux enjeux environnementaux.

Le 24 mars 2014, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové (A.L.U.R) modifie à nouveau les PLU dans une perspective de transition écologique des territoires.

Les vingt dernières années ont donc posé les bases d'un document qui doit désormais être établi selon des principes toujours plus affinés visant à un développement qui se veut durable et à une gestion de l'espace plus économe.

2.3 Des objectifs législatifs repris dans le code de l'urbanisme

Ce code a évolué au fil du temps et des lois qui successivement ont créé les PLU et au fur et à mesure précisé les attendus auxquels ils doivent satisfaire.

Ainsi les articles L101-1 à L101-3 du Code de l'urbanisme qui fixent les règles générales d'utilisation du sol clarifient les attendus réglementaires pour la mise en œuvre d'un PLU. Quelques points issus de ces articles résument bien la situation :

- Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.
- Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
- En vue de la réalisation des objectifs (...), elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

TABLEAU DE BORD

Figure 3 : Articles L101-1 à 3 du code de l'urbanisme ; LégiFrance ; 2017

Article L101-1

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la **restructuration des espaces urbanisés**, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) **Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;**

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) **Les besoins en matière de mobilité ;**

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et **la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° **La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;**

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Article L101-3

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. (...)

Figure 4 : Vers une ruralité moderne, UrbaDoc ; 2017

Projet urbain ou ruralité moderne ?

Si les objectifs législatifs sont clairs, il est bien évident que l'application en milieu rural reste forcément plus compliquée. En effet les modèles de rurbanisation ou de périurbanisation apparaissent comme reposant sur des principes plutôt antinomiques. Les captifs du milieu rural, en recherche d'espace, de nature, accentuent le développement de ces secteurs sur des formes urbaines reposant sur des modèles peu denses, de plus en plus étalés, où le recours à la voiture est devenu un préalable nécessaire à la vie quotidienne et où les quotients d'urbanité fléchissent.

Mais à l'apparence contradictoire des divers modes de développement du territoire qui interpelle au premier abord, succède, après analyse fine, un tronc commun : le développement durable. Car le développement du monde rural est un nécessaire au renouvellement de la population en place, au maintien des services aux populations, sans pour autant qu'il ne soit ici nécessaire de dresser une liste exhaustive des bienfaits du phénomène. Mais un développement qui ne tiendrait pas compte des spécificités rurales et environnementales d'un territoire ne sacrifierait-il pas pour la satisfaction de besoins immédiats son propre devenir ? Etre attractif est un besoin et un atout, se développer et le rester est alors un enjeu des territoires ruraux repris et défini par les objectifs législatifs.

Les conseils municipaux ont bien saisi cet enjeu en se fixant comme objectif, en résumant, d'inventer les principes d'une ruralité moderne. Certainement, sont-ce là les enjeux d'un projet partagé qui devra répondre à la spécificité du site ainsi qu'aux obligations législatives.

Rurbanisation : Phénomène de peuplement des villages en périphérie d'une grande ville par les personnes qui y travaillent. Relatif à une zone anciennement rurale devenue une banlieue suite au développement urbain. La périurbanisation, phénomène lié à celui de rurbanisation désigne le processus de « retour » ou « fuite » des citadins vers les campagnes ou pour faire plus simplement le déplacement durable de population quittant les zones urbaines pour aller s'implanter dans les zones rurales.

Ainsi, le code de l'urbanisme donne pouvoir aux collectivités de gérer le territoire mais dans un cadre strict visant, entre autres, à atteindre des objectifs clairs en termes de renouvellement urbain, préservation des paysages et du patrimoine, utilisation économe de l'espace, prévention des risques, préservation de l'eau et même de lutte contre le changement climatique.

2.4 Le PLU comme préalable à toute extension urbaine en dehors des parties actuellement urbanisées

L'article L111-3 du code de l'urbanisme affiche les principes de constructibilité limitée aux espaces urbanisés pour les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, le code de l'urbanisme précise bien que sans la réalisation d'un projet d'urbanisme d'ensemble répondant aux objectifs législatifs et réglementaires précédemment cités, le développement reste circonscrit à l'existant^a.

En somme, le Plan Local d'Urbanisme est un préalable à toute évolution de l'urbanisme.

2.5 Mais qui reste soumis à l'avis du Préfet

Dans un souci de cohésion des politiques d'urbanisme, l'évolution législative a aussi renforcé le rôle du Schéma de Cohérence Territoriale⁴ (SCOT), document garant de la cohérence des politiques publiques locales. Ainsi, l'article L142-4 du code de l'urbanisme pose un principe d'urbanisation limitée dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable. L'objectif est de mettre en œuvre des projets locaux inscrits dans un projet général de territoire.

Le PLU devra donc, en préalable à son approbation, déroger à l'article L142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)⁵ dans les conditions fixées à l'article L142-5.

3. La procédure

3.1 Le Plan Local d'Urbanisme, un projet d'urbanisme, mais aussi une procédure

Si le PLU n'a d'autres visées que de définir un projet urbain et de définir les conditions d'occupation du sol, il est quand même avant tout une procédure dont la conduite et les conditions de réalisation sont clairement fixées par le code de l'urbanisme aux articles L153-11 à L153-26 du code de l'urbanisme notamment.

^a La Direction Départementale des Territoires de Corrèze a formalisé ce principe dans un document intitulé « Application du Principe de Constructibilité Limitée » consultable à l'adresse suivante : http://www.correze.gouv.fr/content/download/11273/76092/file/CF_Guide_PAU_2015_06.pdf.

Le synopsis de la procédure est récapitulé dans le schéma inscrit page suivante.

3.2 Le PLU, un projet partagé

Si le cadre légal d'un Plan Local d'Urbanisme fixe clairement les objectifs à atteindre, la procédure laisse le soin aux élus locaux de déterminer les conditions pour y parvenir. Mais, parce que le PLU est l'affaire de tous, la procédure prévoit des échanges obligatoires avec d'une part les citoyens, et d'autre part les personnes publiques associées qui chacune dans son cadre de compétence participera à l'élaboration d'un projet partagé.

3.3 La participation des citoyens

De la concertation en amont...

Conformément aux articles L153-11 et L103-3 du code de l'urbanisme, la concertation est obligatoire tout au long de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Les modalités de concertation doivent être respectées. Le bilan de la concertation devra être tiré avant l'arrêt du PLU.

Ainsi, il appartient au conseil municipal de fixer les conditions de concertation^b permettant à chacun de s'informer et s'exprimer sur le projet, et ce, pendant le temps de sa réalisation.

Il s'agit d'une étape importante, puisque par le biais de divers moyens, réunions publiques, registre de concertation, rencontre avec les élus, expositions... chacun a l'opportunité de faire valoir ses attentes par rapport aux enjeux que porte le document. Et à l'inverse de l'enquête publique, cette concertation ne se déroule pas après la définition d'un projet, pour recueillir un avis, mais pendant la détermination de celui-ci.

A la consultation en aval

Il demeure cependant que la procédure ne peut se conclure sans la réalisation d'une enquête publique durant laquelle est soumis à l'avis des citoyens le projet de PLU accompagné des avis des diverses personnes publiques associées. L'enquête publique dure un mois et est menée sous l'autorité du Maire par un commissaire enquêteur, membre de la société civile, nommée par le tribunal administratif.

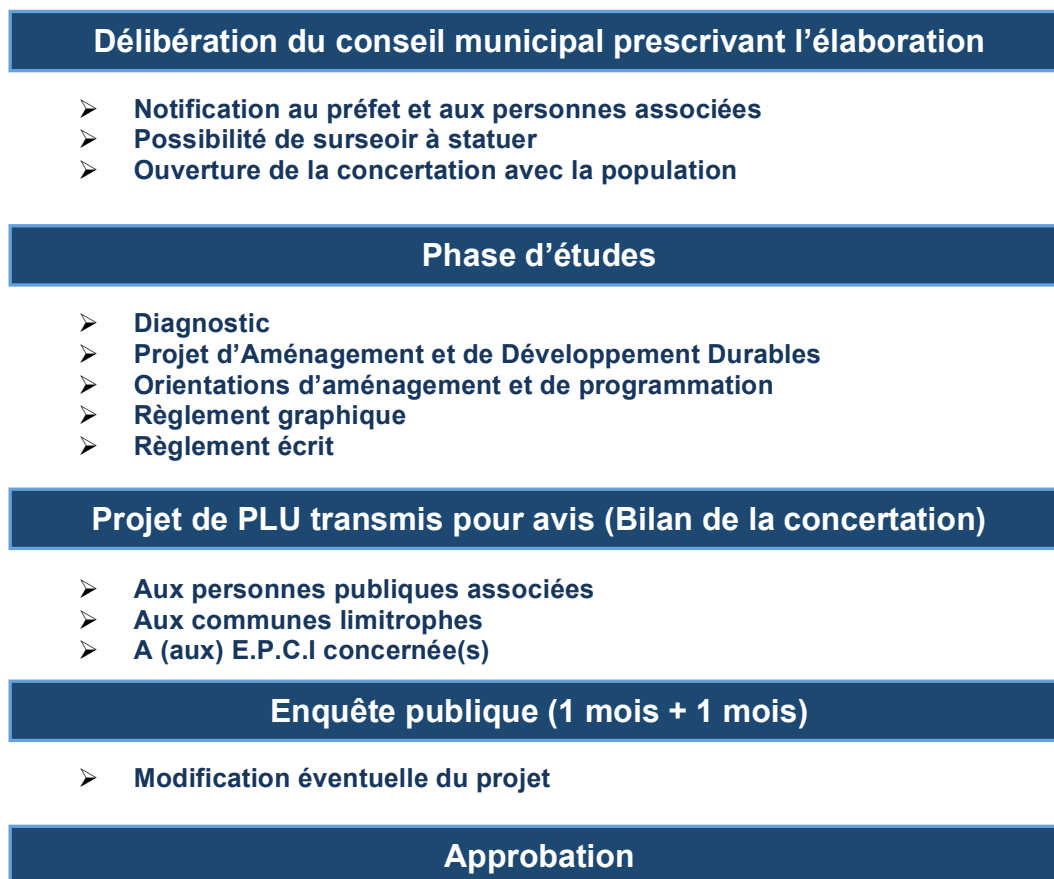
3.4 Les personnes publiques associées

Nommés aux articles L132-7 et 9 du code de l'urbanisme, l'Etat, les régions, les départements, les chambres consulaires.... sont associés et consultés dans le cadre de leurs compétences.

^b Les modalités de concertation prescrites par le conseil municipal sont explicitées dans la pièce 1.2 et inscrites dans la délibération de prescription.

TABLEAU DE BORD

Figure 5 : Schéma de la procédure PLU ; UrbaDoc ; 2017



9

Figure 6 : Les documents du PLU ; UrbaDoc ; 2017



3.5 Pendant la procédure

En application de l'article L424-1-3⁶, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations^a.

4. Le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme

Le contenu du Plan Local d'Urbanisme est défini à l'article L151-2 du code de l'urbanisme. Même si cet article liste une série de documents, ils doivent chacun être appréhendés en fonction du précédent et du suivant dans une logique de construction de projet. L'infographie ci-contre explique l'enchaînement des documents.

Le contenu des documents ci-dessous explicités est extrait des articles L151-4 à L151-43.

4.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma

de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

4.2 Le P.A.D.D

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.

4.3 Les O.A.P

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

^a Lorsqu'il est titulaire d'un certificat d'urbanisme, le pétitionnaire ne prend pas toujours garde à une mention essentielle contenue classiquement dans ledit certificat concernant la faculté pour l'autorité administrative de prononcer un sursis à statuer. Ce faisant, il prend le risque de se voir opposer non pas un refus de permis de construire, mais un sursis à statuer. En effet, le sursis à statuer permet au Maire d'une commune de ne pas délivrer un permis de construire qui aurait dû être accordé au regard des règles d'urbanisme applicables au jour de la décision.

TABLEAU DE BORD

Figure 7 : Schéma de process décisionnel ; UrbaDoc ; 2016

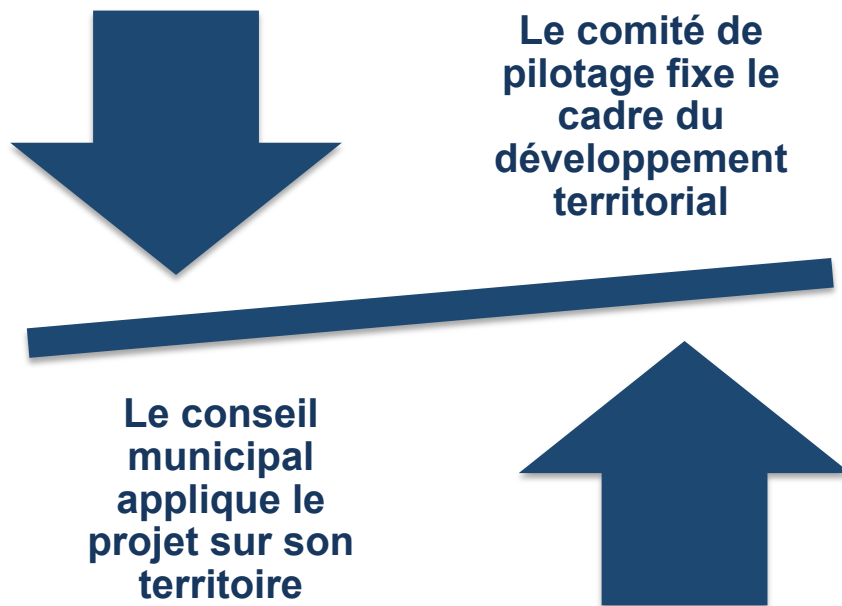
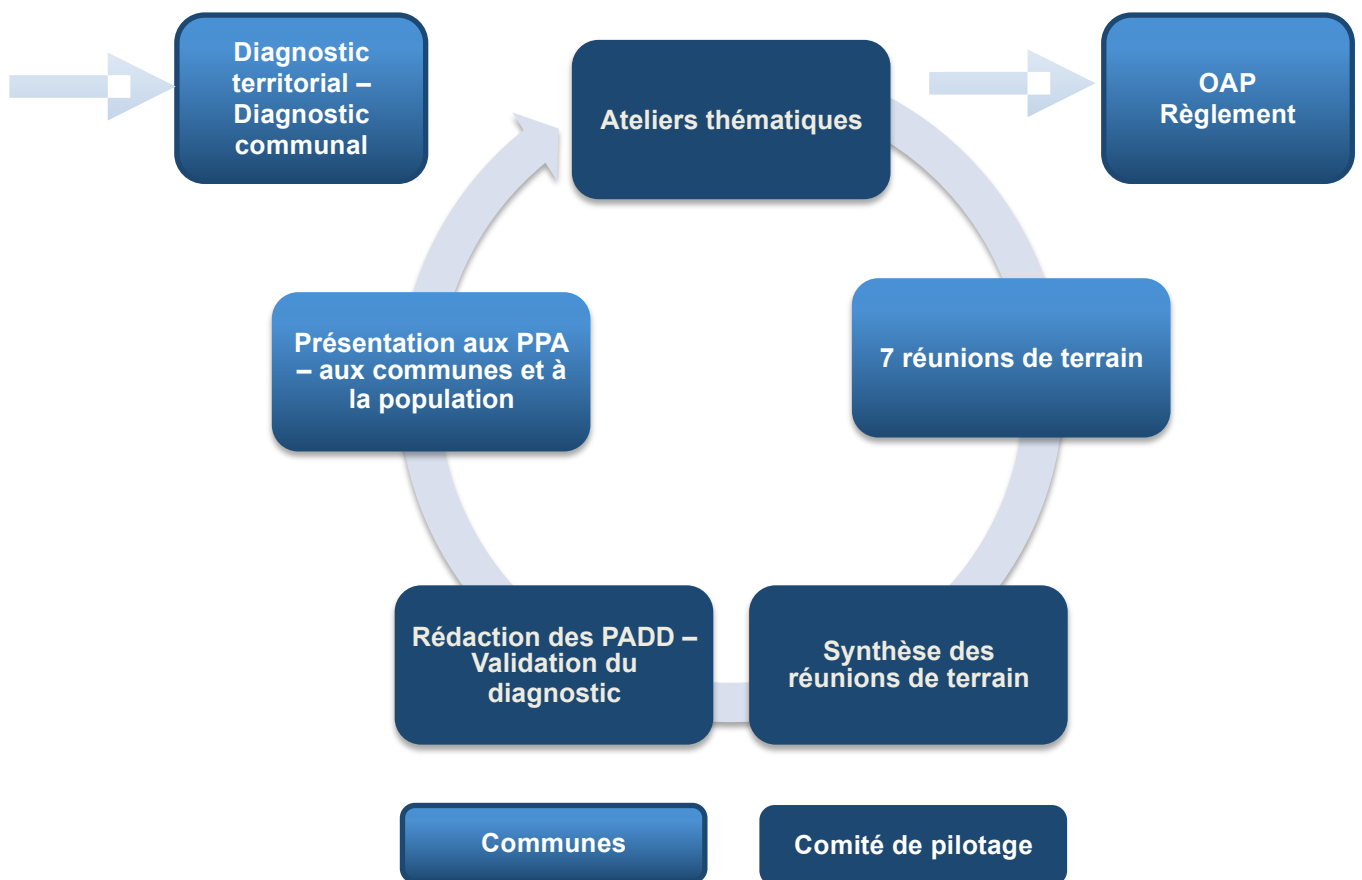


Figure 8 : Schéma de production des documents ; UrbaDoc , 2016



4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

4.4 Le règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. Il est donc autant graphique (plan de zonage ou règlement graphique) qu'écrit (règlement écrit).

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones en déterminant notamment celles concernant :

- L'affectation des sols et la destination des constructions
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Les équipements, réseaux et emplacements réservés

4.5 Les annexes

Les annexes permettent d'apporter des éléments d'information comme les servitudes d'utilité publique, les schémas de réseaux, une note technique traitant du système d'élimination des déchets, la liste des lotissements de plus de dix ans pour lesquels les co-lotis ont demandé le maintien des règles d'urbanisme, les prescriptions d'isolement acoustique, le règlement local de publicité¹.

5. Méthodologie de co-construction pour une approche globale mais une définition locale

5.1 Un groupement permettant d'assurer une meilleure cohérence globale de projet

La réalisation de ce Plan Local d'Urbanisme a été initiée dans une logique de projet collectif entre les communes de Condat sur Ganaveix, Eyburie, Masseret, Meilhards, Orgnac-sur-Vézère, Saint-Ybard et Salon-la-Tour.

Plusieurs raisons ont prévalu à ce choix.

La mutualisation des études, nécessitant toujours plus de compétences et d'expertises permet une économie d'échelle substantielle.

Mais au-delà de l'aspect financier, la logique de projet de territoire prend tout son sens dans l'analyse de l'inscription territoriale des communes membres du groupement. D'un point de vue administratif et fonctionnel, elles dépendent de la même communauté de communes² et du même bassin de vie, celui d'Uzerche. L'état initial de l'environnement repose sur les mêmes préceptes paysagers et architecturaux. Le socle écologique repose aussi sur des principes communs de fonctionnement. Beaucoup de points communs qui justifient de l'intérêt d'un « travailler ensemble ». Mais des spécificités que le diagnostic doit aussi dévoiler et prendre en compte dans chaque document.

5.2 Une méthodologie de co-construction ascendante et descendante

La communauté de communes du Pays d'Uzerche n'est pas compétente en matière de document d'urbanisme. Ainsi, l'approche Plan Local d'Urbanisme Intercommunal n'était pas immédiatement possible. Il n'empêche que dans la réalisation des PLU communaux du groupement, les mêmes logiques seront mises en œuvre.

Le projet sera construit en commun par la définition d'un diagnostic conjoint et d'orientations générales de projet définis à l'échelle de toutes les communes.

C'est à partir de ce socle que seront déclinés les projets à l'échelle locale.

A noter que pour une meilleure prise en compte des spécificités de chaque territoire, le projet se construit sous formes de navette entre un comité de pilotage et les élus locaux, chacun apportant sa connaissance du territoire pour l'établissement d'un projet à la fois cohérent, mais aussi partagé et empreint de réalité.

5.3 Des documents à plusieurs échelles

C'est pour cette raison que le présent rapport est construit en deux parties. La première approche le territoire dans une analyse globale de fonctionnement (document 1.1). La deuxième pose le constat situationnel de chaque commune (document 1.2).

¹ Attention, la liste est non exhaustive. Pour une information complète, se reporter aux articles R151-51 et R151-52 du code de l'urbanisme.

² Cf. Chapitre suivant sur l'inscription territoriale.

AVANT PROPOS

Le diagnostic exposé dans le présent document a été réalisé entre le quatrième trimestre 2016 et le premier trimestre 2017.

Il est donc réalisé en accord avec les lois en vigueur au moment de sa réalisation, et donc notamment selon les dispositions de la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R). Les articles du code de l'urbanisme auxquels le présent document fait référence sont ceux en vigueur au 1^{er} janvier 2017 issus de l'ordonnance n°2015-1174 du 24 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme.

Les servitudes et prescriptions¹ auxquelles le document fait référence sont celles dont le rendu exécutoire était effectif au moment de la réalisation du présent document. Elles ont été régulièrement transmises par le Porter à Connaissance de l'Etat⁷.

Les cartes relatives à l'inscription territoriale du territoire, de même que l'approche statistique comparative avec les territoires voisins font référence au découpage administratif national en vigueur au 1^{er} janvier 2017.

Concernant les données utilisées et ici retranscrites :

- Le traitement statistique a été opéré en fonction des dernières données disponibles et régulièrement transmissible par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).
- Le fond de plan cadastral utilisé a été transmis par le bureau d'études ACTIUM en octobre 2016. Le fond de plan de la commune de Condat-sur-Ganaveix a été transmis plus tard, en avril 2017. Ces fonds de plans ont été validés par le centre des impôts fonciers de Tulle. Du fait de la numérisation récente, aucune mise à jour n'a été nécessaire.
- La BD Ortho⁸ 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.
- Les plans de réseaux retranscrits sont ceux transmis par les différents gestionnaires. Le présent document ne peut être garant de la validité et de l'exactitude des informations.

13

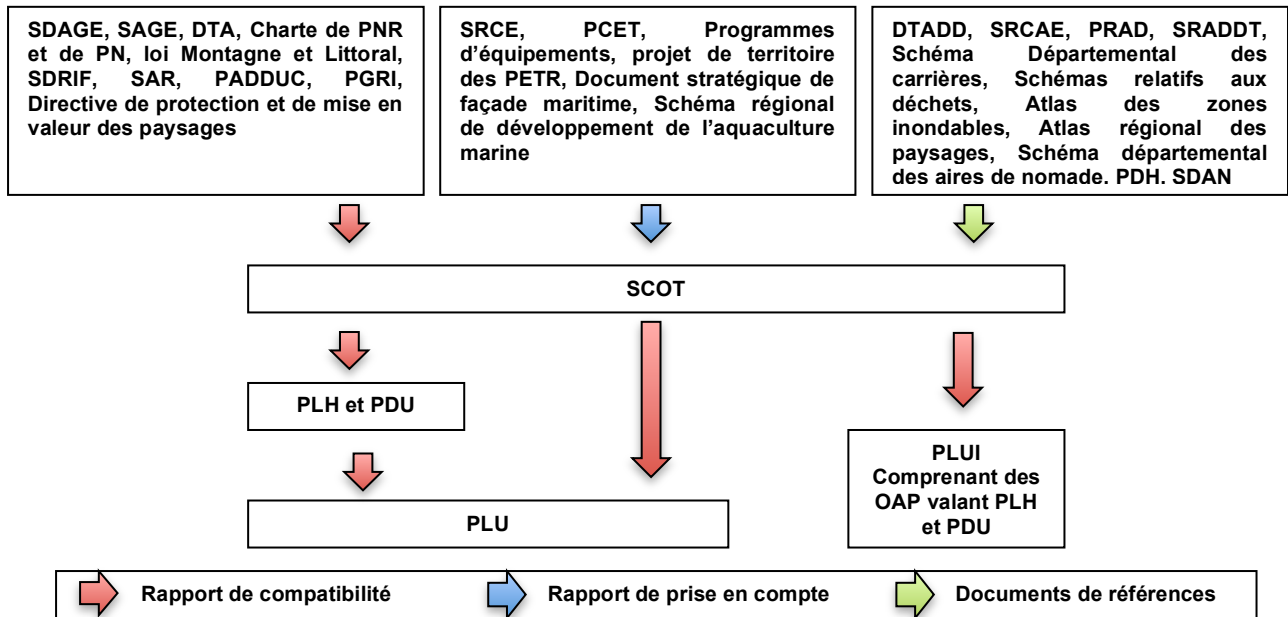
Le maitre d'ouvrage compétent pour mener la procédure PLU est le Maire.

¹ Cf. *Partie inscription territoriale*.

CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

TABLEAU DE BORD

Figure 9 : Articulations des documents d'aménagement du territoire ; UrbaDoc 2017

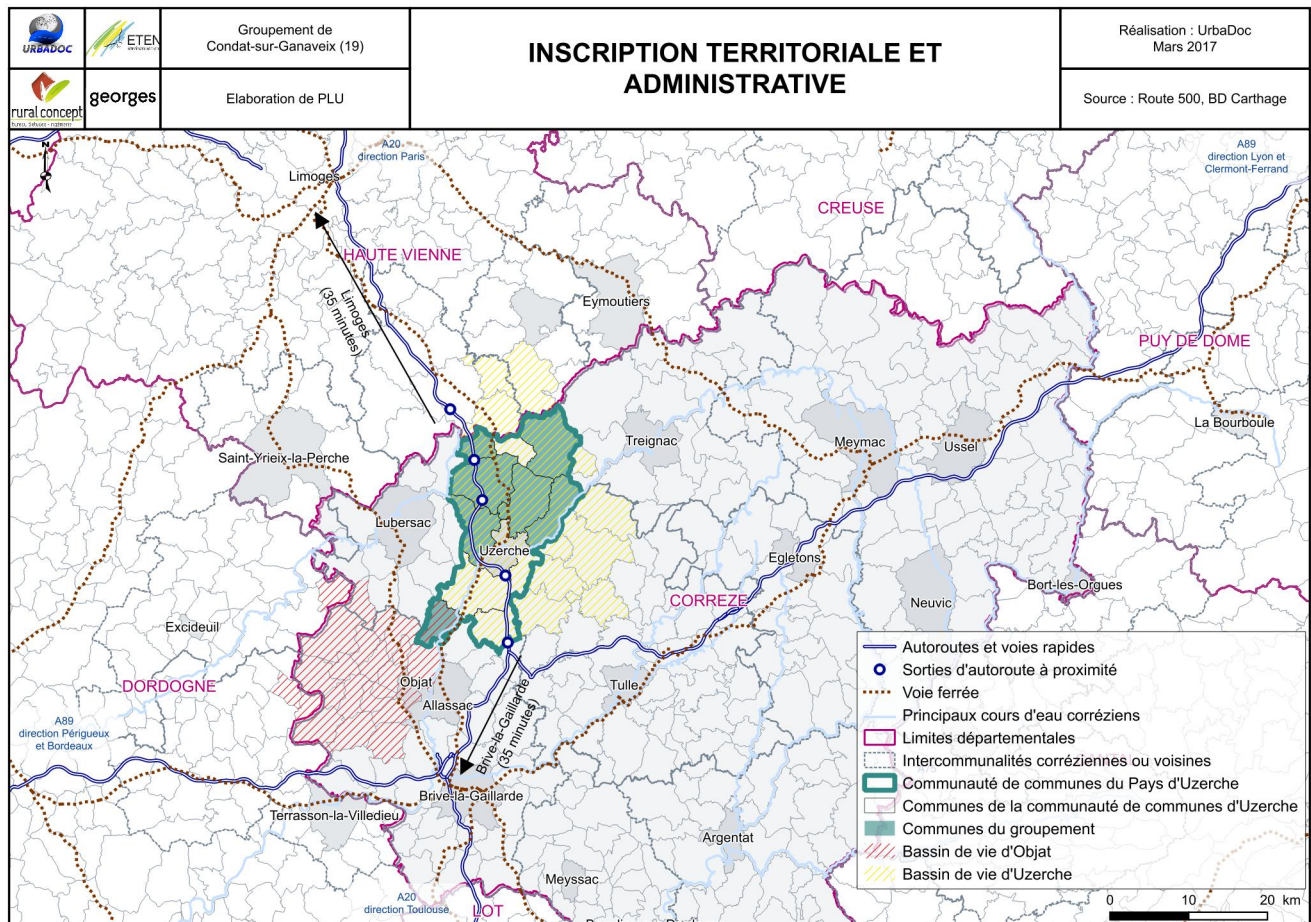


Notion de compatibilité : Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

Notion de prise en compte : En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

AAAAA : Documents applicables sur le territoire

Carte 2 : Inscription territoriale et administrative ; UrbaDoc 2017



SITUATION ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

1. L'articulation du PLU avec les autres documents

Les communes sont insérées dans de nombreux périmètres de documents et plans supra-communaux. Lorsqu'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) existe, le PLU doit se référer principalement à ce document supra-communal puisqu'il assure la prise en compte de la plupart des documents de rang supérieur. En l'absence de SCOT, qui est la situation de la communauté de communes du Pays d'Uzerche, le PLU devra assurer la prise en compte ou la compatibilité directe avec les plans et programmes de rang supérieur.

1.1 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne. Les SDAGE et le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI). Le SDAGE est un instrument de planification qui fixe des orientations permettant d'atteindre les objectifs de qualité de la ressource en eau fixés sur chaque bassin hydrographique pour la période 2016-2021. Les SDAGE sont élaborés pour chacun des grands bassins hydrographiques français par les comités de bassin.

- Les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Les communes se trouvent en grande partie sur le bassin versant Vézère-Corrèze, et une partie Nord-Est sur les communes de Masseret, Salon-la-Tour et Saint-Ybard se trouve sur le bassin versant Isle-Dronne. Les SAGE sont élaborés à une échelle plus locale par une commission locale de l'eau. Les SAGE fixent notamment des objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre pour les masses d'eau concernées et coordonne des actions pour y parvenir.

1.2 Les documents à prendre en compte

Le PLU devra faire référence :

- au Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE) du Limousin. Il a été arrêté en 2015. Il s'agit d'un outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité. Il repère notamment les trames vertes et bleues qui sont des corridors à maintenir ou à reconstituer pour que les espèces animales et végétales puissent assurer leur survie.

- au Plan Climat Energie Territorial (PCET) de Corrèze : le Conseil départemental a lancé l'élaboration du PCET, document d'orientation stratégique décliné à l'horizon 2020.

1.3 Les documents de référence

Le PLU devra prendre en compte :

- le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) du Limousin. Il fixe les orientations et objectifs régionaux à l'horizon 2020 et 2050 concernant l'adaptation au changement climatique, la maîtrise de l'énergie, le développement des énergies renouvelables et la réduction de la pollution. Il s'agit d'un document stratégique qui est décliné par les Plans Climats Energie Territoriaux (PCET).

- le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRTAD) du Limousin. Il a été élaboré pour la période 2014-2020. Il a pour objectif de fixer les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'Etat en Région en tenant en compte des spécificités territoriale.

- le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires (SRADDT) du Limousin. Il constitue un document d'orientation et un cadre de référence pour les politiques de développement et d'aménagement des territoires.

- le schéma départemental des carrières du Limousin, en cours de révision. Il est un outil qui permet l'utilisation rationnelle des gisements minéraux et la préservation de l'environnement.

- le plan départemental de prévention des déchets de la Corrèze. Il a été réalisé dans l'objectif de limiter la quantité de déchets à traiter, de limiter la consommation des ressources naturelles et de préserver l'environnement. Il permet le financement d'actions en ce sens.

- l'atlas des zones inondables (AZI) : l'AZI de la Vézère recense 20 communes dont Saint-Ybard et Orignac-sur-Vézère, sur lesquelles portent le risque inondation.

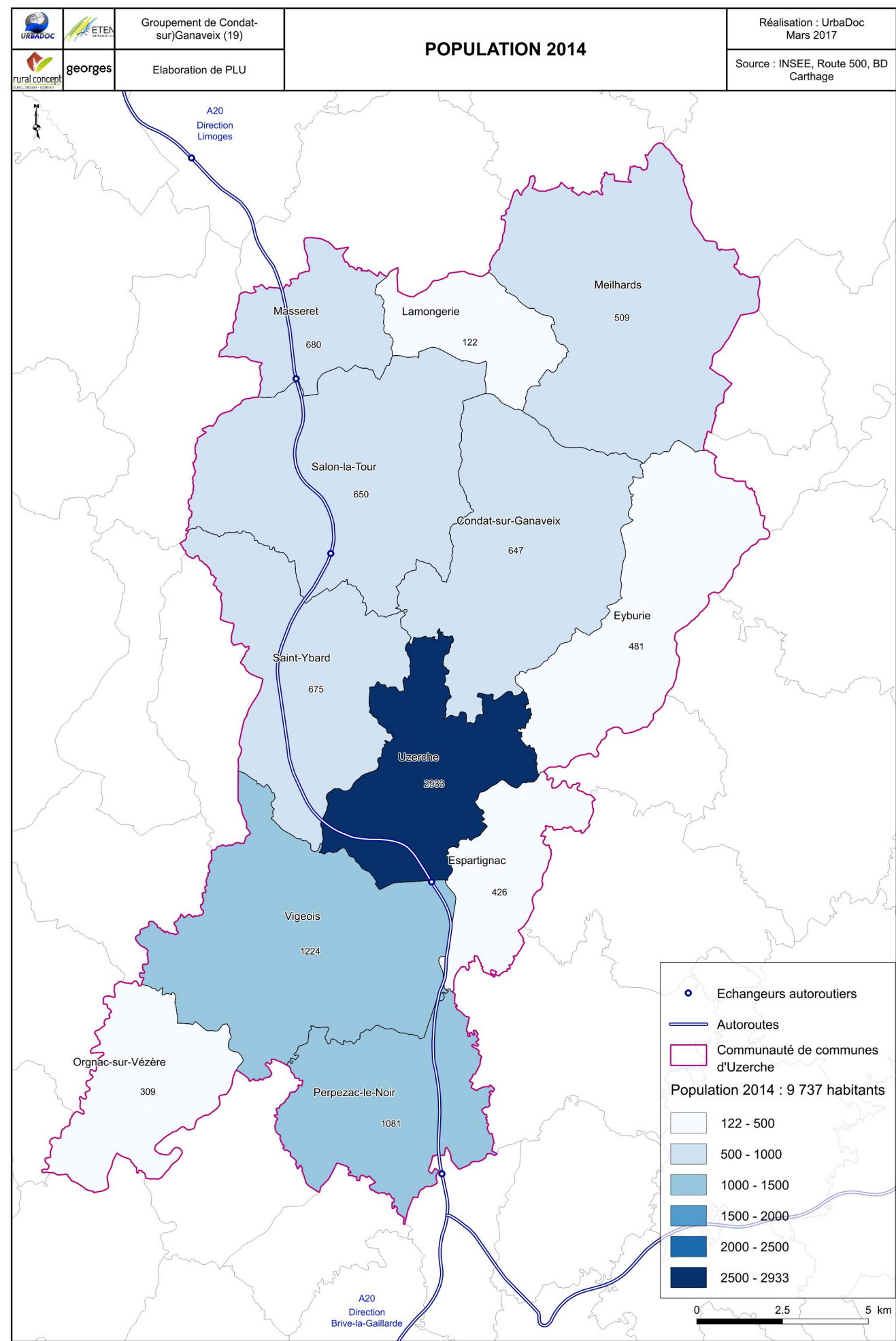
- l'atlas des paysages du Limousin. Cet atlas permet d'avoir une base de connaissances sur les paysages afin de les protéger et les valoriser.

- le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Il a pour objectif de permettre aux gens du voyage de stationner dans des conditions décentes et sur l'ensemble du territoire français et d'éviter les stationnements illicites. Ce schéma n'oblige pas à la création d'équipement pour les petites communes. Néanmoins, il préconise la création de deux terrains de petit passage sur le secteur Lubersac, vallée de la Vézère.

- Le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique du Limousin. Il a pour ambition d'aller progressivement vers le Très Haut Débit pour tous et pour objectif que le territoire soit entièrement couvert par la fibre d'ici à 2035.

TABLEAU DE BORD

Carte 3 : Population par commune en 2014 ; INSEE, Route 500, BD Carthage ; UrbaDoc 2017



2. Inscription territoriale et administrative

1.4 Des agglomérations polarisantes grâce à des infrastructures autoroutières

Les sept communes du groupement se situent au Nord-Ouest du département de la Corrèze, irriguées par de grands axes de communication. L'A20, axe structurant au niveau national puisqu'il relie Toulouse à Paris en passant par Brive-la-Gaillarde et Limoges, traverse ce territoire, lui donnant d'ailleurs une réalité commune. Plusieurs sorties d'autoroutes se trouvent sur des communes du groupement ou sur des communes voisines. Cette infrastructure permet aux habitants de rejoindre Limoges comme Brive-la-Gaillarde en 30 à 45 minutes et représente ainsi un atout majeur pour le territoire. La voie ferrée traverse aussi plusieurs communes et s'arrête notamment à Masseret. Il s'agit de la ligne qui va de Montauban à Orléans en passant par Brive-la-Gaillarde et Limoges. Les communes du groupement s'inscrivent donc au sein d'un territoire multipolarisé par ces deux agglomérations ; Limoges et Brive-la-Gaillarde, puis plus localement par des communes de taille inférieure telles que Lubersac ou Uzerche. Les communes du groupement sont organisées autour d'Uzerche et font l'objet d'enjeux qui peuvent être contradictoires : répondre au besoin en logements des ménages et préserver les caractéristiques rurales. La bonne desserte, la proximité d'équipements et de l'emploi ainsi que le cadre de vie rural conjugué à un prix du foncier attractif sont autant d'atouts qui rendent le territoire attractif.

1.5 Des pôles de proximité intéressants

A une échelle plus locale, le maillage de routes départementales et communales permet les déplacements entre communes et vers les pôles économiques. Certaines communes sont mieux desservies que d'autres par ce réseau secondaire ce qui impacte généralement leur attractivité et leur rôle dans l'armature territoriale. Les communes de Saint-Ybard et Masseret sont ainsi pourvues d'équipements et d'emplois qui viennent conforter les pôles et qui connaissent des enjeux de développement résidentiel forts. La commune d'Ornac-sur-Vézère est moins accessible et plus éloignée de l'autoroute, elle peut être considérée comme une commune plus rurale.

Le groupement est donc à analyser sous l'angle de son cadre de vie rural et des influences et interrelations que les communes et les populations entretiennent avec les objets géographiques du territoire : fleuve, autoroute, villes... De fait, le groupement s'inscrit

pleinement dans un territoire plus large qui agit et a des conséquences à l'échelle locale.

1.6 La Communauté de Communes du Pays d'Uzerche

La Communauté de communes du Pays d'Uzerche a été créée en 1999. Son périmètre s'est élargi en 2014 passant de 9 à 12 communes. Elle compte en 2013 9 700 habitants rassemblés autour de la commune d'Uzerche -2 900 habitants- mais aussi des communes de Vigeois et de Perpezac-le-Noir qui ont chacune plus de 1 000 habitants. Elle s'étend dans le département de la Corrèze le long de l'autoroute A20, jusqu'à la limite avec la Haute-Vienne, dans le triangle formé par les villes de Tulle, Brive-la-Gaillarde et Limoges.

1.7 Bassin de vie d'Uzerche et d'Objat

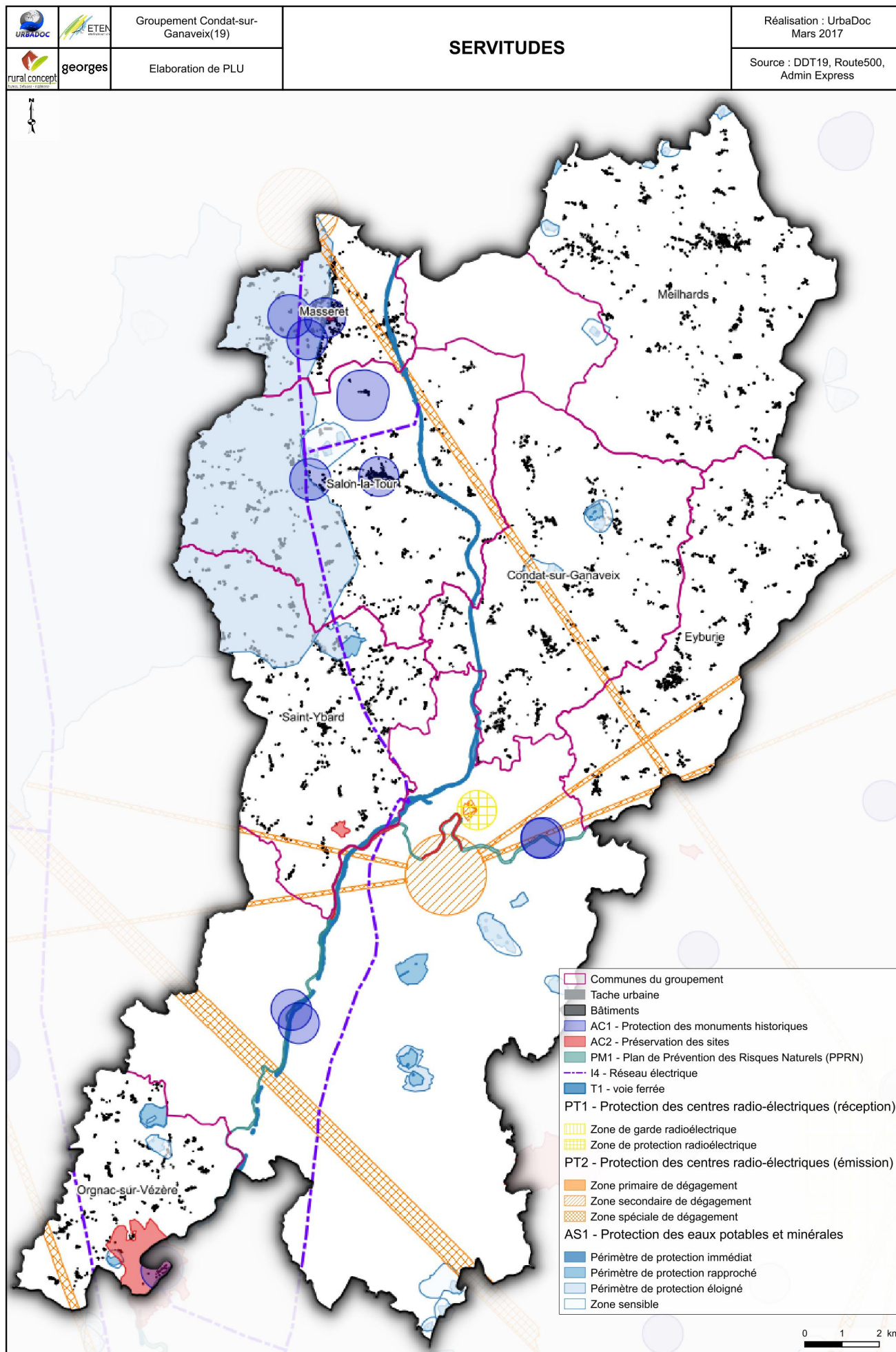
Parce qu'ils se veulent être le reflet du fonctionnement d'un territoire et qu'ils sont les plus adaptés à l'étude des territoires faiblement polarisés de moins de 50 000 habitants, selon l'INSEE, les bassins de vie semblent les plus à même de fournir des limites fonctionnelles réelles, surtout lorsqu'il s'agit de programmer les aménagements à venir dans une logique de cohérence. De par le fonctionnement du territoire et les habitudes de vie de ses habitants, les communes appartiennent au bassin de vie d'Uzerche. La commune d'Uzerche représente un pôle d'emploi, d'équipements, de services et commerces pour les communes proches comme celles du groupement. Ornac-sur-Vézère est la seule commune à ne pas appartenir à ce bassin de vie mais à celui d'Objat. Objat a une population de plus de 3 600 habitants et qui concentre de nombreux équipements. Le pôle d'Objat est renforcé par la commune d'Allasac voisine qui est aussi dotée de nombreux équipements. Ornac-sur-Vézère se situe entre Objat et Vigeois, la commune s'inscrit donc dans un territoire multipolarisé, composé de pôles régionaux majeurs et de pôles secondaires et de proximité.

Toutes les communes appartiennent à la zone d'emploi de Brive-la-Gaillarde.

Ainsi, l'analyse démographique, de laquelle découle de nombreux enjeux concernant le logement et les équipements, devra prendre en compte les réalités économiques dans lesquelles s'inscrivent les communes, l'étude sur les déplacements devra intégrer le fait que les pôles de Brive-la-Gaillarde et Limoges captent une grande partie des flux, mais aussi que les pôles des bassins de vie polarisent une grande partie des flux. Le territoire s'appréhende donc à plusieurs échelles territoriales.

TABLEAU DE BORD

Carte 4 : Servitudes d'utilité publique ; DDT19, Route500, Admin Express ; UrbaDoc 2017



En d'autres termes, les élus, dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables devront décider si le projet affirme la dépendance des communes du groupement au pôle majeur, si il renforce les pôles ou davantage les pôles de proximité que certaines communes du groupement représentent.

3. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par une autorité publique dans l'intérêt général. Elles constituent des limites au droit de propriété résultant de législations d'urbanisme en vue d'un aménagement équilibré des territoires.

1.8 Servitude AC1 – relative à la protection des Monuments Historiques

Il s'agit d'une servitude de protection des monuments historiques qui protège le monument lui-même et définit un périmètre de protection de 500 mètres. Les propriétaires ont pour obligation d'obtenir une autorisation spéciale accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, pour les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect extérieur compris dans le périmètre de la zone de protection.

Masseret compte trois monuments historiques inscrits : l'église, la motte féodale et le Château de Rabaud. Salon-la-Tour possède un monument historique classé ; les restes de la Tour et deux monuments inscrits ; les maisons Montelly et leurs dépendances et le domaine de la Grènerie. Orgnac-sur-Vézère est impactée par un monuments historique inscrit sur la commune d'Estivaux : le château de Combarn. Il est important de noter d'ores et déjà que ces servitudes sont à classer comme des enjeux, mais surtout à considérer comme des atouts du territoire. Aussi, le règlement du PLU devra initier les principes de préservation de ces espaces emblématiques sur lequel l'avis de l'autorité compétente demeurera opposable et souveraine.

1.9 Servitude AC2 – relative à la préservation des sites inscrits ou classés

Les sites classés sont des monuments naturels et sites dont la conservation ou la préservation présente un intérêt général, d'un point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Un site classé ne peut être modifié dans son état ou son aspect sans autorisation spéciale, préfectorale ou ministérielle.

La commune de Saint Ybard a sur son territoire deux sites inscrits : les cascades de Biale et la

Vézère. Les terrains du château de Combarn sont classés en site inscrit et sont à cheval sur la commune d'Orgnac sur-Vézère et Estivaux. A Masseret, la place du foirail est classée en site inscrit.

1.10 Servitude PM1 – Plan de prévention des risques naturels (PPRN)

Il s'agit de servitudes résultant de l'établissement des plans de prévention des risques naturels. Ces plans délimitent les zones exposées aux risques dans lesquelles les constructions, ouvrages, aménagements et exploitations sont interdites ou soumises à des conditions, et les zones non directement exposées aux risques mais dans lesquelles la construction est interdite ou conditionnée car elle est susceptible d'aggraver les risques ou d'en provoquer de nouveaux.

Les communes d'Eyburie, Saint-Ybard et Orgnac-sur-Vézère sont impactées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Les lisières des communes concernées sont en zone rouge.

1.11 Servitude I4 – relative au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine

La servitude oblige les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations électriques.

Les communes de Saint-Ybard, Salon-la-Tour et Masseret sont traversées par une ligne électrique faisant l'objet de cette servitude.

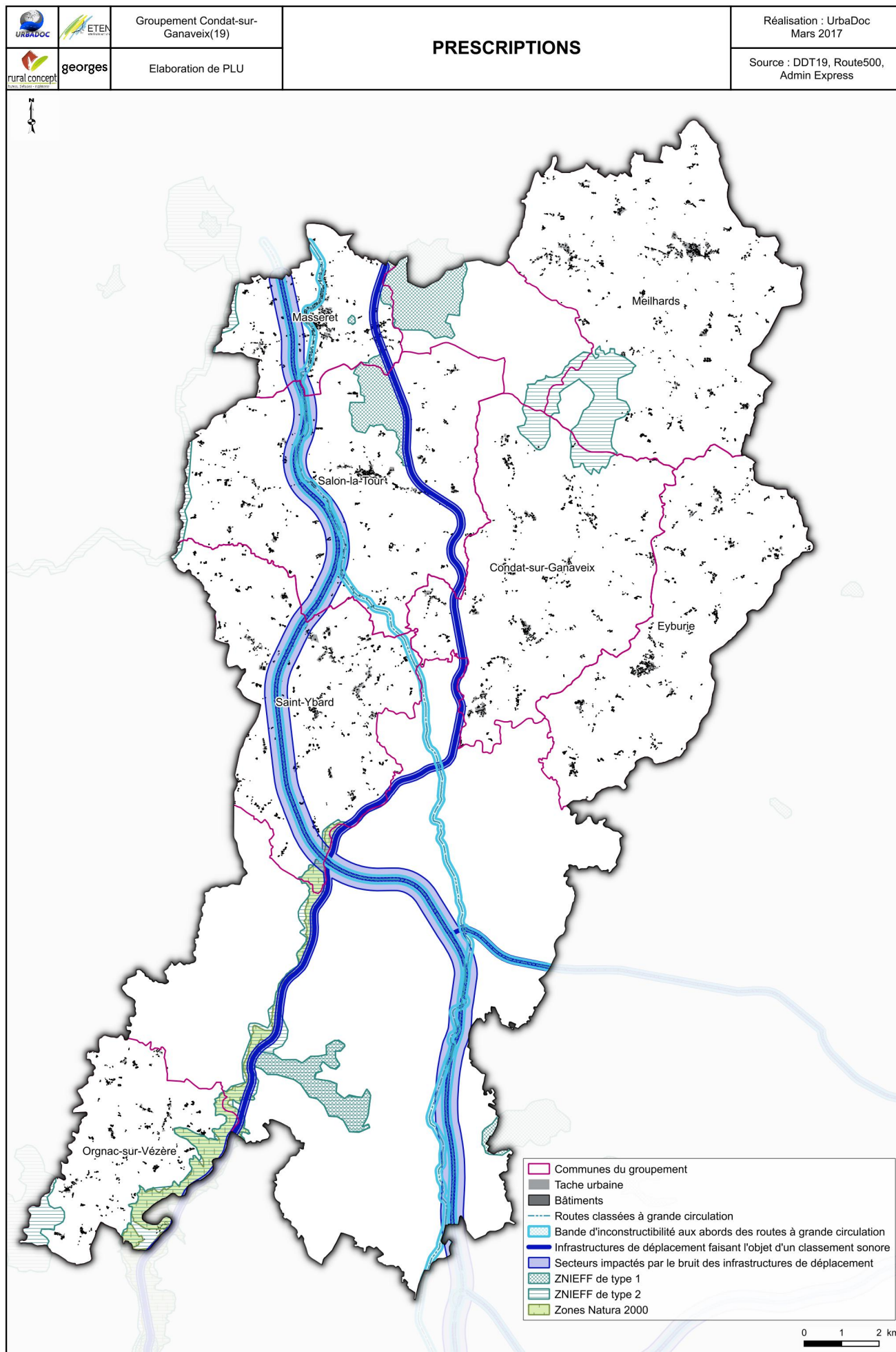
1.12 Servitude T1 – relative aux voies ferrées

Il s'agit de servitudes concernant les propriétés riveraines des chemins de fer et instituées dans des zones définies par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer et par l'article 6 du décret du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques. Il est notamment interdit d'édifier toute construction à moins de 2 mètres d'un chemin de fer ou de réaliser sans autorisation des excavations.

Les communes de Saint-Ybard, Condat-sur-Ganaveix, Salon-la-Tour et Meilhards sont traversées par la ligne de chemin de fer Les Aubrais – Orléan – Montauban.

TABLEAU DE BORD

Carte 5 : Prescriptions ; DDT19, Route500, Admin Express ; UrbaDoc 2017



1.13 Servitude PT1 - relative à la protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques et PT2 relative à la protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles

Ces servitudes ont pour objet d'assurer le bon fonctionnement des réseaux afin de protéger les centres radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques pouvant résulter du fonctionnement de certains équipements, notamment électriques, et les obstacles physiques susceptibles de gêner la propagation des ondes.

Les fuseaux de ces servitudes concernent toutes les communes du groupement sauf Meilhards.

1.14 Servitude AS1 – résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales

Cette servitude a pour objectif d'assurer la protection et la qualité de l'eau, qu'il s'agisse de captage d'eaux de source, d'eaux souterraines ou d'eaux superficielles, et son altération ou sa diminution. Les installations peuvent être interdites ou règlementées selon les périmètres. Toutes les communes sont impactées par différents secteurs, mis à part Eyburie et Masseret. Les communes de Salon-la-Tour et Saint-Ybard sont largement comprises dans le périmètre de protection éloigné de la prise d'eau du Pont Neuf.

4. Les prescriptions

1.15 ZNIEFF^a

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est l'outil de connaissance privilégié permettant une approche des enjeux du patrimoine naturel dans l'aménagement et le développement des territoires. Les ZNIEFF peuvent être terrestres ou marines, et de type 1^b ou de type 2^c.

Masseret est concernée par la ZNIEFF de type 1 de la Forêt de montard, et par celle de l'Etang de Graule. La ZNIEFF de type 1 Bois et zones humides de la Grènerie s'étend sur les communes de Masseret et Salon-la-Tour.

La ZNIEFF de type 2 Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale s'étend d'Orgnac-sur-Vézère à Saint-Ybard. Celle de la Vallée de l'Auvézère passe en bordure des communes de Saint-Ybard, Salon-la-Tour et Masseret. Meilhards et Condat-sur-Ganaveix

sont concernées par la ZNIEFF de type 2 de la Forêt de Meilhards.

Ces secteurs classés en ZNIEFF sont généralement à l'écart des espaces urbanisés.

1.16 Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. Toute commune concernée par un site Natura 2000 doit faire l'objet d'une évaluation environnementale lors de la réalisation d'un PLU en raison de ses possibles incidences sur le site.

1.17 Routes à grande circulation

Les routes à grande circulation sont régies par les articles L111-6 à 8 du Code de l'Urbanisme. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et des déviations, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Les constructions et installations liées aux infrastructures routières, aux services publics exigeant leur proximité immédiate, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public font exception à cette règle. Le PLU peut également fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues si une étude le justifiant est réalisée.

L'autoroute A20 et la RD920 sont classées à grande circulation sur le territoire.

1.18 Classement sonore des infrastructures de circulation

Autour des axes générateurs de bruit, un périmètre de bruit s'applique. Il est à prendre en compte afin d'offrir un cadre de vie le plus agréable possible aux habitants. La zone de bruit correspond à une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie ferrée et de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute.

^a Cf. Partie Etat initial de l'Environnement

^b ZNIEFF de type 1 correspond à des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique

^c ZNIEFF de type 2 est un grand ensemble naturel riche ou peu modifié aux potentiels biologiques importants

Des PLU qui s'inscrivent dans un contexte réglementaire

Les PLU organisent le développement des communes en fixant les règles d'urbanisme. Ils se doivent aussi d'appliquer les règles nationales à leur échelle, ce qui permet de les adapter aux spécificités locales. Les documents communaux devront tenir compte des grands principes posés par les nombreux documents et règles de rang supérieur, sur des thématiques aussi variées que le logements, l'environnement, les équipements ou les mobilités, visant un développement durable. Ainsi les PLU devront être compatibles avec le SDAGE Adour Garonne, prendre en compte le SRCE du limousin, ou encore se référer au schéma départemental des carrières, ou d'accueil des gens du voyage.

Des communes polarisées à deux niveaux

Les communes font partie de la communauté de communes du Pays d'Uzerche. Uzerche ressort comme un pôle d'emploi et d'équipements dont toutes les communes dépendent, à l'exception d'Orgnac-sur-Vézère. D'autres communes confortent ce dynamisme local, entre autres Lubersac et Treignac qui disposent d'un bon niveau d'équipements et sont davantage utilisées selon la commune de résidence et les lieux de travail. La commune d'Orgnac-sur-Vézère, plus au sud, est quant à elle davantage tournée vers Objat.

Le territoire est traversé par l'autoroute A20, à mi-chemin entre Brive-la-Gaillarde et Limoges. L'autoroute étant gratuite sur cette portion et plusieurs échangeurs permettant de sortir directement sur les communes, le territoire a trouvé un nouveau dynamisme avec la possibilité de se rendre en environ 30 minutes sur ces deux agglomérations. Les habitants peuvent ainsi bénéficier des emplois et équipements de ces deux agglomérations.

Des servitudes et prescriptions relativement peu impactantes

Plusieurs servitudes s'appliquent sur les sept communes, notamment les servitudes relatives à la protection du patrimoine ; des monuments historiques et des sites. D'autres servitudes sont aussi peu contraignantes comme les servitudes radio-électriques. La servitude relative à la protection des eaux potables et minérales reste la plus limitative pour les projets communaux. Des périmètres ponctuent le territoire, et un large périmètre de protection éloigné couvre une partie des communes de Masseret, Salon-la-Tour, et Saint-Ybard.

Les prescriptions sont nombreuses et concernent essentiellement la thématique environnementale. On compte ainsi plusieurs ZNIEFF de type 1 et 2 et une zone Natura 2000 qui cours le long de la Vézère et impacte les communes d'Orgnac-sur-Vézère et Saint-Ybard. L'autoroute et la voie ferrée font l'objet de classement sonore, et une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'autoroute, et de la RD 920.

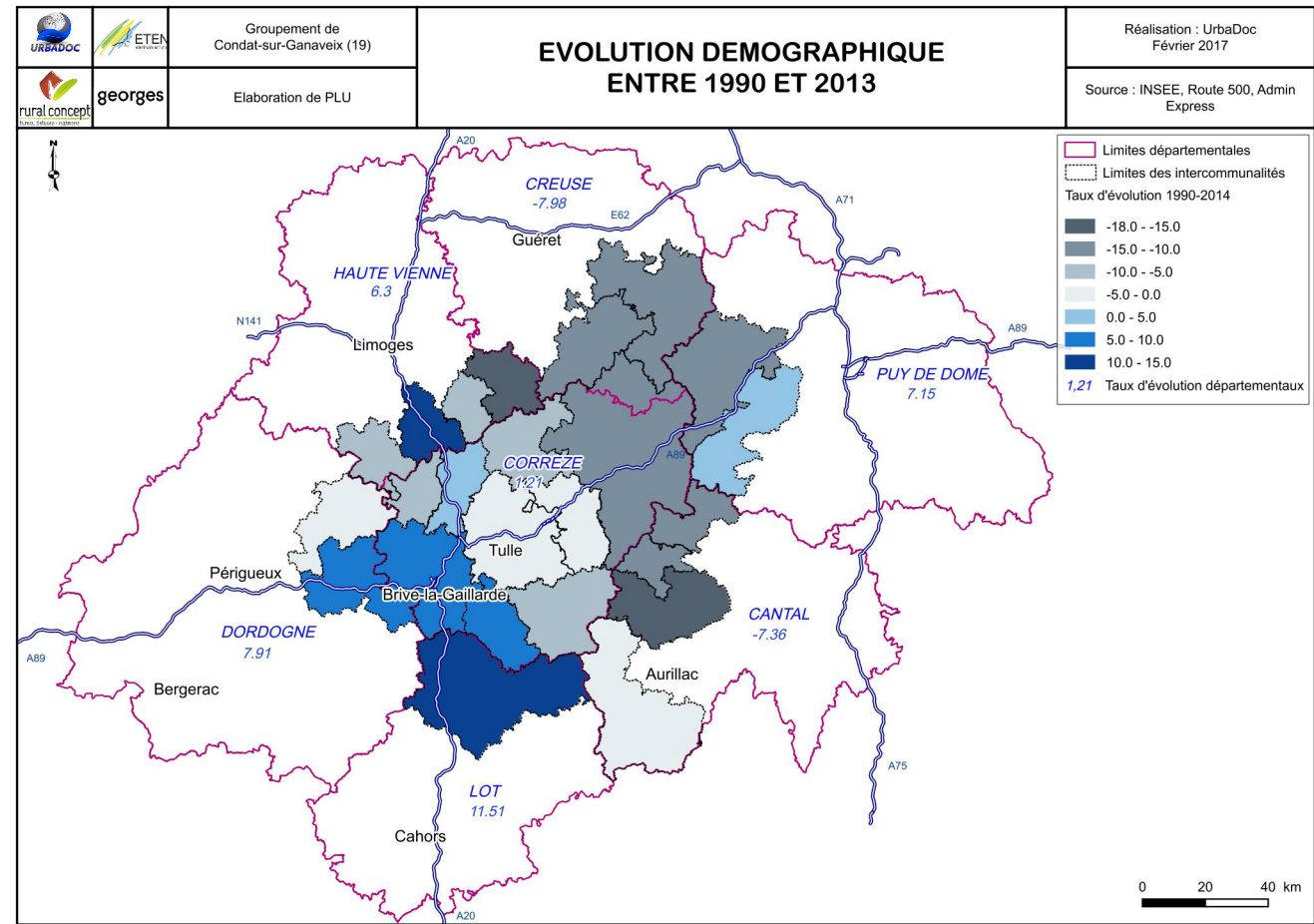
Toutes les servitudes et prescriptions sont à prendre en compte en amont du projet puisqu'elles s'imposent au territoire.

Prospectives

Les communes s'inscrivent dans un territoire où l'autoroute est l'élément moteur de la dynamique. Ainsi les communes les mieux desservies par ce grand axe de circulation sont plus attractives que les communes plus à l'écart. L'enjeu des PLU est de prendre en compte au mieux le potentiel de développement de chaque commune, et d'appliquer les règles qui s'imposent à eux. Préserver l'identité du territoire et préserver un cadre de vie agréable sont des préalables nécessaires pour être un territoire attractif.

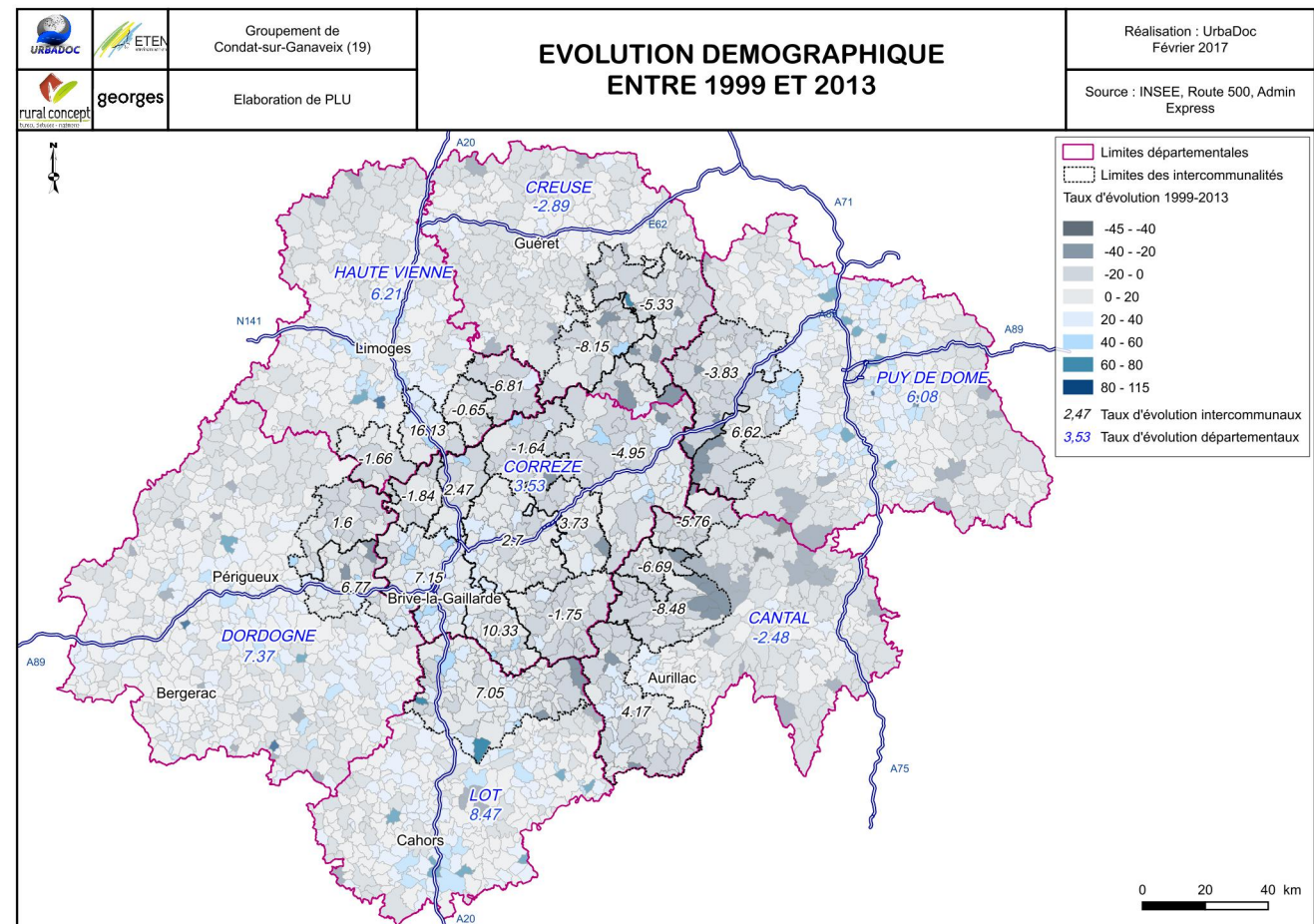
TABLEAU DE BORD

Carte 6 : Evolution démographique entre 1990 et 2013 des intercommunalités Corrésiennes, voisines et du département corrézien et voisins ; INSEE ; UrbaDoc 2017



25

Carte 7 : Evolution démographique entre 1999 et 2013 des communes Corrésiennes, intercommunalités et département corrézien et voisins ; INSEE ; UrbaDoc 2017



1. Avertissement – Eléments de contexte

Le projet de la commune, conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme est en partie fondé sur un diagnostic « établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins (...) ». La présente analyse est élaborée dans cette perspective bien que replacée prioritairement dans un contexte global, considérant le territoire comme un élément inscrit dans des systèmes et fonctionnements à considérer à une échelle plus petite dont il ne peut s'isoler de fait. Par ailleurs, l'approche territoriale de cette étude considère l'évolution démographique comme la résultante d'un projet. La qualité du site, notamment environnementale et les conditions structurelles de celui-ci (emploi, équipements...) entraînent des situations favorables, vecteurs d'évolutions démographiques. L'inverse est souvent moins vrai.

2. La répartition de la population corrézienne au prisme des autoroutes 20 et 89 : vers une nouvelle distribution

2.1 Les autoroutes comme vecteur de croissances

Une analyse à petite échelle de la situation démographique met clairement en exergue le rôle des infrastructures routières de premier niveau dans le développement démographique. De 1990 à 2013, l'ensemble des départements limitrophes de celui de la Corrèze, de même que ce dernier, présente une évolution démographique positive à l'exception de ceux de la Creuse et du Cantal^a. Or il s'agit aussi des deux seuls départements^b qui ne sont pas traversés par les autoroutes 20 et 89.

2.2 Un territoire mais des situations bien différentes entre Est et Ouest...

L'analyse du développement démographique des communautés de communes montre une dichotomie certaine entre le développement négatif des territoires situés à l'Est de Tulle^c et ceux forts positifs des entités imbriquées le long de l'A20 dans le triangle

^a Respectivement -7,98% et -7,36%.

^b Le cantal est traversé par l'autoroute 75 dans sa partie la plus à l'Est. La Creuse est traversée par la Route Européenne 62 et en bordure nord par l'A20.

^c De 1990 à 2013, l'ensemble des territoires étudiés situés à l'Est de Tulle présente une baisse de population à l'exception de la communauté de communes Dôme Sancy Artense qui présente un solde positif lequel est largement influencé par son appartenance au pôle de Clermont-Ferrand.

Cahors/Limoges/Périgueux avec pour point névralgique, la ville de Brive La Gaillarde.

2.3 ...et selon l'éloignement aux autoroutes

Sur la période 1999-2013, les effets de la mise en service de l'A89 ont certainement contribué à inverser les tendances démographiques le long de cet axe^d.

Au final, les autoroutes 20 et 89 se posent comme un véritable cardo¹⁰ et decumanus du département, où le développement démographique est inversement proportionnel à l'éloignement de ces deux axes. Dans cette comparaison, la ville de Brive est à considérer comme le forum, le lieu de l'économie et des échanges, le nœud de liaison.

2.4 Vers une nouvelle distribution des habitants

De 1990 à 2013, le territoire corrézien a enregistré une hausse de population de 2 873 habitants. Mais cette croissance de l'ordre de 1,21%, faible en apparence, est à considérer au regard des analyses précédentes et de la diversité des situations corréziennes. En effet, alors que dans ce même laps de temps, l'ensemble des communautés de communes situées à l'Est de Tulle perdaient près de 7 000 habitants^e, celles situées à l'ouest de cette même ville enregistraient un accueil de population de l'ordre de presque 10 000 habitants^f. C'est ainsi toute la répartition de la population du département qui semble s'équilibrer différemment aux bénéfices de la proximité des axes autoroutiers mais aussi des pôles d'emplois, eux même renforcés par ce phénomène structurel et conjoncturel.

La croissance des territoires de l'Est, et notamment des bassins d'emploi de Brive et Tulle est d'ailleurs marquée par une plus forte proportion de nouveaux arrivants provenant du même département. Et ce, malgré sa situation carrefour de Brive-La-Gaillarde.

3. L'apport migratoire, un nécessaire pour la vitalité des territoires corréziens

3.1 Un taux d'accroissement naturel inversement proportionnel à la distance aux pôles

La variation de population est la résultante du rapport, positif ou négatif, entre les soldes migratoires¹¹ et naturels¹². Depuis 1990, l'ensemble des départements limitrophes de la Corrèze, de même que ce dernier, présente un solde naturel négatif à l'exception de celui de la Haute-Vienne.

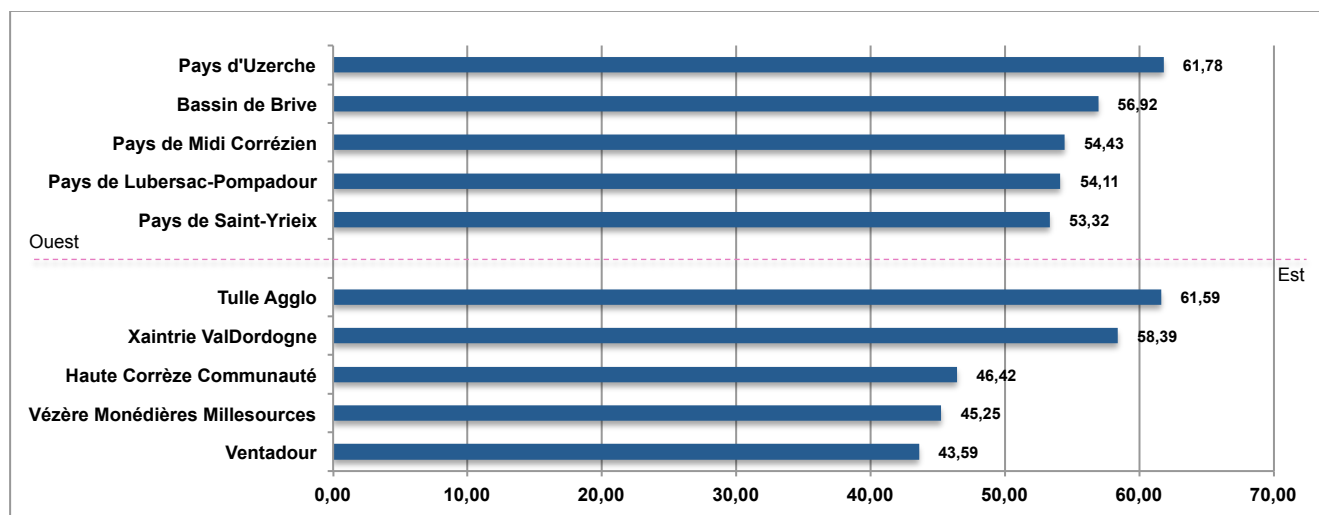
^d Cf. Annexes partie démographie.

^e 6996 habitants de moins.

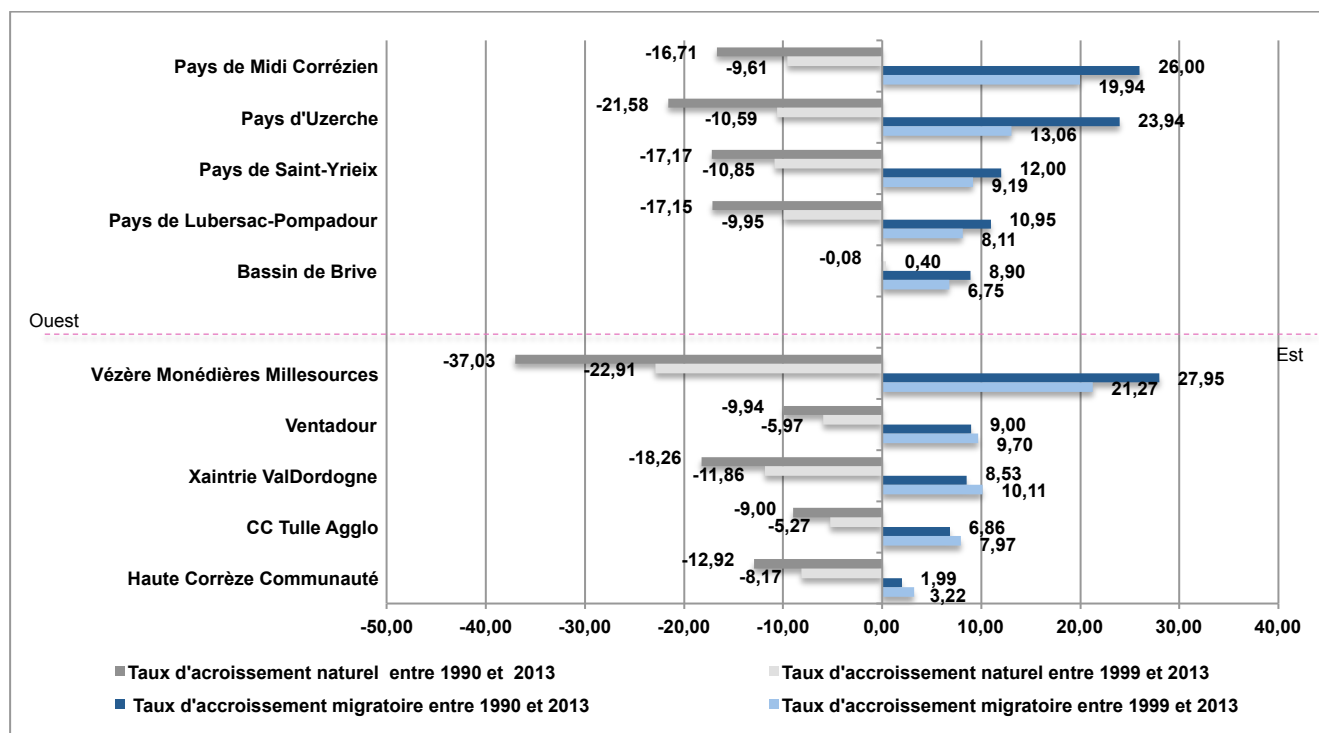
^f 9863 habitants supplémentaires.

TABLEAU DE BORD

Graphique 1 : Part des nouveaux arrivants provenant du même département en 2013 par intercommunalité ; INSEE ; UrbaDoc 2017

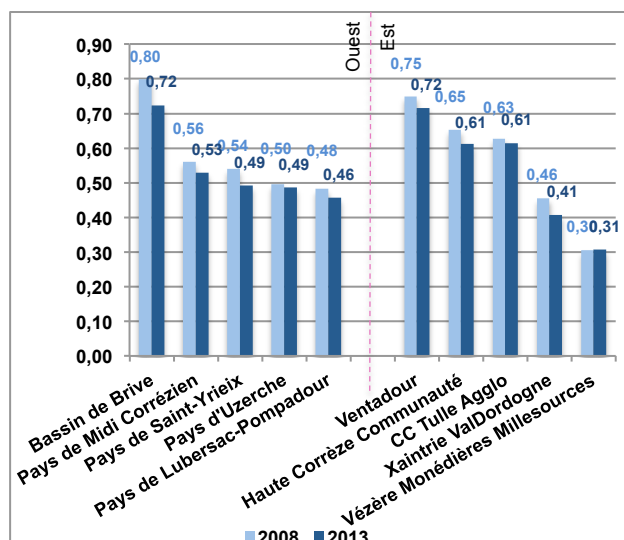


Graphique 2 : Taux d'accroissement naturel migratoire entre 1990 et 2013 et entre 1999 et 2013 par intercommunalité ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017

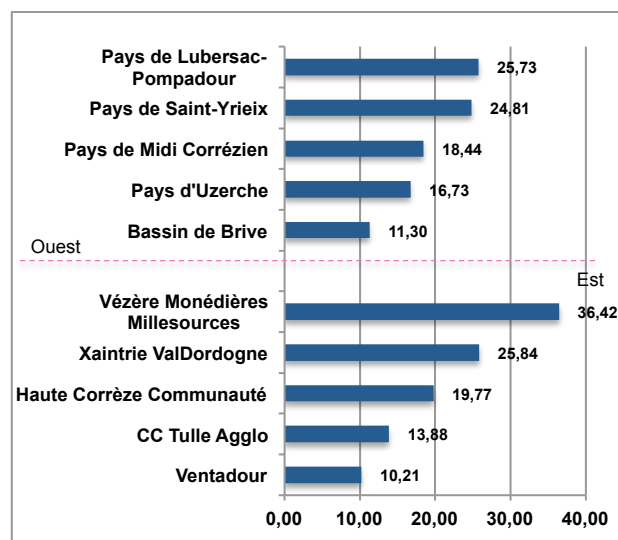


27

Graphique 3 : Indices de jeunesse par intercommunalité en 2013 ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017



Graphique 4 : Part des nouveaux arrivants de plus de 55 ans par intercommunalité ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017



En somme, la population ne se renouvelle pas d'elle-même. Cette décroissance naturelle est plus exacerbée sur le département de la Creuse qui en 23 ans perd plus de 15%^a de sa population du fait de son déficit naturel. En Corrèze, seul le bassin de Brive est quasiment à l'équilibre^b. Poumon économique et de services, ses classes d'âge les plus importantes sont actives et de fait son indice de jeunesse¹³ est ici plus jeune. L'effet de Brive est comparable à celui de Clermont-Ferrand à l'Est ou de Limoges au nord. Pour résumer, les taux d'accroissement naturels des communes sont inversement proportionnels à leurs distances aux pôles d'emplois et de services.

3.2 L'apport migratoire, un souffle positif pour tous les territoires ...

Les territoires en croissance le sont du fait d'un solde migratoire positif. Les territoires en décroissance voient leurs reculs atténués par l'apport migratoire. Car tous les territoires présentent un solde migratoire positif. Celui-ci étant la première cause des évolutions migratoires, les territoires de l'Est et ceux à proximité des axes autoroutiers présentent donc les soldes migratoires les plus importants.

3.3 ...qui agit comme limiteur d'un inexorable vieillissement naturel

Alors que l'indice de jeunesse national est proche de 1, les territoires étudiés présentent des indices compris entre 0,31 et 0,72. Et ces indices tendent à décroître depuis 2008 accentuant le phénomène inéluctable du vieillissement de la population résidente. Evidemment, les indices de jeunesse sont meilleurs aux abords des pôles d'emplois. Ainsi, l'accueil de populations extérieures est un essentiel à la vitalité des territoires, soit pour irriguer les pôles d'emplois, soit pour repeupler les territoires en décroissance. Cependant, même si la population accueillie est partout plus jeune que la population en place, elle l'est plus encore à proximité des pôles d'emplois. Ainsi, la part des plus de 55 ans dans les nouveaux arrivants est égale à 36% pour la communauté de communes Vézère Monédières Millesources alors qu'elle n'est que de 11% pour l'agglomération de Brive.

4. Comprendre le phénomène d'attraction d'un site pour un développement plus durable

4.1 Sites et situations¹⁴ au centre des préoccupations des nouveaux arrivants

Si le territoire dans son ensemble doit, pour des raisons diverses, maintenir son pouvoir

d'attraction, les territoires de l'Ouest, inscrits dans des dynamiques économiques plus fortes peuvent miser sur un développement économique garant d'une durabilité du pouvoir attractif du territoire. Pour autant, l'installation des ménages est guidée par la présence d'un emploi. C'est un fait indéniable, mais elle l'est aussi par les qualités du site et de sa situation. Le cadre de vie, à considérer sur les prismes environnementaux et structurels, est aussi prépondérant dans le pouvoir d'attraction d'un site.

4.2 Les centres urbains moins attractifs

Le territoire corrézien compte en 2013 18 villes^c, lesquelles sont aussi les pôles structurants^d de chaque communauté de communes. Ensemble, elles ont entre 1990 et 2013 enregistré une baisse de population de plus de 2000 habitants, selon les dynamiques observées précédemment. Mais surtout le poids démographique des pôles a baissé de 1%^e sur cette même période faisant bien du fait périurbain ou rurbain¹⁵ une réalité de ce territoire^f.

4.3 L'autoroute comme vecteur de la périur(rur)-banisation, phénomène durable ?

Véritables accélérateurs économiques permettant de relier le territoire aux pôles d'emplois voisins ou lointains, les autoroutes par l'appréhension du temps plutôt que de la distance imagent un raccourcissement des déplacements. Mais les effets positifs doivent aussi être appréhendés au regard des phénomènes à l'œuvre.

S'installer en périphérie des pôles d'emplois est devenu plus facile. La notion d'espace y est mieux ressentie et plus facilement accessible. Le coût d'achat est au départ moins important et rend l'accès à la propriété réalisable pour beaucoup. Cependant, la fragmentation de l'espace que cela induit, de même que le bouleversement du territoire naturel et agricole, sont-ils gérables à long terme tout en conservant les qualités intrinsèques du site ?

^c En France, où l'organisation municipale est devenue uniforme, l'INSEE définit la ville selon le critère de l'importance du ~~peuple~~ ^{de la population} de l'habitat. Une ville se définit par une population d'au moins 2 000 habitants, dont les habitations doivent être à moins de 200 m l'une de l'autre. En 2013, 18 communes répondent à ce principe.

^d En l'absence d'étude globale sur la structuration du territoire corrézien, la notion de pôle structurant est ici avancée au regard des taux de concentration d'emplois et des gammes de services proposés.

^e En 1990 125 434 habitants représentant 52% de la population vivaient en ville. En 2013, le ratio était de 51,10% représentant 123 349 habitants soit 2085 de moins. La ville de Brive, principal pôle, a vu sa population baisser de 49 765 habitants à 46 961, soit 2 804 habitants de moins alors que dans le même temps la communauté d'agglomération gagnait 8 646 habitants.

^f Cf. Annexes

^a 16,78% de sa population représentant 22 044 habitants.

^b -0,08% représentant 82 habitants.

TABLEAU DE BORD

Carte 8 : Taux d'accroissement de la population entre 1990 et 2013 ; INSEE ; UrbaDoc

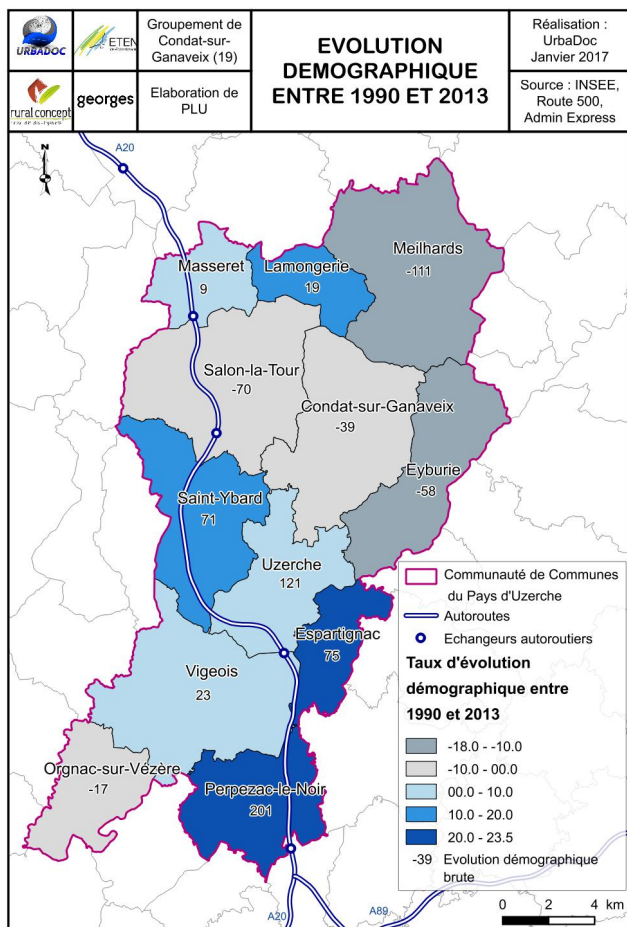
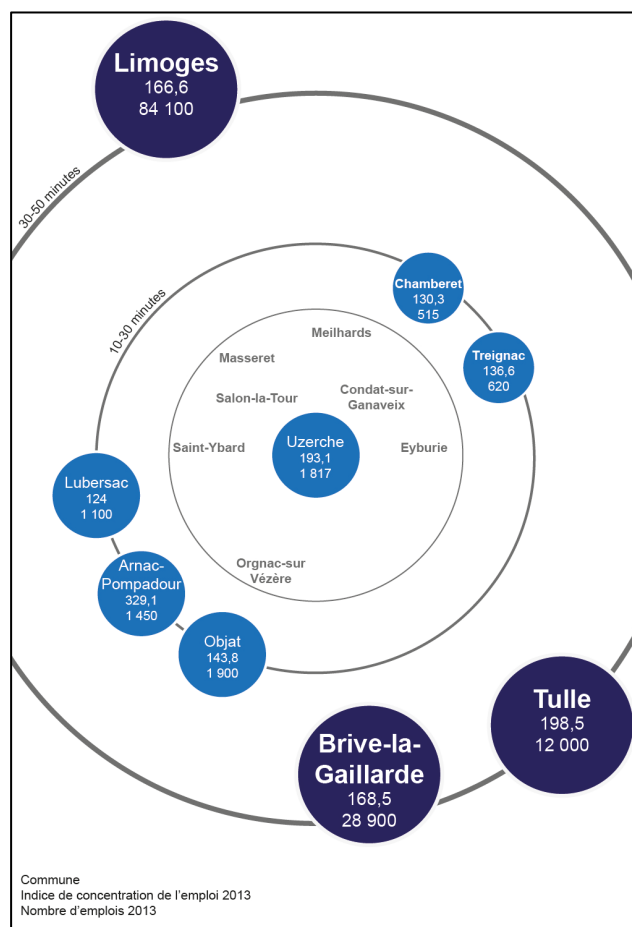
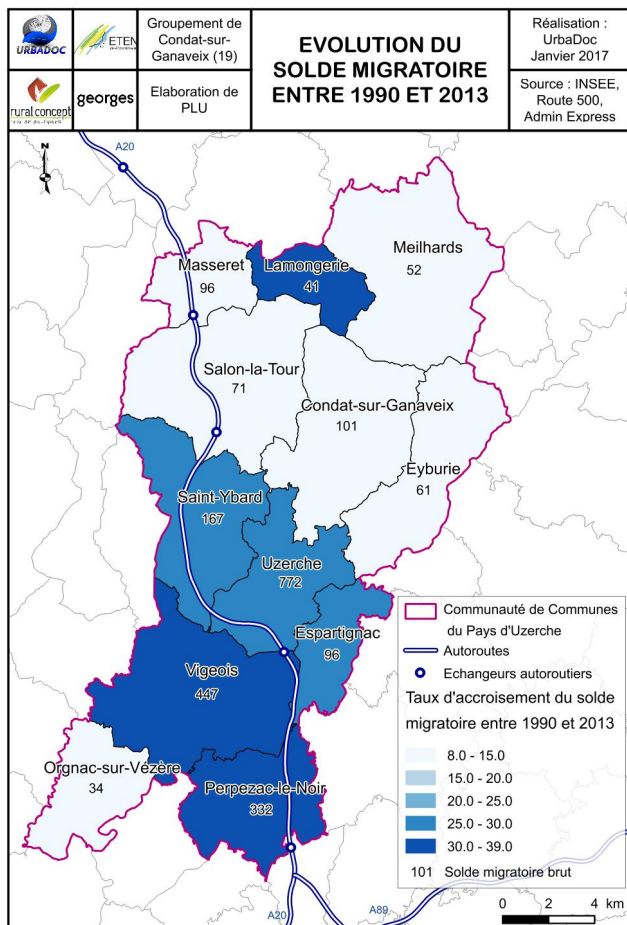


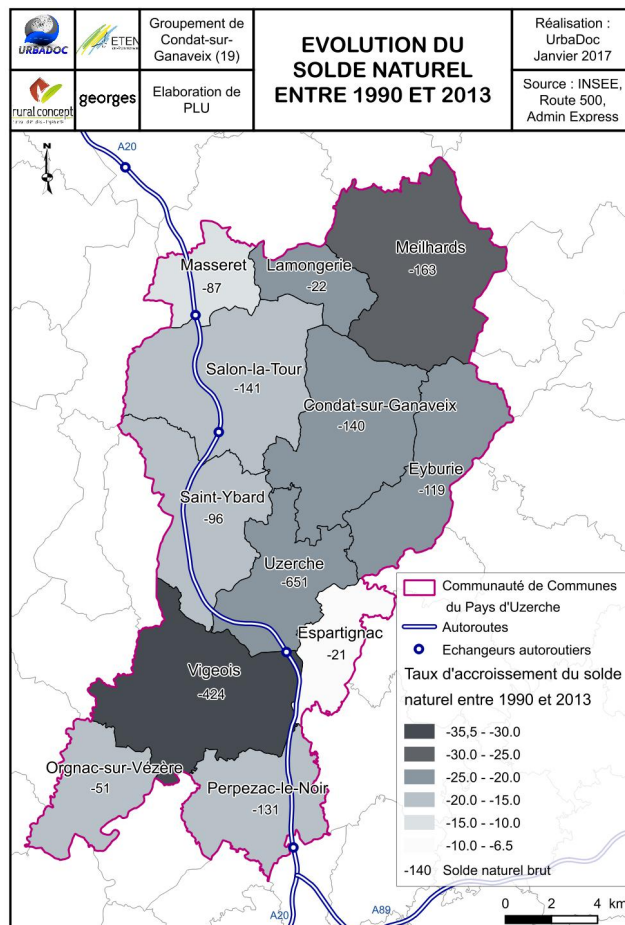
Illustration 1 : Schéma des temps d'accès aux pôles d'emplois ; INSEE ; UrbaDoc 2017



Carte 9 : Taux d'accroissement migratoire de la communauté de communes ; INSEE ; UrbaDoc



Carte 10 : Taux d'accroissement naturel de la communauté de communes d'Uzerche ; INSEE ; UrbaDoc



De même, les centres anciens peuvent-ils continuer leurs rôles de pôles d'emplois et de services et garder leurs attractivités tout en continuant à perdre du poids démographique ? Il n'y a pas de dualité entre monde rural et urbain. Tant que les équilibres et les rôles de chacun sont respectés.

5. Le territoire de la communauté de communes du Pays d'Uzerche

5.1 Un rebond de croissance à partir des années 2000...

Depuis 1968, la population a d'abord chuté continuellement de 11 830 habitants jusqu'à 9471 habitants au détour des années 2000. Mais depuis, la progression est faible mais constante pour atteindre un effectif total en 2014 de 9 737 habitants. Cette évolution positive de l'ordre de 2,27% entre 1999 et 2013 est certainement, sur ce secteur aussi, une conséquence des aménagements routiers, ce territoire s'étirant désormais entre les pôles de Brive et Limoges.

Cependant, alors que les endroits plus proches de ces locomotives connaissent sur cette période des progressions à deux chiffres^a, celui de la communauté de communes du Pays d'Uzerche semble se heurter à la barrière du temps et notamment celle des 20mn^b. Il faut en effet au nord 31mn^c pour rejoindre Limoges à partir de Masseret et 24 mn au sud pour rejoindre Brive à partir de Perpezac Le Noir. Ce n'est d'ailleurs certainement pas un hasard si c'est cette dernière commune qui présente le plus fort taux de croissance démographique.

5.2 ...dont l'ampleur est proportionnelle aux temps d'accès vers les pôles

A l'exception du cas particulier de la commune de Lamongerie^d, l'ensemble des communes du nord du territoire perd de la population alors que les dynamiques les plus positives s'observent sur la partie sud. Le nord du territoire semble rester trop à l'écart du bassin d'emploi de Limoges alors que le sud profite encore, en faible part, de l'aire d'influence de Brive à l'exception de la commune de Orignac-sur-Vézère dont la distance à l'autoroute semble constituer un frein au développement. En somme, le territoire semble, à son échelle, obéir aux mêmes principes que ceux observés à l'échelle départementale avec un taux de croissance qui faiblit au fur et à mesure que

l'on s'éloigne des pôles d'emplois et de l'accès à l'autoroute.

5.3 ...mais qui semble dicté par la présence d'équipements.

Il existe une divergence importante avec la situation départementale. Alors que le territoire est confronté à une perte de poids démographique de ses pôles, celui d'Uzerche voit le sien augmenter^e. Certainement est-ce dû d'une part à la faible portée du poids du pôle d'Uzerche puisque le territoire reste dépendant des emplois extérieurs^f mais aussi par le fait que les nouvelles populations semblent se diriger vers les secteurs alliant ruralité et offre de service minimal. L'évolution de la population à Uzerche est aussi délicate à appréhender du fait de l'implantation du centre de détention et de l'EHPAD dans les années 1990, dont la population est comptabilisée.

5.4 L'apport migratoire pour renouveler la population...

A l'instar du département, le territoire ne renouvelle pas sa population de lui-même. Le déficit naturel s'élève même à 2 046 habitants entre 1990 et 2013, représentant plus de 21% des effectifs en place. L'apport migratoire est essentiel au renouvellement puisque toutes les communes du territoire présentent des taux d'accroissement naturels négatifs, voire fort négatifs^g. Cependant, l'analyse des soldes migratoires montre bien le pouvoir attractif du territoire où toutes les communes présentent un ratio positif à l'exception de celle de Salon La Tour. Mais elle confirme aussi que plus on s'éloigne du pôle de Brive, moins l'apport migratoire est important.

5.5 ...dont la provenance confirme la situation carrefour du territoire

Par ailleurs l'analyse de la provenance des nouveaux arrivants confirme bien la situation carrefour du territoire. La part des personnes provenant du département étant bien plus forte au sud qu'au nord séparant ainsi le territoire entre influence limougeaude et briviste.

5.6 Un vieillissement important qui devrait se poursuivre

Avec un indice de jeunesse de 0,49, il y a deux fois moins de moins de 20 ans par rapport au plus de 60 ans sur le territoire que sur le sol français dans son ensemble.

^a 10,24% pour CAUVALDOR ; 9,28% pour la CC du Pays du Midi Corrèzien et 14,93% pour la CC Briance Sud Haute Vienne
^b En moyenne, les français mettent 23,4 mn pour se rendre au travail selon la source Randstad 2014 ; <http://resources.grouperandstad.fr/les-temps-de-trajet-des-francais-pour-se-rendre-au-travail/> Selon les études et les années, cette durée oscille entre 20mn et 27mn.

^c Les temps d'accès sont calculés à partir du site Google Map
^d La faible population de la commune qui comptait 83 habitants en 1999 entraîne des taux de croissance rapide sans que le nombre effectif de population supplémentaire soit conséquent.

^e Le taux d'accroissement naturel sur la période 1990-2013 est de 4,30%. Il est en revanche de -4,18% sur la période 1999-2013.

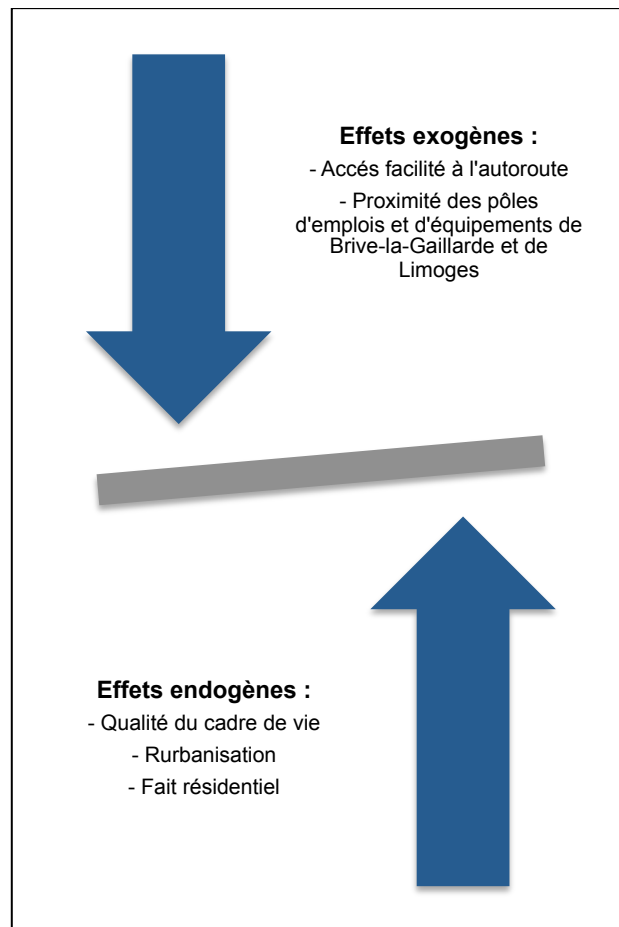
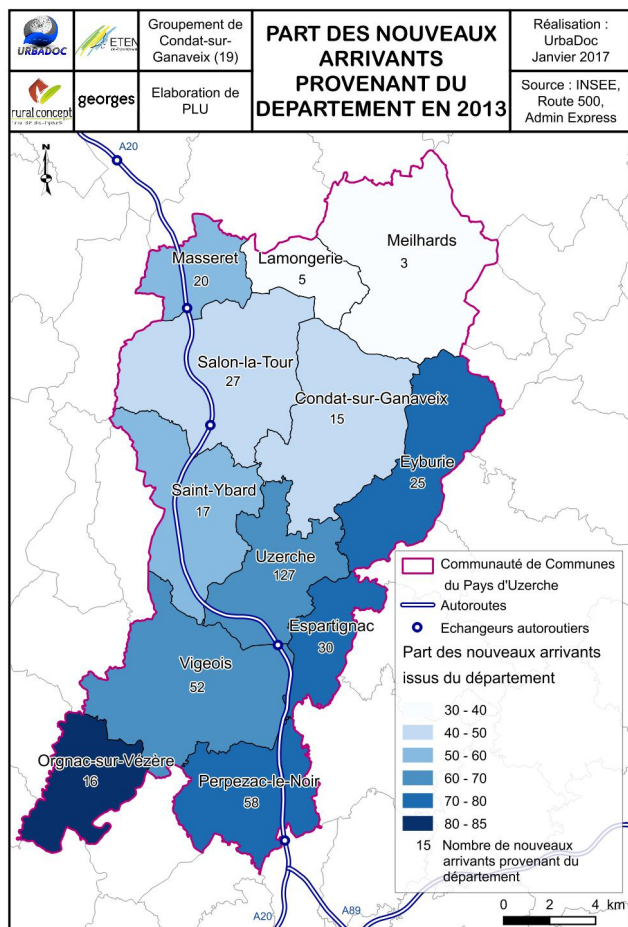
^f Le taux de concentration d'emploi de la communauté n'est que de 94,16%.

^g Sur la période 1990-2013, le solde naturel de la commune de Vigeois est de -424 habitants représentant un solde négatif de 35,04%.

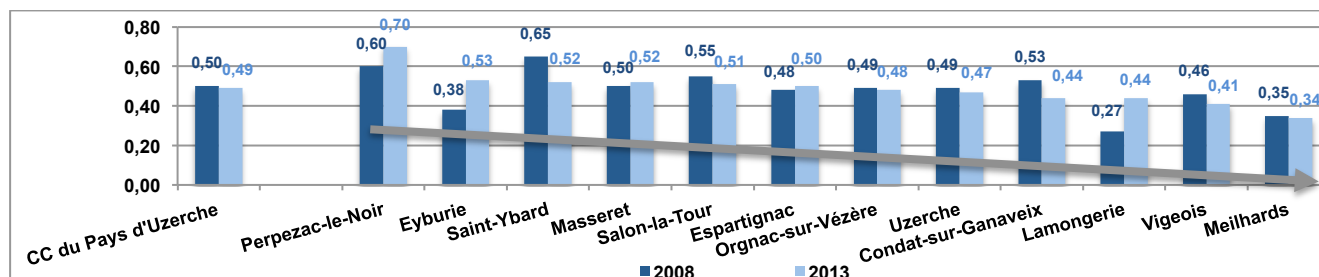
TABLEAU DE BORD

Carte 11 : Part des nouveaux arrivants issus du département ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017

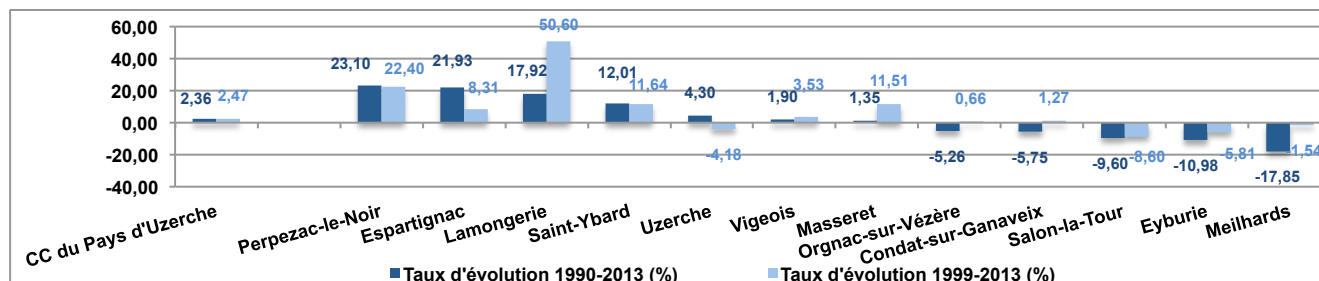
Illustration 2 : Effets endogènes et exogènes du développement du territoire ; UrbaDoc 2017



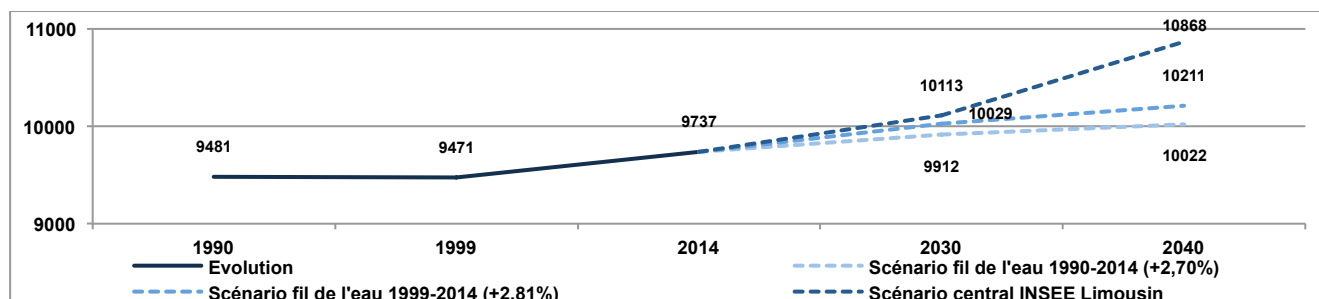
Graphique 5 : Indice de jeunesse en 2008 et 2013 des communes ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017



Graphique 6 : Taux d'évolution du nombre d'habitants par commune entre 1990 et 2013 et entre 1999 et 2013 ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017



Graphique 7 : Scenarii d'évolution à l'horizon 2040 ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017



6. Quel constat pour quelles perspectives ?

6.1 Un constat inquiétant depuis 1990...

Le territoire de la communauté de communes s'articule donc aux confins de deux pôles dont il compose le trait d'union. Mais cette situation en marge en fait aussi un territoire où les dynamiques restent faibles. Le sud du territoire bénéficie encore de l'énergie briviste mais dans des proportions mesurées du fait de son éloignement relatif. Le nord du territoire apparaît lui trop éloigné de Brive sans être assez proche de Limoges pour pallier le déficit naturel démographique.

Dans ce contexte, la ville centre reste dynamique, ce qui constitue un indéniable atout. Mais, malgré son rôle bien assumé de pôle de proximité, elle ne dispose pas de forces suffisantes pour inverser les tendances. Car le territoire présente un taux de concentration d'emploi¹⁶ faible qui ne lui permet pas de compter sur l'offre en travail pour attirer de nouvelles populations et par-delà rajeunir ou remplacer ses effectifs.

6.2 ...mais qui s'est inversé depuis 1999 sous l'influence des autoroutes

Le développement semble donc inexorablement lié au fait résidentiel. Et celui-ci est déjà à l'œuvre. Renforcé par l'axe autoroutier, le territoire dans son ensemble présente des dynamiques supérieures depuis 2000, et ce du nord au sud. La quasi-totalité des communes s'inscrit dans des rythmes de croissance supérieurs depuis 2000. Ainsi, à l'instar de la situation du département, l'axe autoroutier semble avoir influé favorablement sur le développement du territoire en limitant sa décroissance et son vieillissement.

Ce renversement de tendance s'est ici aussi opéré sur le fait rural provoqué ou à minima facilité par le nouvel axe de transport.

Et comme signe fort de son inscription territoriale, sur ce territoire aussi, depuis 2000, la ville centre a basculé dans un rythme négatif.

6.3 Plusieurs scénarii possibles...

Selon la méthode couramment utilisée et baptisée Omphale¹⁷ par l'INSEE, trois scénarii peuvent être envisagés. Un scénario bas, un scénario central et un scénario haut.

Pour l'évolution du pays, L'INSEE, selon son scénario central prévoit une progression de population entre 2007 et 2014 de l'ordre de 15,1%. Celle de l'ex région Limousin est fixée à 10,2% sur cette même période. Mais l'étude des dynamiques sur l'ex-région a laissé apparaître les différences qui existent entre les départements de la Haute Vienne et de la Corrèze en pleine croissance et le département

de la Creuse plus atone. Cette analyse a aussi mis en évidence la vitalité plus forte des territoires inscrits aux abords de l'axe Brive/Limoges. Cela laisserait à penser que le développement de la communauté de communes du territoire d'Uzerche pourrait s'inscrire dans un rythme plus élevé. Mais l'analyse locale a permis de relever la situation bordière du territoire qui lui permet depuis 15 ans d'inverser les tendances démographiques mais dans des proportions bien moins importantes que les territoires plus proches des pôles d'emplois.

1.1 ...même si une dynamique se dégage...

Ainsi, le scénario 1990/2014 ne semble pas pouvoir être retenu ici. Ce serait en effet nier l'importance de l'autoroute dans les perspectives à venir et les bouleversements déjà observés. Le scénario le plus probable apparaît alors certainement inscrit entre le développement observé depuis 2000 et celui étudié par l'INSEE. Il devrait pencher plus vers l'un ou l'autre en fonction de fait exogènes et endogènes au territoire dont certains sont appréhendés ci-dessous.

Pour autant, le développement devrait rester hétérogène sur le territoire puisque fortement lié à la proximité des pôles extérieurs.

Enfin, Il appartiendra certainement aux politiques publiques d'opérer des choix permettant de conserver sur le territoire un pôle de proximité fort, garant d'une vitalité pour tous et permettant à chacun de conserver des équipements de proximité. C'est là la condition d'un développement durable.

6.4 ...tout en restant dépendant de facteurs endogènes et exogènes au territoire

La vitalité des pôles économiques limougeaud et briviste influencera forcément le développement du territoire dans son aspect résidentiel. Le rapport à l'énergie devrait aussi être prépondérant pour l'avenir de ce territoire fortement dépendant du coût de la mobilité. Mais la structuration du territoire pourra aussi être une réponse. S'il parvient à conserver les conditions de l'aménité, si cher aux accédants notamment, donc son fait rural et naturel et à l'agréments d'une offre de service et de structure suffisante, sa position entre deux secteurs pourrait lui assurer un avenir plus radieux. Et ce dans un monde où les carrières sont moins linéaires et où il n'est pas rare que les actifs d'une même famille travaillent dans deux villes différentes. Les politiques publiques pourraient aussi œuvrer pour un renforcement du rôle économique du secteur et un élargissement des moyens de la mobilité aux effets dynamisant.

ANNEXES

Tableau 1 : Chiffres clés de la démographie ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017

	Population en 1990	Population en 1999	Population en 2013	Evolution entre 1990-2013	Taux d'accroissement naturel entre 1990 et 2013 (%)	Taux d'accroissement migratoire entre 1990 et 2013 (%)	Indice de jeunesse en 2013	Evolution 2008-2013 de l'indice de jeunesse	Taille des ménages en 2013
Départements									
Cantal	158723	150778	147035	-11688	-8,02	0,66	0,58	-0,07	2,16
Corrèze	237908	232576	240781	2873	-8,29	9,50	0,63	-0,04	2,16
Creuse	131349	124470	120872	-10477	-16,78	8,81	0,52	-0,05	2,10
Dordogne	386365	388293	416909	30544	-8,25	16,15	0,60	-0,06	2,18
Lot	155816	160197	173758	17942	-7,58	19,09	0,57	-0,07	2,14
Puy de Dôme	598213	604266	640999	42786	2,20	4,95	0,85	-0,09	2,16
Haute Vienne	353593	353893	375856	22263	-3,36	9,66	0,74	-0,04	2,11
Intercommunalités									
Pays de Saint-Yrieix	12961	12497	12290	-671	-17,17	12,00	0,49	-0,05	2,12
Pays de Lubersac-Pompadour	8194	7830	7686	-508	-17,15	10,95	0,46	-0,03	2,15
Pays d'Uzerche	9481	9471	9705	224	-21,58	23,94	0,49	-0,01	2,29
Bassin de Brive	98048	99572	106694	8646	-0,08	8,90	0,72	-0,07	2,16
Tulle Agglo	45003	42882	44041	-962	-9,00	6,86	0,61	-0,01	2,16
Pays de Midi Corrèzien	12002	11888	13116	1114	-16,71	26,00	0,53	-0,03	2,21
Vézère Monédières Millesources	5549	5129	5045	-504	-37,03	27,95	0,31	0,00	2,05
Ventadour	10450	9979	10351	-99	-9,94	9,00	0,72	-0,03	2,17
Xaintrie ValDordogne	13069	12007	11797	-1272	-18,26	8,53	0,41	-0,05	2,11
Haute Corrèze Communauté	38049	35655	33890	-4159	-12,92	1,99	0,61	-0,04	2,15
Communes de la Communauté de Communes du Pays d'Uzerche									
Condat-sur-Ganaveix	678	631	639	-39	-20,65	14,90	0,44	-0,09	2,29
Espartignac	342	385	417	75	-6,14	28,07	0,50	0,02	2,27
Eyburie	528	499	470	-58	-22,54	11,55	0,53	0,14	2,15
Lamongerie	106	83	125	19	-20,75	38,68	0,44	0,17	2,22
Masseret	669	608	678	9	-13,00	14,35	0,52	0,02	2,05
Meilhards	622	519	511	-111	-26,21	8,36	0,34	0,00	2,05
Orgnac-sur-Vézère	323	304	306	-17	-15,79	10,53	0,48	-0,02	2,06
Perpezac-le-Noir	870	875	1071	201	-15,06	38,16	0,70	0,09	2,30
Saint-Ybard	591	593	662	71	-16,24	28,26	0,52	-0,13	2,30
Salon-la-Tour	729	721	659	-70	-19,34	9,74	0,51	-0,05	2,08
Uzerche	2813	3062	2934	121	-23,14	27,44	0,47	-0,03	2,54
Vigeois	1210	1191	1233	23	-35,04	36,94	0,41	-0,05	2,22

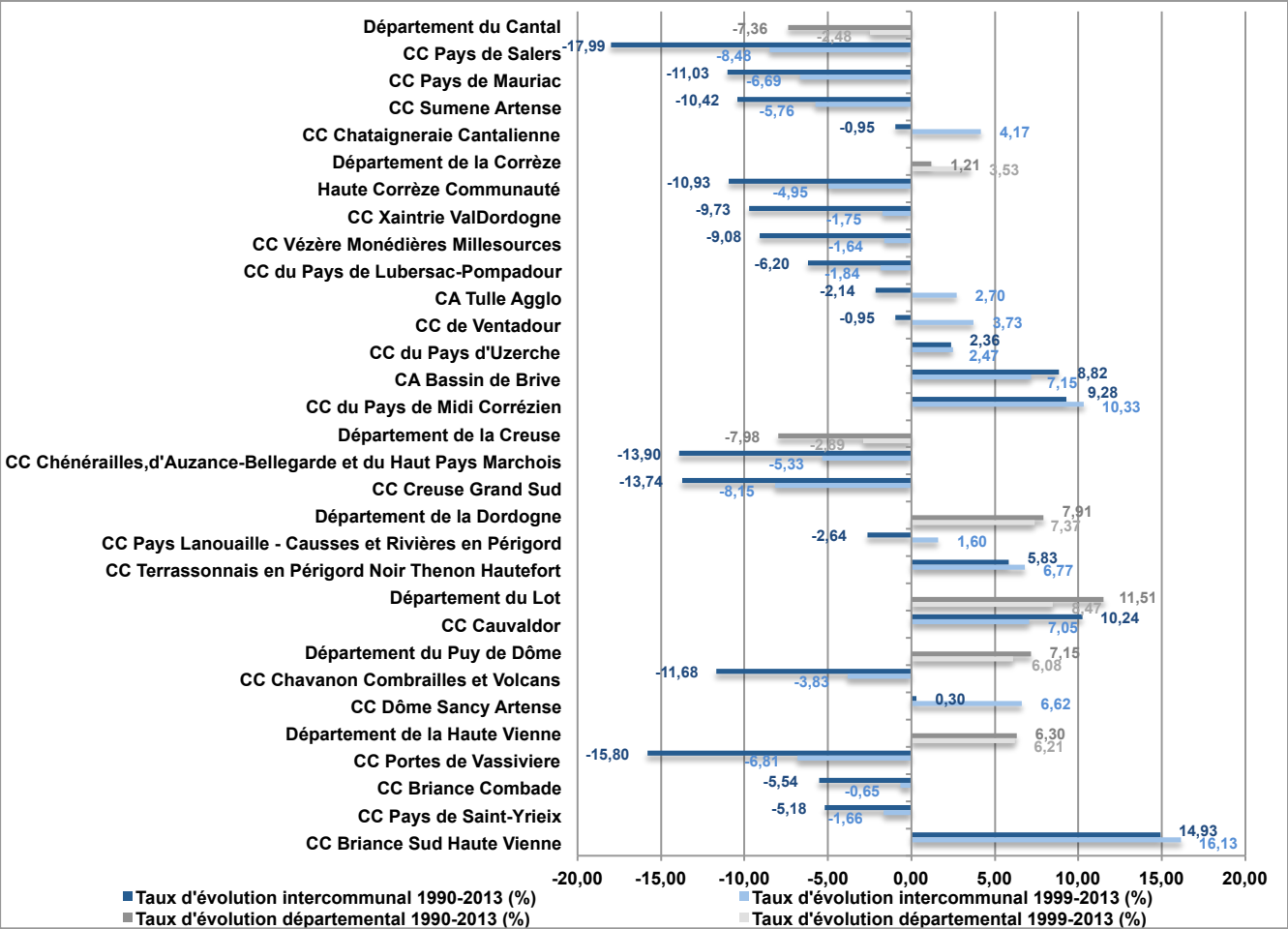
33

Tableau 2 : Comparatif de croissance entre les communes de l'ouest et de l'est corrézien ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017

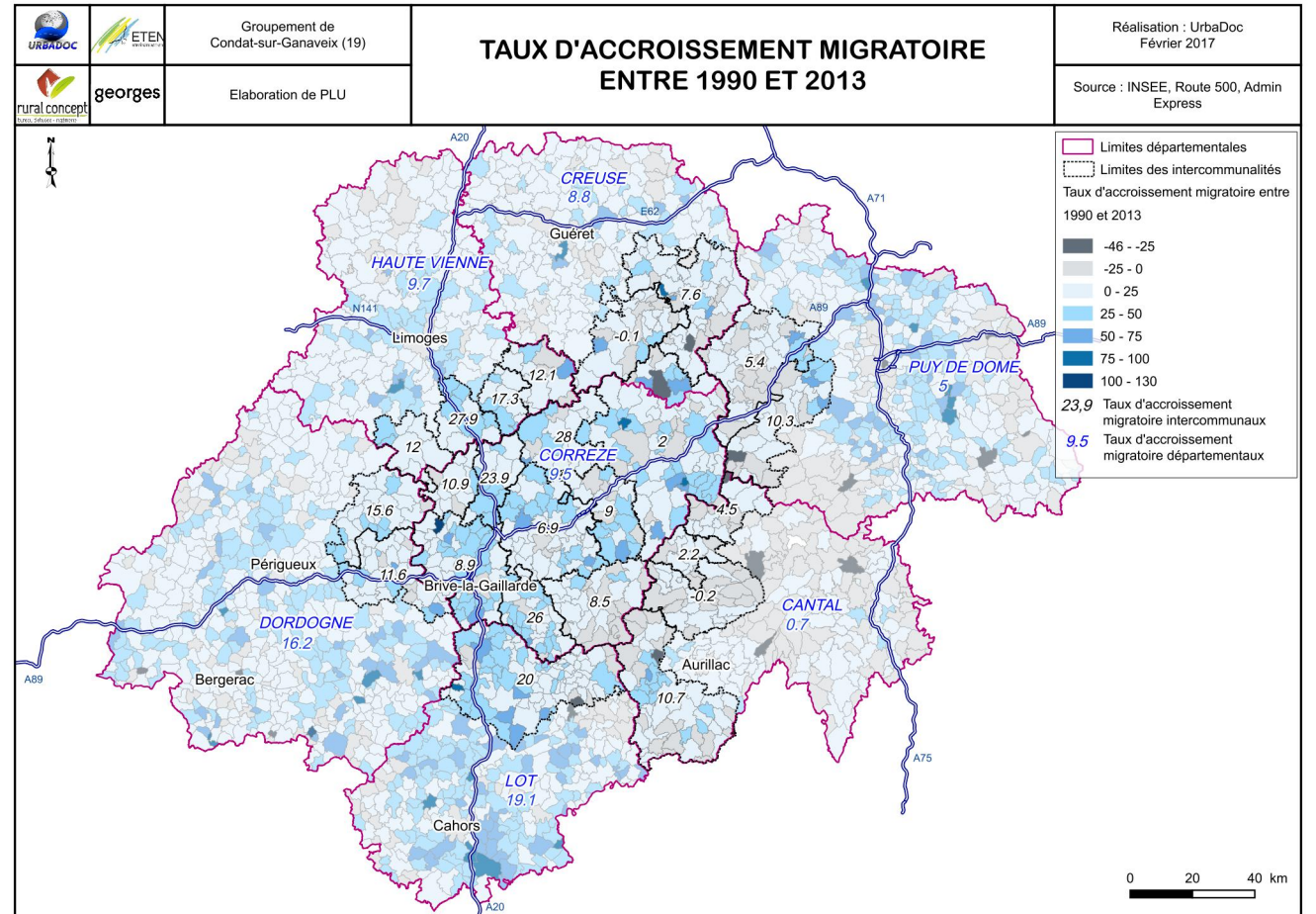
Intercommunalités de l'ouest corrézien	Population en 1990	Population en 1999	Population en 2013	Taux d'évolution 1990-2013 (%)	Intercommunalités de l'est corrézien	Population en 1990	Population en 1999	Population en 2013	Taux d'évolution 1990-2013 (%)
Pays de Saint-Yrieix	12961	12497	12290	-5,18	Tulle Agglo	45003	42882	44041	-2,14
Pays de Lubersac-Pompadour	8194	7830	7686	-6,20	Vézère Monédières Millesources	5549	5129	5045	-9,08
Pays d'Uzerche	9481	9471	9705	2,36	Ventadour	10450	9979	10351	-0,95
Bassin de Brive	98048	99572	106694	8,82	Xaintrie ValDordogne	13069	12007	11797	-9,73
Pays de Midi Corrèzien	12002	11888	13116	9,28	Haute Corrèze Communauté	38049	35655	33890	-10,93
Total	140686	141258	149491	6,26	Total	112120	105652	105124	-6,24

ANNEXES

Graphique 8 : Taux de croissance démographique entre 1990 et 2013 et entre 1999 et 2013 pour le département de la Corrèze et les départements voisins ainsi que les intercommunalités corrésiennes et voisines ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017



Carte 12 : Taux d'accroissement migratoire entre 1990 et 2013 des communes Corrésiennes, intercommunalités et département corrèzien et voisins ; INSEE ; UrbaDoc 2017 ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017



Un territoire en reprise démographique, mais à dynamique différenciée

Au niveau intercommunal, la démographie apparaît être en reprise. Après une longue période de déprise démographique, le territoire semble redevenir attractif à partir des années 2000. Ainsi entre 1999 et 2013, le territoire a vu sa population croître de 234 habitants. Cette légère augmentation est à mettre en lien avec la récente desserte par l'autoroute A20, permettant de rejoindre Brive-la-Gaillarde et Limoges rapidement et gratuitement.

Toutefois, cette dynamique est à deux vitesses au niveau intercommunal, une partie du territoire se trouvant à plus de 20 minutes des deux agglomérations attractives. Ainsi, les communes les plus au sud, les plus proches de Brive-la-Gaillarde, ont une population qui a fortement augmenté à l'image de Perpezac-le-Noir, alors que les communes les plus au nord ont plutôt eu tendance à perdre de la population, notamment pour les communes les plus éloignées de l'axe autoroutier. Le solde migratoire suit cette même tendance, mais pour toutes les communes, celui-ci est positif, ce qui laisse entrevoir une reprise démographique grâce à l'installation de jeunes ménages. Plusieurs dynamiques se dégagent sur le territoire intercommunal, des communes polarisées attractives et des communes plus excentrées moins dynamiques. L'accès aux équipements et à l'emploi reste déterminant dans le choix du lieu de résidence des ménages.

Une tendance au vieillissement de la population

Les populations en place vieillissent naturellement, c'est pourquoi le renouvellement de la population, par l'arrivée de nouveaux ménages plus jeunes est nécessaire à la vitalité du territoire. Sur l'intercommunalité, certaines communes ne connaissent pas le vieillissement comme Perpezac-le-Noir, mais aussi Masseret ou Eyburie. La tendance au vieillissement amplifie la baisse de la taille des ménages, génératrice d'un besoin grandissant en logements.

Limiter voire enrayer le vieillissement n'est pas nécessairement une finalité, mais sans apport migratoire, les populations inactives sont plus nombreuses au détriment des populations actives. Derrière l'attrait de jeunes populations, l'objectif est donc de renouveler les personnes en âge de travailler. Pour cela, il est nécessaire de créer les conditions favorables à l'accueil de ces nouveaux ménages, notamment créer les conditions favorables à l'accès à l'emploi puisque c'est le principal facteur qui guide l'installation.

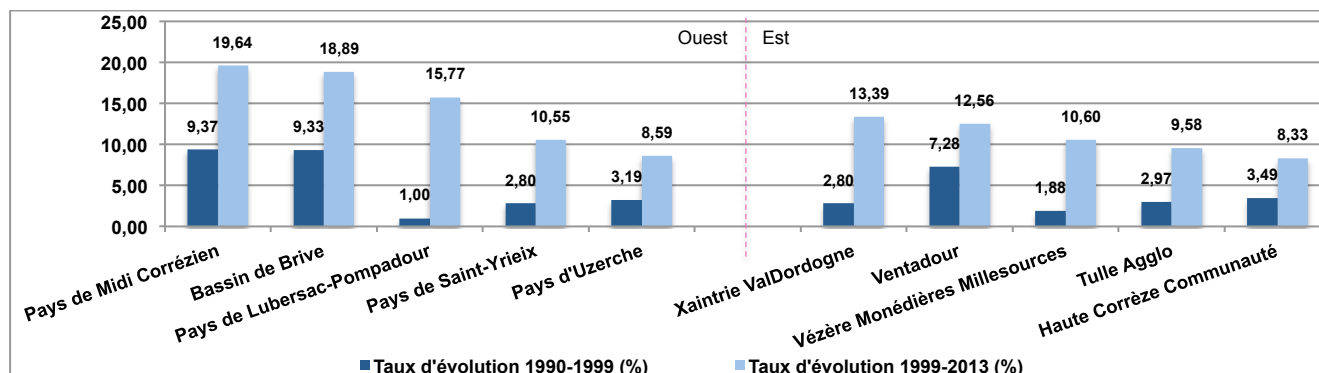
Prospectives

Le territoire a connu un dépeuplement marqué, mais la reprise d'attractivité se fait sentir, depuis le sud de l'intercommunalité et aux abords des accès à l'autoroute. L'installation des ménages est aussi la conséquence des atouts du territoire : des emplois à proximité mais aussi des équipements, commerces et services proposés par la commune.

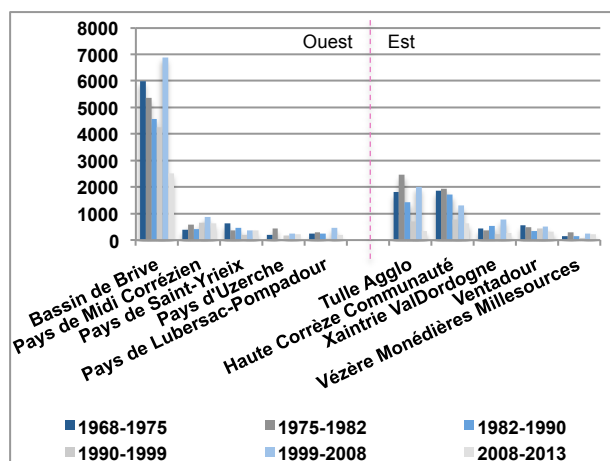
Le projet doit donc tenir compte des évolutions sur la période récente puisque ce n'est que très récemment que la plupart des communes ont vu leur population augmenter, mais aussi de leur capacité à accueillir ces nouvelles populations, notamment par le niveau de commerces et services sur place et la capacité des équipements et réseaux. Plusieurs scénarios sont pensés et devront être affinés par commune dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

TABLEAU DE BORD

Graphique 9 : Taux d'évolution des logements entre 1990 et 1999 et entre 1999 et 2013 par intercommunalité ; INSEE ; UrbaDoc 2017



Graphique 10 : Evolution du nombre de constructions selon la période ; INSEE ; UrbaDoc 2017



Graphique 11 : Rythme annuel des constructions selon la période ; INSEE ; UrbaDoc 2017

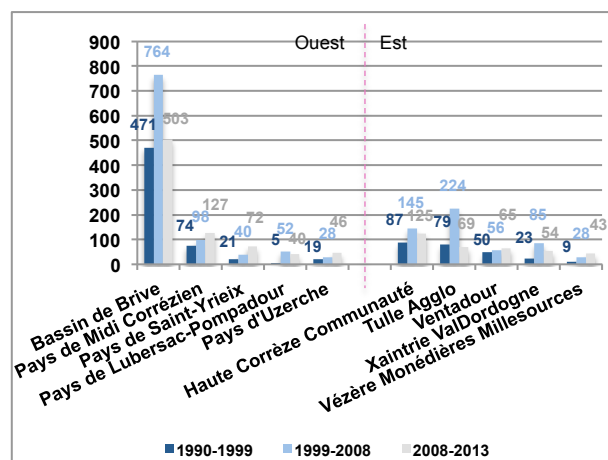
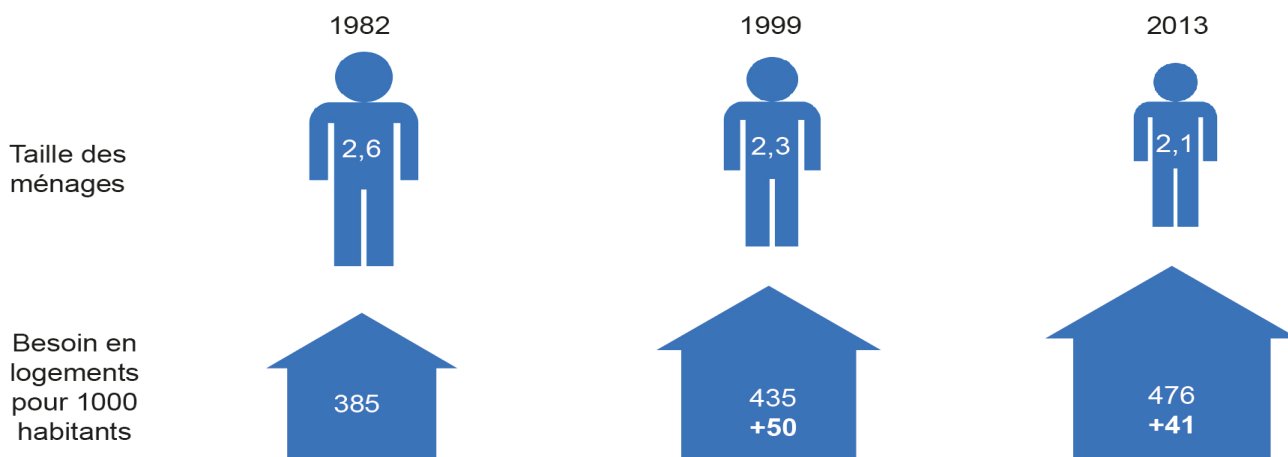
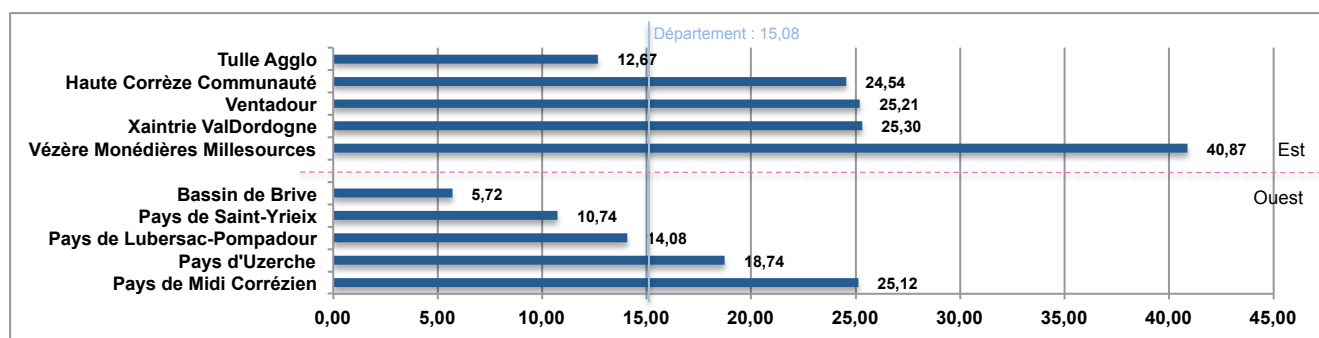


Illustration 3 : Comparaison entre les besoins en logements (BL) induits par la baisse de la taille des ménages corréziens à population égale de 1000 habitants ; INSEE ; UrbaDoc 2017



Graphique 12 : Part des résidences secondaires par intercommunalité ; INSEE ; UrbaDoc 2017



EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

1. Avant-propos : Construire des habitations ou urbaniser ?

Thème central des politiques publiques d'urbanisme et des documents de planification urbaine dans leur globalité, la thématique de l'habitat est souvent considérée comme le cœur de la planification urbaine. Sans être ni totalement fausse, ni réelle, cette pratique mérite d'être nuancée. Notamment, parce qu'à l'instar de l'évolution démographique, elle est plutôt conséquence des politiques publiques d'aménagement et de leurs priorités. L'économie, les conditions de la mobilité, l'inscription environnementale ou le niveau de distribution des services et équipements participent de la programmation du développement de l'habitat. Et le raisonnement inverse est souvent moins juste, même si des politiques très volontaristes à l'échelon local peuvent donner des résultats. Car même lorsque le développement se veut résidentiel, il reste le fruit de la conjonction des atouts du site à la qualité des infrastructures qui alors créent une situation favorable au développement urbain.

Mais urbaniser, ce n'est pas bâtir des constructions au regard des opportunités de chacun, urbaniser, c'est organiser les conditions de vie en société. L'habitat se fonde alors tant dans une approche quantitative que qualitative. Dynamique(s) de construction, type d'habitat, formes d'occupation, adéquation avec les types de populations en place, l'approche quantitative a le mérite de proposer un constat situationnel servant de base à la prospective. Mais l'habitat inscrit dans un projet urbain reste l'essence même du document d'urbanisme, lequel ne peut avoir d'autres ambitions que celles de créer des lieux de vie, et non d'habitat. Alors politique d'habitat ou définition des modes d'habiter¹⁸ ? Les deux semblent nécessaires au territoire.

2. Le département corrézien, des constructions toujours plus nombreuses. Trop nombreuses ?

2.1 Données de cadrage

L'analyse situationnelle à petite échelle confirme logiquement les dynamiques observées lors de l'étude sur la démographie entre une partie Ouest marquée par le dynamisme des constructions autour du triangle Brive/Périgueux/Limoges et l'Est du territoire dont le rebond semble s'opérer depuis 1999 mais surtout aux abords de l'A89.

Les taux d'évolution du nombre de logement sont ainsi plus importants aux abords des

principaux pôles d'emplois et des axes autoroutiers.

2.2 Le boom des années 2000

La première décennie des années 2000 a été une période d'accélération de la construction très importante. En Corrèze, 12,3% du parc d'habitat a été construit entre 1999 et 2013 représentant 18 608 unités. Cependant le développement de l'habitat n'a pas été linéaire. Entre 1990 et 1999, le rythme de construction s'établissait à 823 unités par an. Il a presque doublé sur la période 1999-2008 pour atteindre 1 472 unités par an et redescendre à partir de 2008 à 1 070 unités par an, certainement sous le joug de la conjoncture internationale^a.

2.3 Plus de constructions nouvelles que d'habitants supplémentaires...

2 873 habitants supplémentaires peuplent le département depuis 1990. Dans le même laps de temps, le territoire a vu la construction de 26 018 habitations. Cela représente 0,11 habitant supplémentaire par construction nouvelle !

Le phénomène de décohabitation générationnelle¹⁹, le nombre important des cas de ruptures familiales^b sont des illustrations des changements structurels qui s'opèrent dans les modes de vie actuels, lesquels proposent des rythmes de moins en moins linéaires. Ces nouveaux parcours de vie concourent à la croissance du nombre de ménages et par-delà du besoin en logement.

Ainsi, le département enregistre 2873 habitants supplémentaires sur la période 1990/2013 mais 11 096 ménages supplémentaires. Le phénomène devrait s'amplifier encore dans les années à venir puisque le nombre d'habitant par résidence principale est égal à 2,16 et que l'INSEE prévoit que celui de la France passe de 2,31 en 2005 à 2,06 en 2030^c.

Mais les structures des parcs d'habitations et les taux d'occupation expliquent aussi les raisons du phénomène observé.

a Une croissance brutale des prix immobiliers français s'est produite à partir de l'année 2002 sur l'ensemble du territoire français. Déjà en octobre 2004, Jacques Friggit estimait que « l'évolution récente du prix des logements apparaît historiquement anormale ». Entre 1997 et 2007, les prix des maisons et des appartements ont finalement augmenté de 142 %. Selon la banque BNP Paribas, les prix de l'ancien ont quant à eux augmenté de 155 % sur le territoire national, et de 191 % à Paris correspondant à une multiplication des prix par un facteur trois¹. En 2008, le marché immobilier a subi une première crise mais celle-ci s'est arrêtée quelques mois plus tard, pour voir les prix repartir à la hausse dans certaines villes et tout particulièrement à Paris et sa région. À la suite de la crise de la dette, l'arrêt de ce rebond est visible fin 2011.

b Selon l'INSEE, 9,6% des mariages célébrés en 1970 étaient rompus au bout de 10ans. Le taux était de 17,8% en 1990 et de 20,76 en 2000.

c <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1280856>

TABLEAU DE BORD

Graphique 13 : Evolution du taux de vacance par intercommunalité entre 1990, 1999 et 2013 et nombre de logements vacants ; INSEE ; UrbaDoc 2017

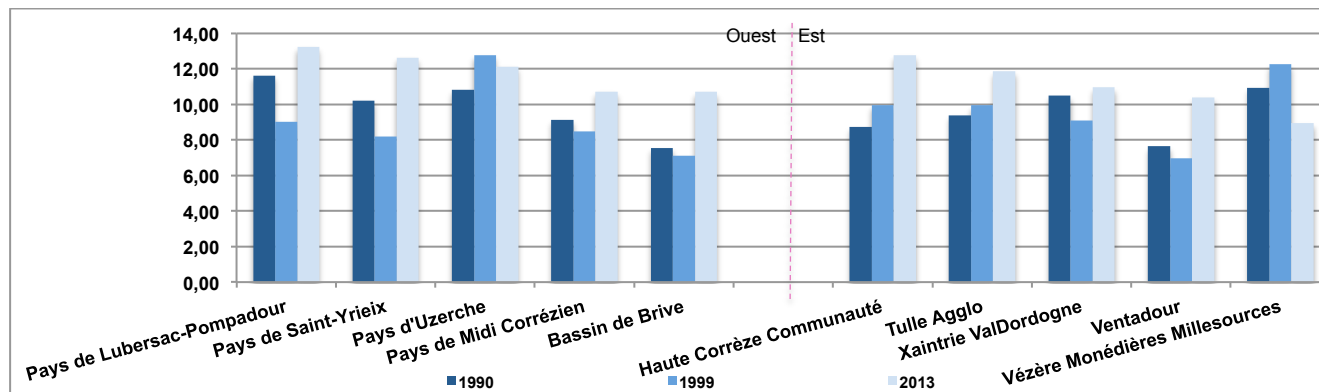
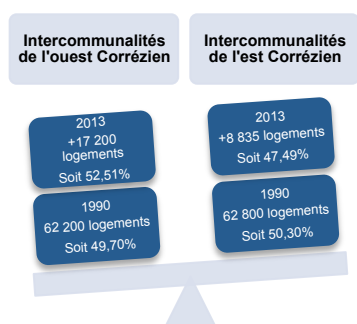
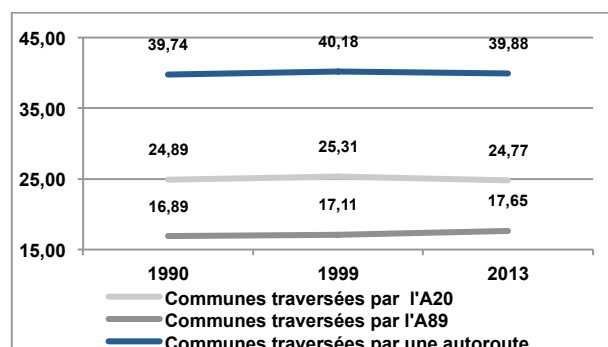


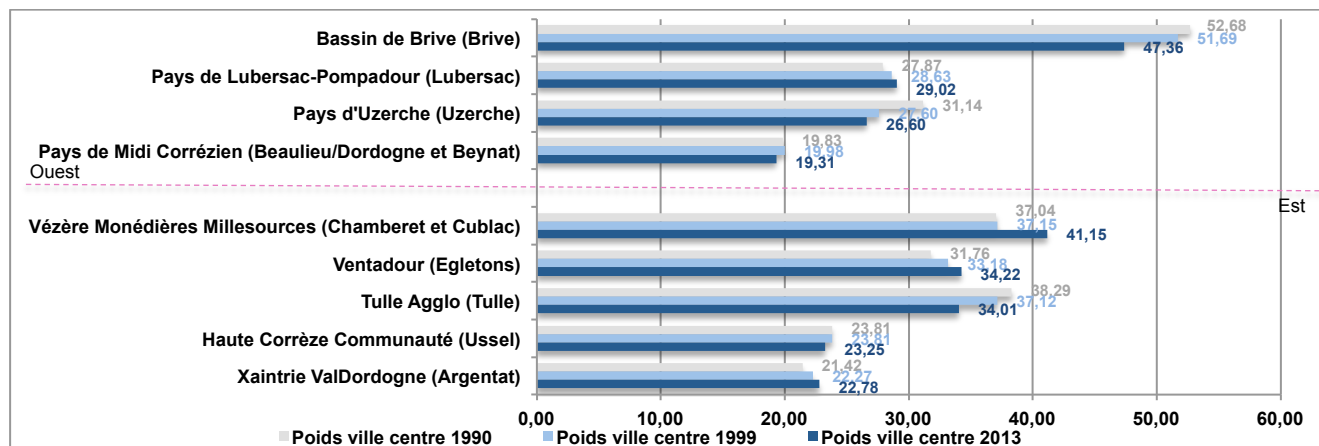
Illustration 4 : Poids du nombre de logements entre les intercommunalités de l'ouest et de l'est corrézien et son évolution depuis 1990 ; INSEE ; UrbaDoc 2017



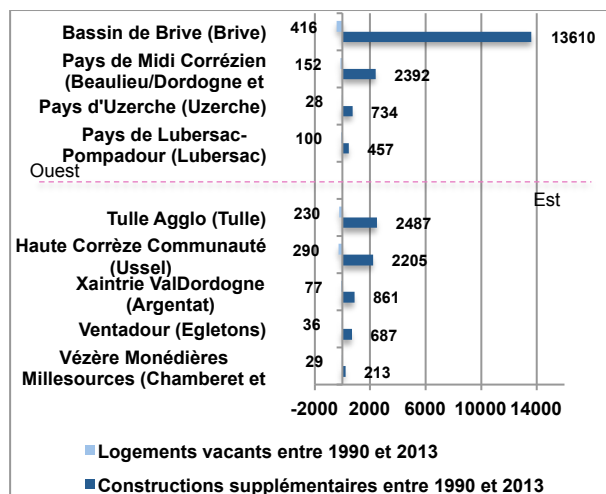
Graphique 14 : Evolution du poids des logements dans les communes traversées par une autoroute ; INSEE ; UrbaDoc 2017



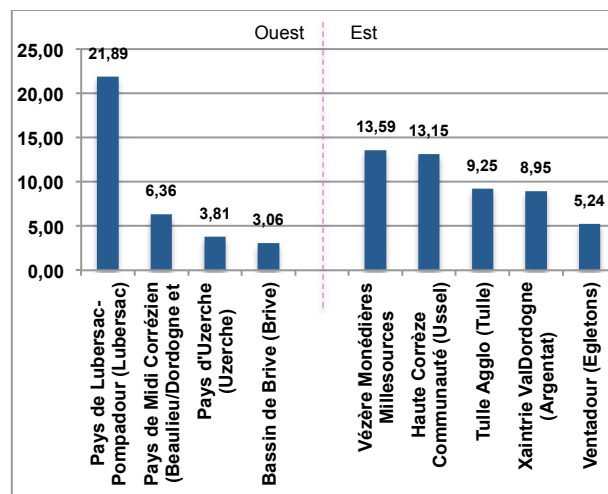
Graphique 15 : Evolution du poids des villes centres dans les intercommunalités entre 1990 et 2013 ; INSEE ; UrbaDoc 2017



Graphique 16 : Nombre de logements vacants supplémentaires sur la ville centre et nombre de logements produits sur l'intercommunalité hors ville centre entre 1990 et 2013 ; INSEE ; UrbaDoc 2017



Graphique 18 : Rapport entre le nombre de logements vacants supplémentaires sur la ville centre et le nombre de logements construits sur l'intercommunalité hors ville centre entre 1990 et 2017 ; INSEE ; UrbaDoc 2017



2.4 ... du fait d'un potentiel touristique important qui ne fléchit pas

22 796 résidences sont occupées à titre secondaire ou occasionnel représentant près de 15% du parc total. Ce chiffre qui transcrit en partie le déséquilibre entre le nombre d'habitation et la population résidente trouve une explication dans le potentiel touristique d'une partie du territoire départemental. Car, globalement, sur la frange Est et le long de la vallée de la Dordogne, c'est entre un quart et 40% du parc qui aujourd'hui est occupé de façon intermittente, soit bien plus que la moyenne^a nationale. L'occupation du territoire revêt alors, dans ces cas, un aspect plus ludique que pratique et les logiques de constructions obéissent alors à des logiques d'implantations et de réalisations bien différentes.

2.5 Et d'une augmentation du nombre de logements vacants²⁰

L'acte de bâtir est initié par des besoins endogènes et exogènes. Le développement économique et les mutations des parcours de vie ont accru les besoins endogènes alors que dans le même temps, la demande issue des territoires voisins et l'attractivité du territoire, soit résidentielle, soit économique, augmentaient les besoins exogènes. Mais à cette approche basée sur les besoins doit correspondre une notion d'offre permettant d'atteindre les fameux équilibres de fonctionnement des marchés de l'habitat où l'offre satisfait au besoin, à la demande. L'offre est issue du potentiel existant et des stratégies de créations. Là aussi, une offre ne doit pas déstabiliser l'autre. Alors qu'en est-il vraiment ? Le territoire a vu son parc de logement augmenter significativement sur la période 1990/2013. Mais, l'augmentation du nombre d'habitation est-elle la résultante d'un besoin important en logement qui se traduit simultanément par la baisse du nombre de logements vacants et la production de logements neufs ? Ou plutôt, la construction de logements neufs accentue-t-elle le taux de vacances par création d'une offre différente, peut-être plus accessible tant économiquement que structurellement ?

Le fait est que la période de boom de la construction des années 2000 a accentué le poids des logements vacants et a donc contribué à un déséquilibre, non pas entre l'offre et la demande mais plutôt entre les divers types d'offres. Toutes les strates territoriales possèdent un taux de vacances 2013 supérieur à 1990 à l'exception notable de la communauté de communes du Pays d'Uzerche. Mais avec un taux de logements

vacants dont la part est passée de 8,71% à 11,6%, l'ensemble des communautés de communes présente aujourd'hui un taux de logements vacants supérieur à la moyenne nationale. Puis, sur les 18 608 logements supplémentaires enregistrés entre 1990 et 2013, 6 168 sont des logements vacants supplémentaires soit plus du tiers des nouveaux logements.

2.6 Mais une situation fortement hétérogène entre Ouest et Est

Les 4 communautés de communes situées à l'Ouest de Tulle concentraient 49,70% du parc d'habitat départemental en 1990 et 52,51% en 2013. Ainsi, sur les 26 018 logements supplémentaires réalisés, 17 183 ont été réalisés sur les pourtours de l'axe de l'A20 soit 66,04%, confirmant les dynamiques différentes précédemment évoquées. Sur la partie Est, les dynamiques se renforcent autour de l'autoroute 89. Les communes traversées par cet axe ont aujourd'hui un poids plus important qu'en 1990. La structure du parc renforce la dichotomie entre le pôle économique briviste présentant les plus forts taux de résidences principales et le secteur Est et Vallée de la Dordogne marqués par l'occupation à titre secondaire. Enfin, alors que la partie Est du territoire concentre 48,4% des logements, elle n'a enregistré « que » 42,8% des logements vacants supplémentaires alors que la démographie laisserait supposer l'inverse. Mais les raisons de la vacance semblent autres.

2.7 Ainsi qu'entre centre-bourg et périphérie

Car depuis 1990 le poids des villes centres diminue irrémédiablement. 38,27% des habitations y étaient localisés en 1990, c'est 3% de moins en 2013 soit 35,99%. Ainsi, en même temps que la démographie et les constructions glissent d'Ouest en Est et le long des autoroutes et des pôles d'emplois, le phénomène de résidentialisation s'exprime par la perte de poids des villes centres. Et plus le centre est important, voir « urbain », plus la perte de poids semble importante.

Ce constat pose des questions majeures quant au développement durable du territoire. L'augmentation de la vacance et la perte d'attractivité des pôles ne peuvent être garant d'un développement qui se veut durable, tant pour les villes centres que pour les communes polarisées. L'attractivité de tout le secteur perdra forcément de sa vigueur entre une campagne qui n'en est plus une et une ville

^a Respectivement 9,56% et 10,50%

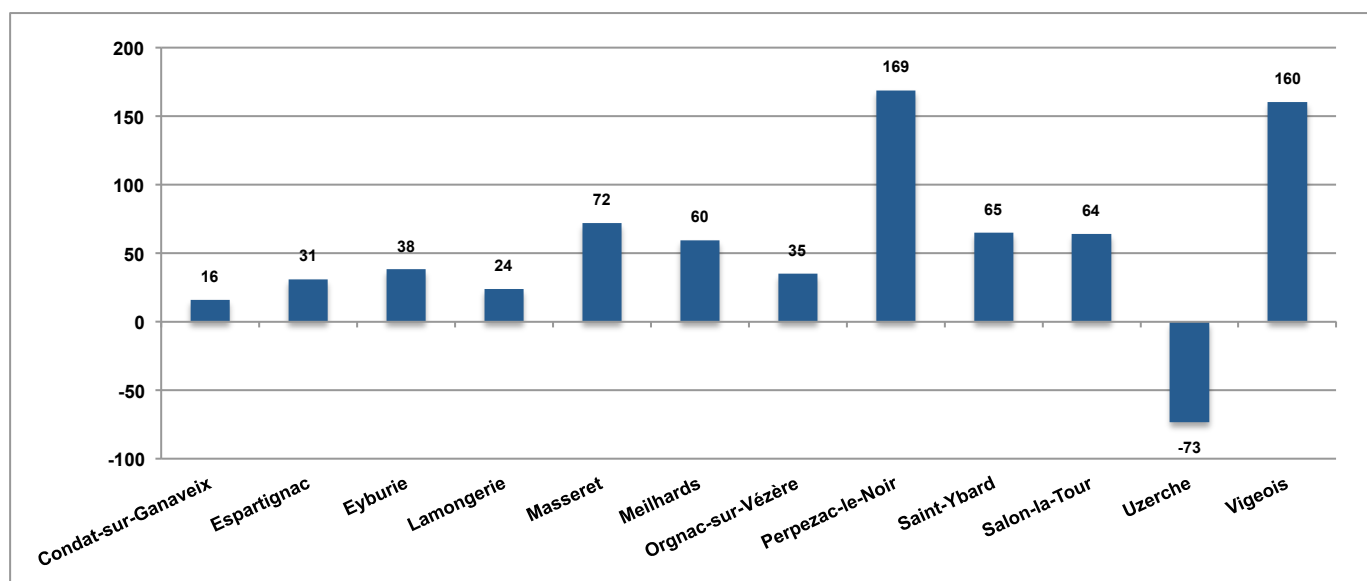
TABLEAU DE BORD

Tableau 3 : Chiffres clés du logement ; INSEE ; UrbaDoc 2017

	Logements en 1990	Logements en 1999	Logements en 2013	Evolution entre 1990 et 2013 (%)	Evolution entre 1999 et 2013 (%)	Part des résidences principales	Part des résidences secondaires	Part des logements vacants	Part de maisons	Part de logements HLM	Part de proprié- taires
Départements											
Cantal	85016	89382	99483	17,02	11,30	68,49	20,45	11,06	75,09	7,14	69,88
Corrèze	125195	132605	151213	20,78	14,03	73,64	15,08	11,29	77,36	6,77	68,06
Creuse	78753	80489	87405	10,99	8,59	65,72	20,54	13,74	86,18	8,15	71,77
Dordogne	194350	208548	251055	29,18	20,38	76,24	13,93	9,83	84,12	6,49	68,04
Lot	85766	94989	114503	33,51	20,54	70,82	19,04	10,15	83,13	5,42	69,52
Puy de Dôme	300640	321274	371853	23,69	15,74	79,67	9,99	10,34	63,52	11,02	61,53
Haute Vienne	176167	188406	215517	22,34	14,39	82,81	7,62	9,57	65,98	12,27	61,63
Intercommunalités											
Pays de Saint-Yrieix	6644	6830	7550	13,64	10,55	76,62	10,74	12,64	85,83	4,56	74,08
Pays de Lubersac- Pompadour	4205	4247	4917	16,93	15,77	72,69	14,08	13,23	91,70	6,13	75,63
Pays d'Uzerche	5481	5656	6142	12,06	8,59	69,13	18,74	12,13	88,57	5,76	75,48
Bassin de Brive	45464	49705	59095	29,98	18,89	83,58	5,72	10,70	69,88	7,34	64,54
Tulle Agglo	23953	24664	27027	12,83	9,58	75,46	12,67	11,87	74,14	5,78	69,63
Pays de Midi Corrézien	7066	7728	9246	30,85	19,64	64,15	25,12	10,73	90,82	2,37	79,37
Vézère Monédières Millesources	4357	4439	4910	12,68	10,60	50,17	40,87	8,96	91,89	4,96	78,53
Ventadour	6142	6589	7417	20,75	12,56	64,39	25,21	10,40	80,89	9,88	64,86
Xaintrie ValDordogne	7531	7742	8779	16,57	13,39	63,74	25,30	10,95	89,13	3,16	76,71
Haute Corrèze Communauté	22394	23175	25105	12,10	8,33	62,69	24,54	12,77	80,42	8,87	65,55
Communes de la Communauté de Communes du Pays d'Uzerche											
Condat-sur-Ganaveix	398	397	414	4,06	4,32	67,36	18,90	13,74	97,58	0,72	84,53
Espartignac	199	214	230	15,60	7,49	79,98	12,90	7,12	97,06	2,08	83,33
Eyburie	315	337	353	12,13	4,81	61,94	22,70	15,36	97,71	2,62	84,72
Lamongerie	88	94	112	27,27	19,14	50,28	33,15	16,57	99,03	0,00	94,00
Masseret	422	479	494	17,06	3,13	66,80	16,60	16,60	92,91	4,85	77,27
Meilhards	372	366	432	16,00	17,90	57,70	26,92	15,38	98,38	0,81	91,53
Orgnac-sur-Vézère	191	220	226	18,28	2,69	65,76	31,53	2,70	99,10	1,99	88,08
Perpezac-le-Noir	438	534	607	38,58	13,67	76,77	13,51	9,72	93,90	4,29	80,69
Saint-Ybard	329	318	394	19,76	23,90	73,10	19,29	7,61	94,92	1,39	84,38
Salon-la-Tour	386	423	450	16,58	6,38	70,44	19,56	10,00	96,44	2,84	78,55
Uzerche	1707	1561	1634	-4,29	4,66	70,69	15,23	14,07	67,99	14,24	56,40
Vigeois	636	713	796	25,21	11,69	69,61	20,26	10,13	95,51	2,63	80,11

La part de logements est exprimée pour l'année 2013 et en pourcentage.

Graphique 17 : Nouvelles constructions entre 1990 et 2013 ; INSEE ; UrbaDoc 2017



confrontée tôt ou tard aux problèmes de maintien de ses commerces, services et équipements. Changer de cap, c'est retrouver les équilibres de développement qui maintiendront l'identité et le rôle de chacun. C'est aussi réadapter la ville. Mais est-ce possible si les taxes liées à la construction neuve continuent d'échapper aux centres anciens ?

3. La communauté de communes du Pays d'Uzerche, une croissance durable ?

3.1 Un parc de logement en croissance

Le nombre d'habitation augmente sur la période 1990/2013 de 661 unités. Cela représente un rythme de près de 29 logements par an dont la cadence est plus élevée à compter du début des années 2000^a.

Le positionnement de confins du territoire, dont l'influence directe des bassins d'emploi n'est pas aussi forte que sur les communes situées aux abords de Brive ou de Limoges pour permettre une hausse du parc de logement plus importante se confirme. La hausse du parc de logement reste ainsi inférieure à la moyenne départementale boostée par la croissance du bassin de Brive.

3.2 Le sud du territoire plus attractif

Comme observé lors de l'analyse de la démographie, la croissance reste plus marquée sur les territoires du sud de la communauté. 329 habitations supplémentaires sont recensées sur les communes de Vigeois et de Perpezac le Noir soit près de la moitié^b des nouvelles habitations du territoire.

3.3 Le pôle moins attractif

Uzerche n'échappe pas à la perte de poids des centralités urbaines du département. Entre 1990 et 2013, ce sont même 73 logements de moins qui sont recensés sur la ville centre, cas assez rare. Ainsi le poids de la ville centre passe de 31,14% à 26,60% dans ce laps de temps, faisant du territoire une réalité de la résidentialisation à plusieurs échelles^c.

4. La structure du parc de logement : retrouver les bons équilibres

4.1 Le desserrement des ménages comme vecteur endogène de construction

A l'instar du département, la communauté de communes a vu son parc de logement augmenter de façon bien plus significative que

sa population. 661 logements ont été nécessaires entre 1990 et 2013 pour l'accueil de 224 nouveaux habitants. La baisse de la taille des ménages^d est aussi une raison essentielle bien que pas unique.

4.2 De même que l'augmentation du taux de logements vacants

Si l'impact des résidences secondaires ne peut être nié puisque le taux de résidences secondaires est passé de 16,9% en 1990 à 18,74% en 2013 représentant 222 logements secondaires supplémentaires, la hausse du parc vacant est tout aussi significative. Il y avait 593 logements vacants en 1990 pour 745 en 2013 soit 152 logements vides de plus.

Avec un taux de 12,78%, il existe indéniablement une part de logement à reconquérir pour revenir au niveau national de l'ordre de 8,5% environ ou même au niveau départemental de 11,29%.

La ville d'Uzerche comprend plus de 30%^e de ces logements vacants et devra concentrer les efforts de remise sur le marché. Pour autant, toutes les communes disposant d'un stock de logements vacants important devraient œuvrer pour la réhabilitation de ce parc souvent ancien.

Ainsi, sur les 661 logements supplémentaires, 152 ont augmenté les effectifs des logements vacants et 222 ceux des résidences secondaires. Seules 57% des habitations supplémentaires, soit 287 unités ont servi au desserrement des ménages et à l'accueil des 224 habitants supplémentaires.

4.3 Un habitat pour tous ?

Le territoire est marqué par la prééminence des maisons individuelles qui représentent 88,57% du parc en 2013. C'est même plus proche de 100% pour l'ensemble des territoires, Uzerche concentrant 75,2% du parc d'appartements. L'augmentation récente de la part des propriétaires de 66,57% en 1999 à 75,48% confirme le constat d'une croissance de l'habitat liée à l'accession d'une maison individuelle et confirme la résidentialisation du territoire. Si la part des logements HLM²¹ reste faible, de l'ordre de 5,76% en 2013, plus de 75% de l'offre est concentrée sur la ville centre.

4.4 Retrouver les équilibres ?

Une seule question doit guider le choix de l'avenir du territoire. Est-il possible et durable de poursuivre un développement qui tend à vider le pôle au profit des territoires ruraux tout en lui laissant la charge d'assurer le service aux populations et la mixité sociale ?

a 34,7 logements par an sur la période 1999-2013.

b 49,7%.

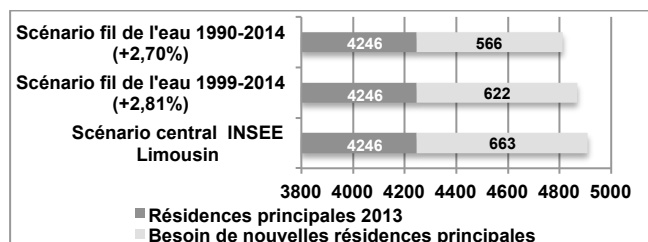
c Le territoire croit du fait de l'étalement urbain de Brive et cette croissance s'opère en dehors de sa propre centralité.

d La taille des ménages est passée de 2,41 à 2,29.

e 30,87%.

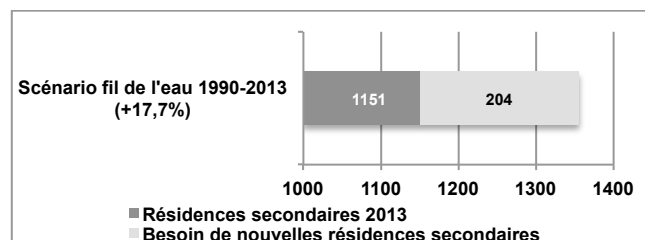
TABLEAU DE BORD

Graphique 18 : Prospectives du besoin en résidences principales ; INSEE ; UrbaDoc 2017

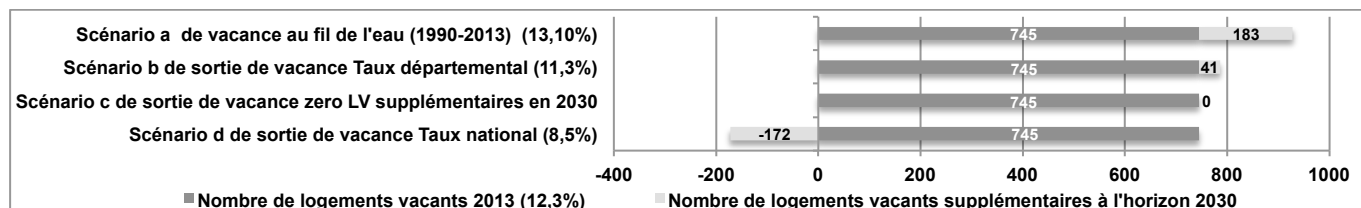


La prospective est calculée en fonction d'une taille des ménages estimée à 2,06

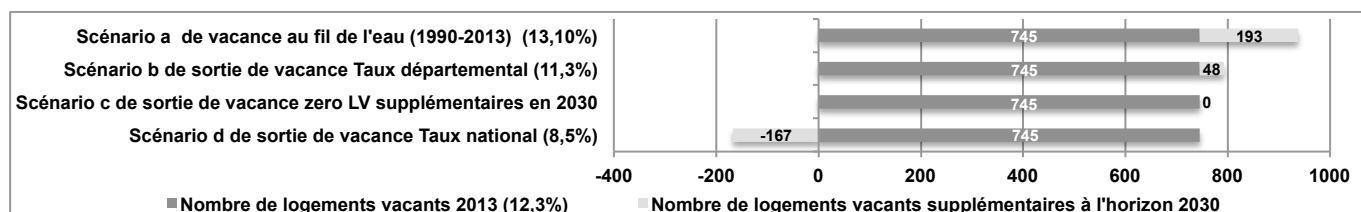
Graphique 19 : Prospective du besoin en résidences secondaires ; INSEE ; UrbaDoc 2017



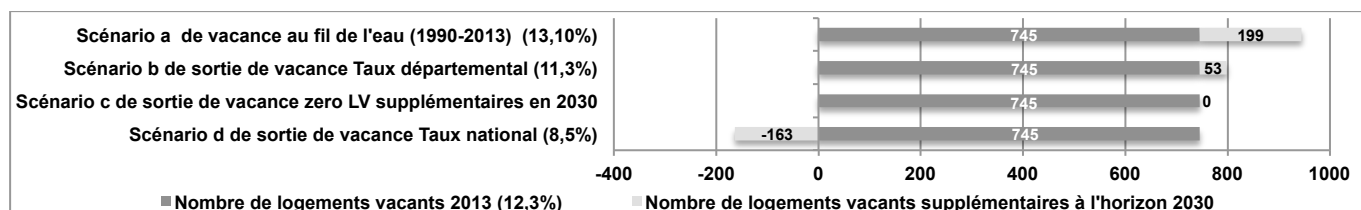
Graphique 20 : Prospective du nombre de logements vacants supplémentaires selon le scénario au fil de l'eau +2,70% ; INSEE ; UrbaDoc 2017



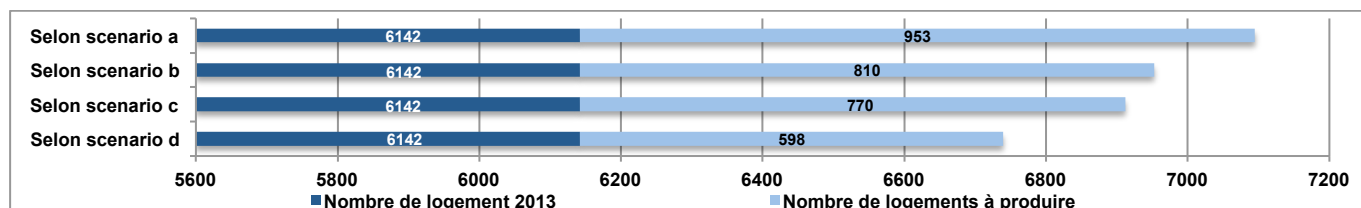
Graphique 21 : Prospective du nombre de logements vacants supplémentaires selon le scénario au fil de l'eau +2,81 ; INSEE ; UrbaDoc 2017



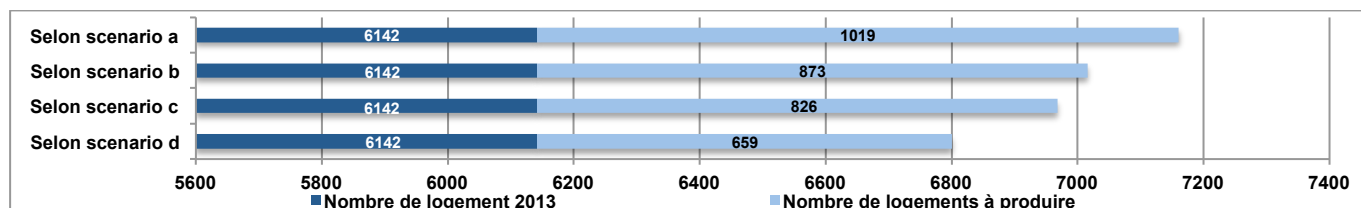
Graphique 22 : Prospective du nombre de logements vacants supplémentaires selon le scénario au fil de l'eau du Limousin ; INSEE ; UrbaDoc 2017



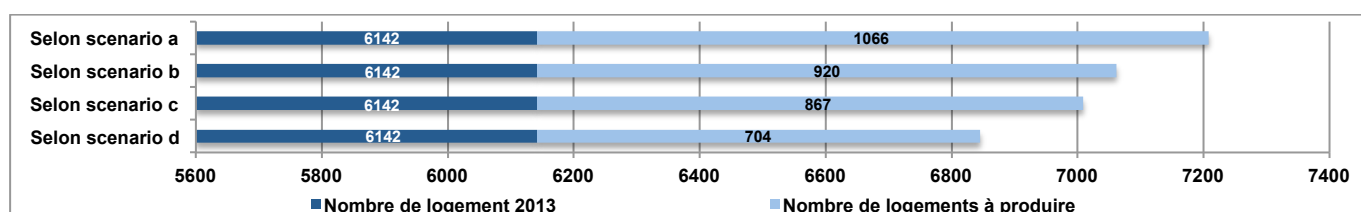
Graphique 23 : Prospective du nombre de logements à produire selon le scénario fil de l'eau +2,70 ; INSEE ; UrbaDoc 2017



Graphique 24 : Prospective du nombre de logements à produire selon le scénario fil de l'eau +2,81 ; INSEE ; UrbaDoc 2017



Graphique 25 : Prospective du nombre de logements à produire selon le scénario au fil de l'eau du Limousin ; INSEE ; UrbaDoc 2017



5. Quelles logiques de productions quantitatives ?

5.1 Anticiper le besoin de résidences principales

Selon les scénarii tendanciels exposés dans le chapitre sur la démographie, la communauté de communes pourrait atteindre une population comprise entre 9 912 et 10 113 habitants.

Conjugués aux besoins endogènes, liés notamment à la baisse de la taille des ménages, le besoin de résidences principales se situera entre 566 et 663 unités.

5.2 Conforter le potentiel touristique du territoire

Le parc de résidences secondaires a progressé de 222 unités entre 1990 et 2013, portant le taux à 18,74% du parc total. Une évolution au fil de l'eau permet d'anticiper un besoin estimé à 204 unités pour un total en 2030 de 1 355 logements secondaires.

5.3 Engager une politique volontariste de réhabilitation de l'habitat vacant ?

Si le scénario tendanciel se poursuivait, 13,10% du parc serait vacant en 2030. Ce serait autant de logements vides à ajouter aux 745 unités libres actuelles. Si l'atteinte du taux national semble certainement trop ambitieuse d'ici 2030, un scénario permettant de revenir sur la moyenne départementale reste possible même si lié à une vraie politique de l'habitat. Un autre objectif pourrait être basé sur la base du principe « zéro logement vacant supplémentaire en 2030 ». Il s'agit d'un scénario tendanciel qui fixerait le taux de vacance autour de 10% et qui est ambitieux mais possible.

Ainsi, les scénarii centraux 2b, 2c, 3b et 3c semblent non seulement les plus plausibles mais aussi les plus souhaitables. Ils sont aussi les plus centraux.

6. Quel projet de territoire ?

6.1 Repolariser la ville d'Uzerche ?

Le poids du pôle d'Uzerche est passé de 31,10% à 26,6% entre 1990 et 2013. Au fil de l'eau, seules 23,30% des habitations seront encore sur le pôle en 2030. Ce scénario tendanciel ne peut être retenu sans engager la durabilité du développement du territoire.

Deux scénarii d'inversion de tendance peuvent alors être envisagés :

- Retrouver le poids de 1990 soit 31,10% dans le total des constructions à réaliser
- Garder le poids de 2013 soit 26,60% dans le total des constructions à réaliser

Ces deux scénarii permettront de rééquilibrer les constructions entre pôle et maillage

villageois dans des proportions plus conformes aux possibilités de chacun.

6.2 Produire un habitat pour tous ?

La part des logements sociaux perd peu à peu de son poids. L'offre doit continuer à être polarisée sur la ville d'Uzerche. Elle seule dispose d'un taux de concentration d'emploi important et de commerces et services sur place ne rendant pas quasi obligatoire la possession de deux voitures pour un couple ou une famille.

Pour autant, pour garder le taux de HLM de 2013 à 5,76%, il faudra produire selon le scénario central 2b ou 2c environ 50 logements aidés supplémentaires. Il n'est alors pas exclu de réaliser quelques petites opérations aux abords des centres les mieux équipés des communes du maillage villageois.

Aucune des communes n'est soumise à l'article 55 de la loi SRU²². Pourtant, comme évoqué précédemment, les parcours de vie sont désormais moins linéaires faisant du logement social une étape du parcours résidentiel d'un panel de population toujours plus important.

6.3 Les clés du projet habitat :

Ainsi les scénarii du PADD devront être calculés :

- en fonction du calcul du point mort²³
- en fonction de la politique d'habitat en termes de sortie de vacance d'une partie du parc
- en fonction du vieillissement de la population locale qui entraînera obligatoirement un desserrement des ménages encore plus important

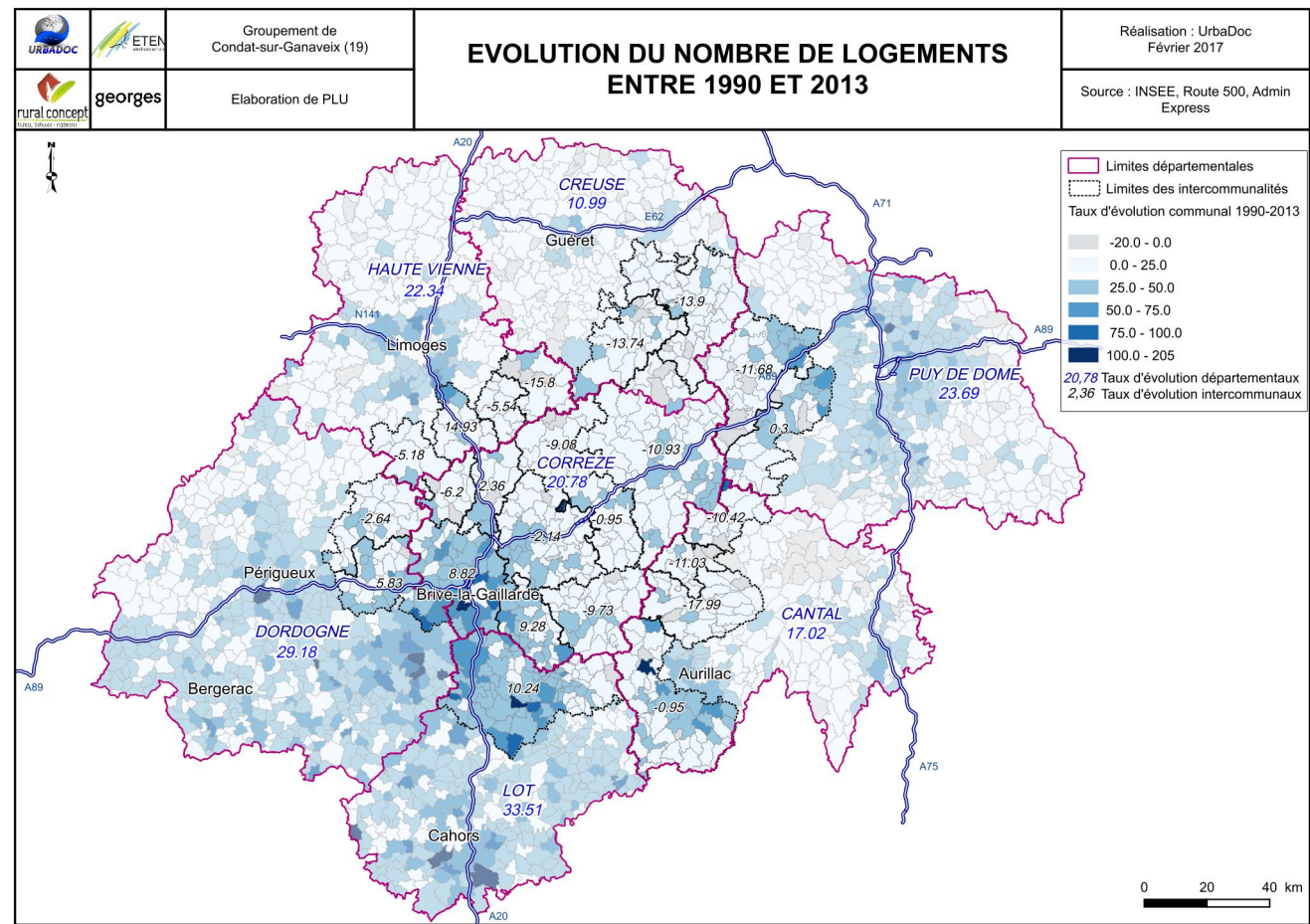
A ces besoins endogènes devront être ajoutés les besoins exogènes en fonction :

- de la politique économique
- de la politique d'équipements
- de la politique d'aménagement

L'ensemble de ces critères permettra de spatialiser le projet de territoire et de définir une politique d'habiter, plus qualitative qui alors devra aussi tenir compte du type d'habitat à produire en fonction de la population à accueillir

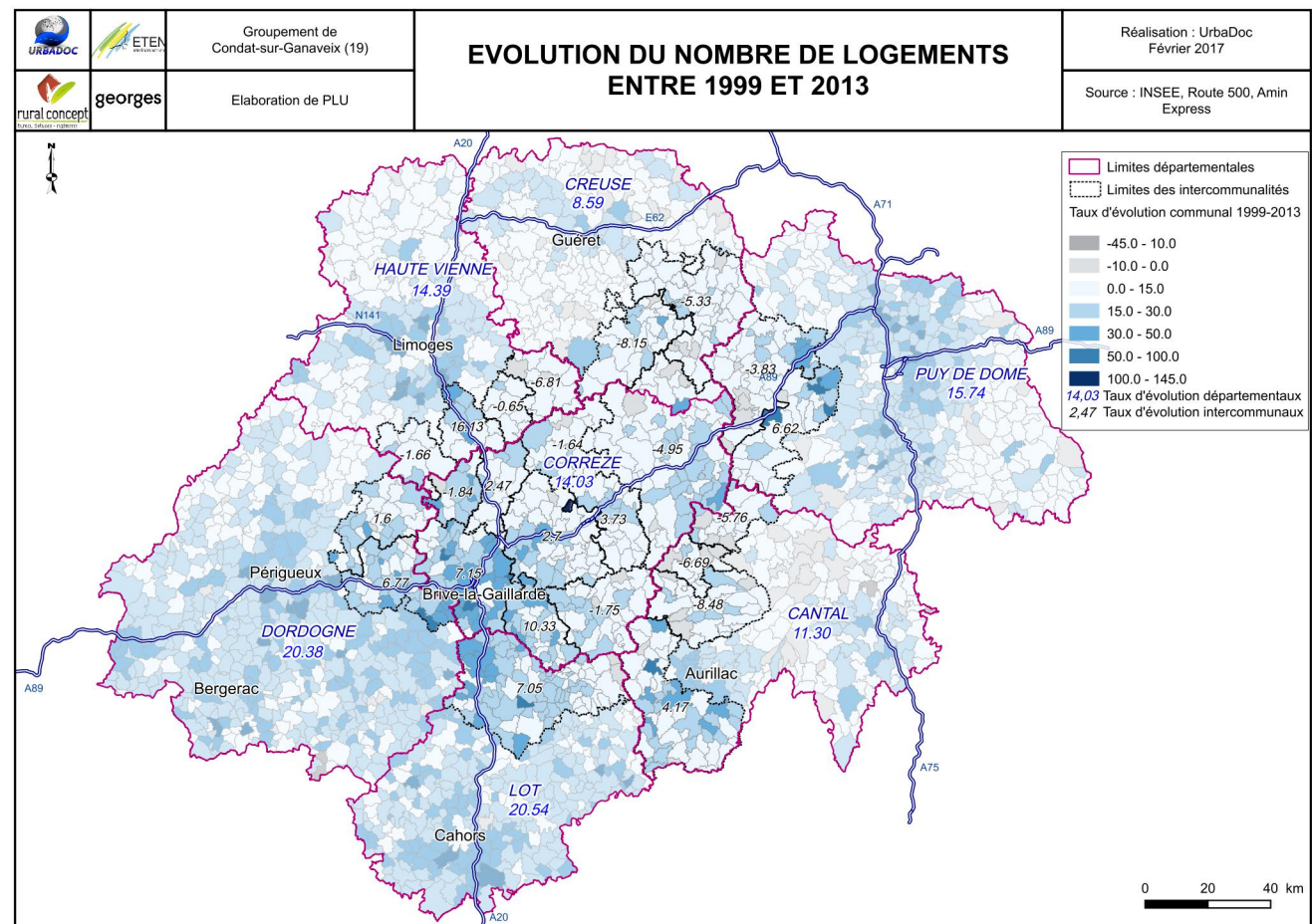
ANNEXES

Carte 13 : Evolution du nombre de logements entre 1990 et 2013 ; INSEE, Route 500, Admin Express ; UrbaDoc 2017



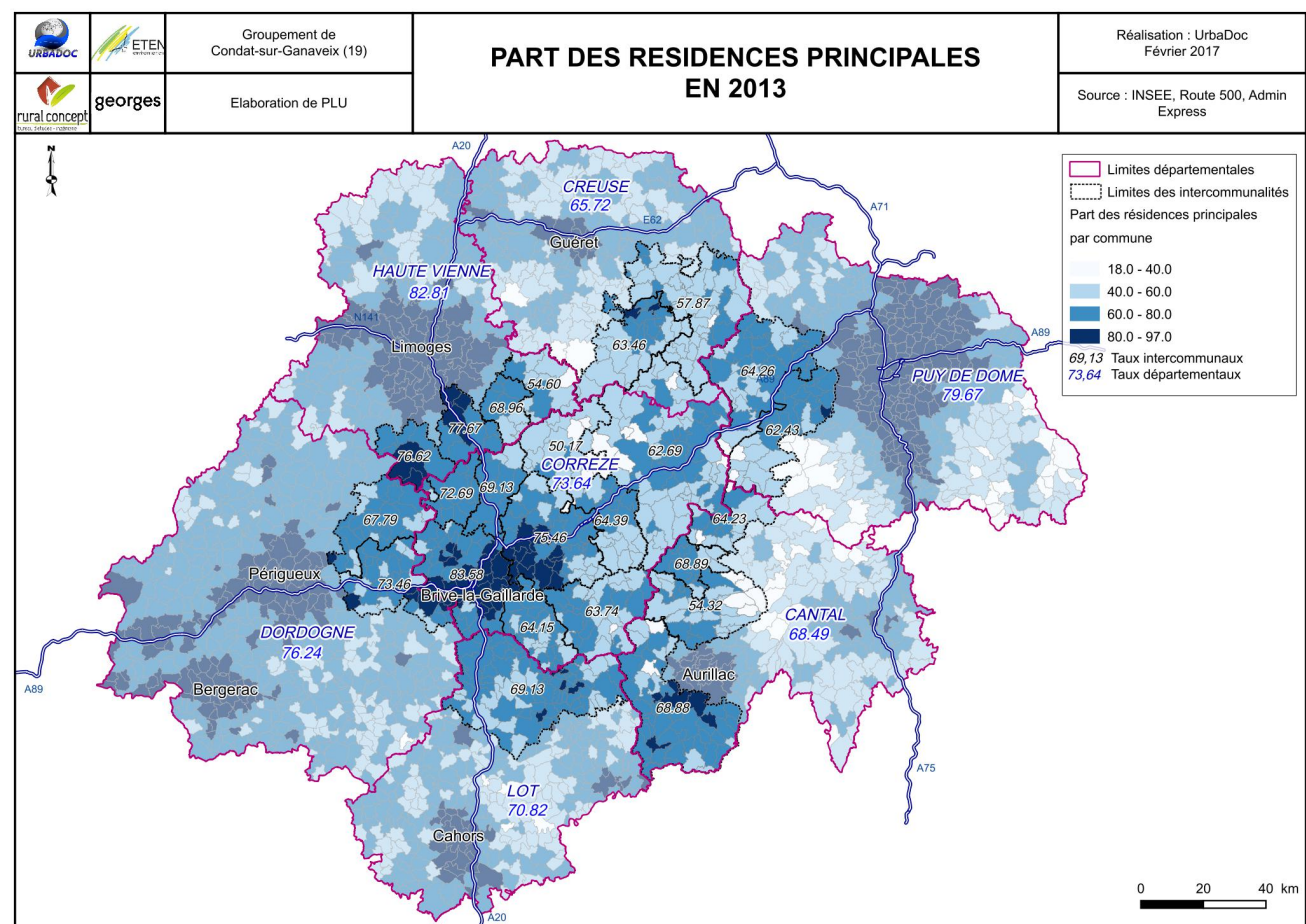
45

Carte 14 : Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2013 ; INSEE, Route 500, Admin Express ; UrbaDoc 2017



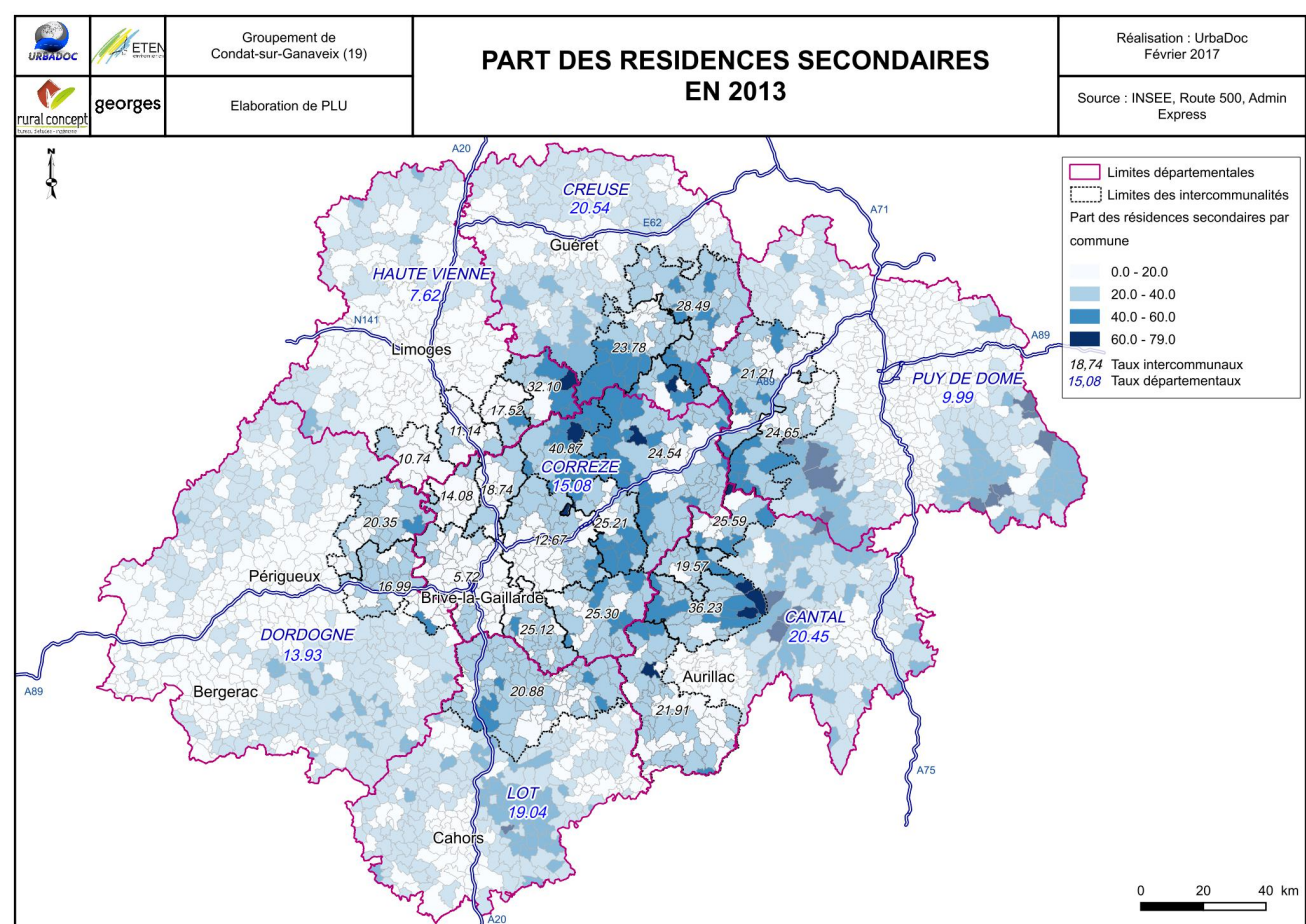
ANNEXES

Carte 15 : Part des résidences principales en Corrèze et dans les départements voisins, dans les intercommunalités corrésiennes et voisines et dans les communes ; INSEE ; UrbaDoc 2017



46

Carte 16 : Part des résidences secondaires en Corrèze et dans les départements voisins, dans les intercommunalités corrésiennes et voisines et dans les communes ; INSEE ; UrbaDoc 2017



ANNEXES

Illustration 5 : Les raisons structurelles et conjoncturelles de la vacance ; UrbaDoc 2017

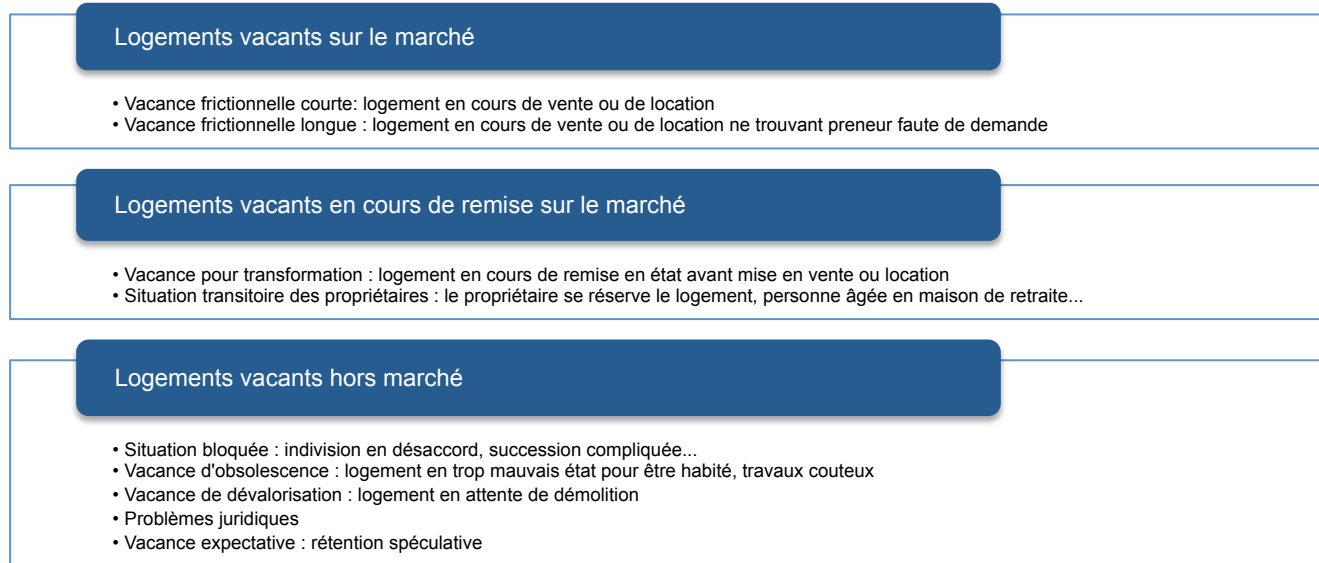
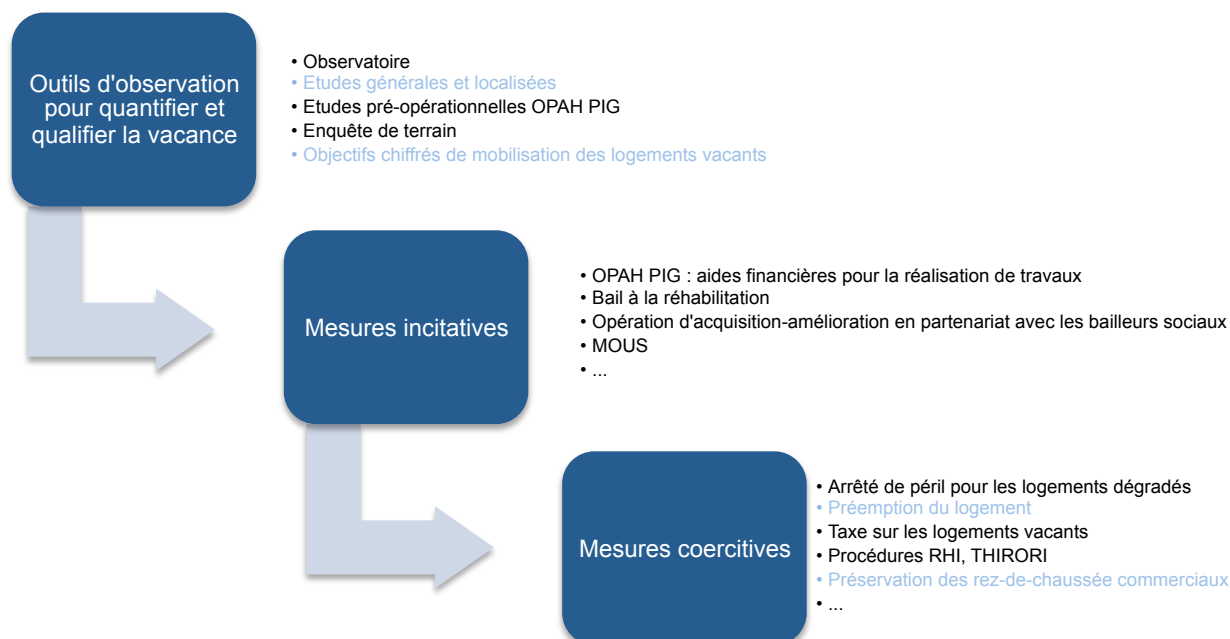


Illustration 6 : Outils d'action sur la vacance à disposition des communes ; UrbaDoc 2017



47

XXXX Outils du PLU

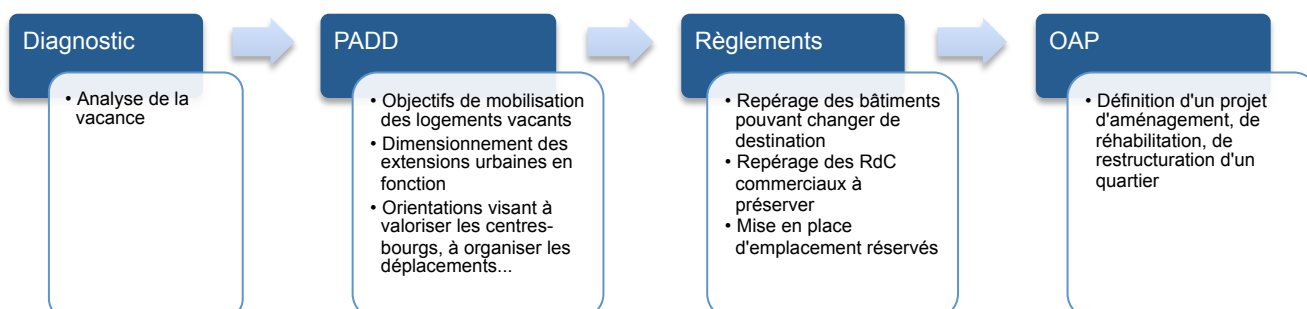
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

PIG : Programme d'Intérêt Général

MOUS : Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale

RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre et THIRORI : Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et des Opérations de Restauration Immobilière

Illustration 7 : Outils du PLU pour agir sur la vacance ; UrbaDoc



Une production de logements importante

661 logements ont été produits sur l'intercommunalité entre 1990 et 2013, avec une accélération de cette production récemment, à partir de 1999. Les nouveaux logements se sont concentrés au sud de l'intercommunalité, correspondant au besoin d'être au plus près de Brive-la-Gaillarde pour les nouveaux arrivants. Ainsi près de la moitié des nouveaux logements se sont réalisés à Perpezac-le-Noir et à Vigeois. Les communes du groupement ont vu leur nombre de logements augmenter entre 1990 et 2013 de 15 à 20% à l'exception de Condat-sur-Ganaveix qui n'a eu que très peu de nouveaux logements.

Cette croissance du nombre de logements dépasse le besoin d'accueil de nouvelles populations puisque dans le même temps la communauté de communes n'a accueilli que 224 habitants. Il y a donc eu 3 habitations construites pour 1 nouvel habitant. Le taux de résidences secondaires, de logements vacants, et le desserrement des ménages sont autant d'éléments qui expliquent cette situation.

Le besoin de revitalisation des villes centres

Comme au niveau départemental, le poids de la ville centre diminue. En effet, Uzerche a perdu 73 logements entre 1990 et 2013 alors que dans le même temps 661 se sont construits sur l'intercommunalité. Ce constat se fait plus globalement au niveau départemental, les constructions se font davantage sur les communes périphériques que sur la ville centre. Cette perte de poids est à mettre en lien avec le nombre de logements vacants : Uzerche concentre 230 logements vacants, soit 30% des logements vacants de l'intercommunalité. Dans ce contexte où le modèle dominant est le développement de la maison individuelle, Uzerche dispose des équipements pour accueillir de la population, pourtant elle n'est plus attractive et le nombre de logements vacants augmente. Ceci est également visible à une échelle plus locale, comme à Salon-la-Tour où la vacance des locaux commerciaux et logements vacants est prégnante. La revitalisation des centres anciens est une évidence qu'il est souvent difficile à mettre en œuvre, l'action publique devant pas uniquement aider à la réhabilitation du parc, mais restructurer les centres.

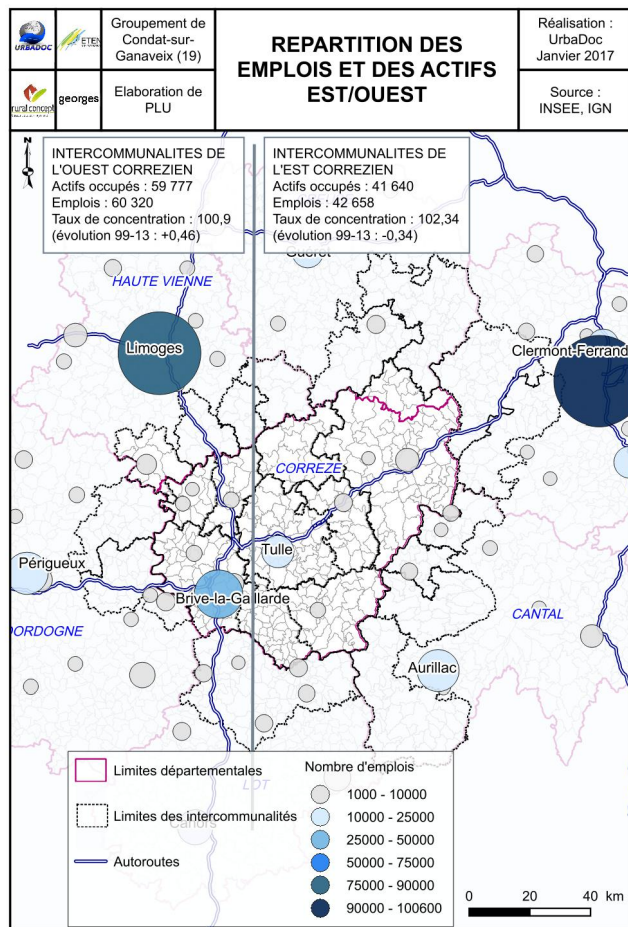
Un parc de logements peu occupé

Près d'un tiers des habitations sont inoccupées au moins une partie de l'année. Le territoire compte 12,13% de logements vacants et 18,74% de résidences secondaires. Certaines communes affichent même un taux d'habitations inoccupées supérieur à 40% comme Meilhards. Les communes affichant les ratios les plus élevés sont les communes les plus éloignées de pôles et des accès autoroutiers.

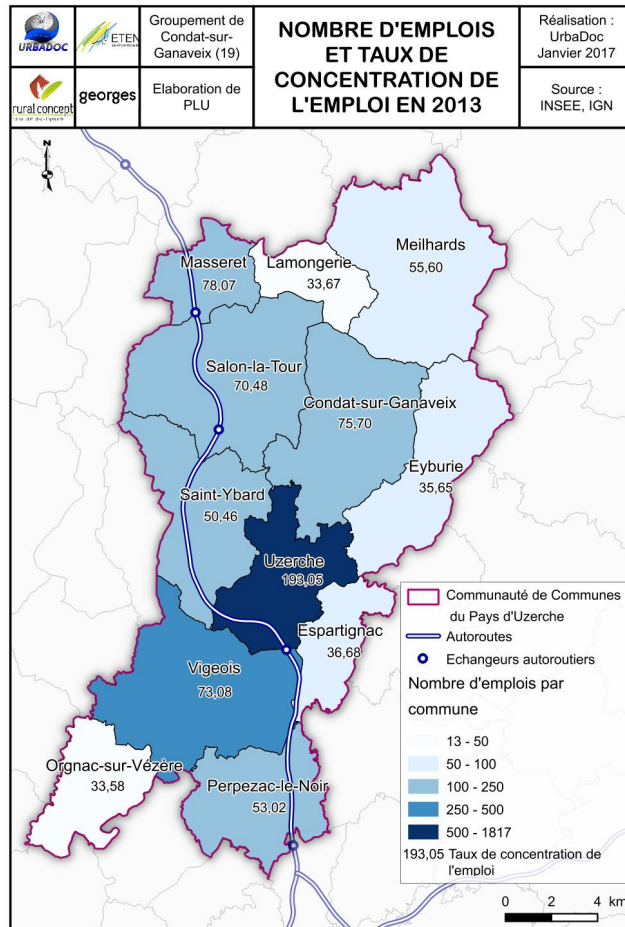
Cette spécificité du territoire est à prendre en considération dans les perspectives de développement. La demande en résidences secondaires obéit à des logiques différentes que la demande en résidence principale. La résidence secondaire peut comme la résidence principale être un atout pour le territoire puisqu'elle aura un impact économique certain : rénovation, entretien, commerces et services de proximité... Le parallèle important à faire est celui avec l'augmentation des logements vacants : entre 1990 et 2013, alors que le nombre de logements produits est de 661, le nombre de logements vacants a augmenté de 152, soit pour 4 logements créés, la communauté de communes a compté 1 logement vacant supplémentaire. L'intercommunalité compte 12,13% de logements vacants, et ce taux atteint même plus 16% pour certaines communes, notamment à Masseret. Ce sont 745 logements qui pourraient être remobilisés, mais le phénomène de vacance touche souvent le parc ancien, des logements inadaptés à la demande pour lesquels de lourds travaux sont nécessaires. En ce sens, à l'échelle intercommunale, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a été mise en place afin de promouvoir la réhabilitation du parc vétuste.

TABLEAU DE BORD

Carte 17 : Répartition des emplois et des actifs selon la position de l'intercommunalité dans le département ; INSEE ; UrbaDoc



Carte 18 : Nombre d'emplois et taux de concentration ; INSEE ; UrbaDoc 2017



50

Tableau 4 : Tableau de la structure de l'emploi par secteur d'activité et par commune ; INSEE ; UrbaDoc 2017

	Emplois	Agriculture	%	Industrie	%	Construction	%	Commerce, Transports, Services divers	%	Administration publique, Enseignement, Santé, Activité sociale	%
Condat-sur-Ganaveix	166	23	13,9	4	2,4	22	13,3	39	23,8	77	46,6
Espartignac	98	29	29,3	5	4,9	14	13,9	37	37,3	14	14,6
Eyburie	81	33	41,5	10	11,9	10	12,0	5	5,9	23	28,8
Lamongerie	22	4	18,2	0	0,0	9	40,9	5	20,5	5	20,5
Masseret	220	12	5,5	0	0,0	4	1,8	162	73,6	42	19,1
Meilhards	95	60	63,4	0	0,0	5	5,3	25	26,0	5	5,3
Orgnac-sur-Vézère	30	20	66,6	0	0,0	5	16,7	0	0,0	5	16,7
Perpezac-le-Noir	206	48	23,2	25	12,1	20	9,7	77	37,3	37	17,8
Saint-Ybard	160	41	25,6	54	33,8	8	5,0	45	28,1	12	7,5
Salon-la-Tour	212	58	27,4	24	11,4	11	5,2	96	45,4	22	10,6
Uzerche	1786	51	2,9	239	13,4	134	7,5	699	39,1	663	37,1
Vigieois	312	61	19,6	19	6,1	9	3,0	96	30,7	127	40,6

Tableau 5 : Tableau de l'âge des actifs et des personnes à remplacer ; INSEE ; UrbaDoc 2017

	Actifs de 15-64 ans	Actifs 15-24 ans	Actifs 25-54 ans	Actifs 55-64 ans	Part des actifs de 55 à 64 ans
Condat-sur-Ganaveix	255	21	194	40	15,75
Espartignac	203	17	151	35	17,45
Eyburie	207	22	155	31	14,75
Lamongerie	44	2	37	5	10,26
Masseret	302	29	231	42	13,91
Meilhards	193	17	137	39	20,31
Orgnac-sur-Vézère	123	6	92	25	20,00
Perpezac-le-Noir	468	35	365	68	14,53
Saint-Ybard	283	26	221	36	12,72
Salon-la-Tour	305	32	226	47	15,41
Uzerche	1028	121	763	144	14,02
Vigieois	473	20	383	71	14,95

ECONOMIE

1. Avant-propos

L'économie^a est une activité humaine qui consiste en la production, la distribution, l'échange et la consommation de biens et de services. Mais, si l'on considère que l'installation d'un ménage sur un site est le plus souvent guidée par la conjonction sur un même espace, dans des proportions satisfaisantes, du triptyque environnement, équipements et emplois, l'économie se pose donc surtout comme un point de départ essentiel à tout développement urbain. Lorsque l'emploi n'est pas présent en nombre suffisant sur un site, mais que les conditions de la mobilité sont performantes, les autres critères d'installation favorisent alors un développement acté sur le fait d'habiter : c'est le phénomène résidentiel.

Et de rappeler aussi que le déploiement résidentiel est aussi vecteur de développement économique, notamment dans la sphère présente, celle qui concentre les emplois liés au fait d'habiter le territoire.

La cohérence d'un projet de territoire repose donc sur le respect des équilibres entre développement économique, projet d'habitat et respect de l'environnement, à regrouper dans un cercle vertueux.

2. Situation générale du département

2.1 Un taux d'activité en croissance

Il y avait en 1999, 89 915 emplois pour 89 023 actifs et 232 576 habitants. Cela représente un taux de concentration de l'emploi²⁴ de 101 et un ratio de 1 emploi pour 2,58 habitants.

Jusqu'en 2013, 8 205 personnes de plus sont venues garnir les effectifs corréziens dont 7 139 actifs. Le nombre d'emplois a lui augmenté de 7 461 unités.

Ainsi, avec un ratio en augmentation de 1 emploi pour 2,47 habitants et un taux de concentration d'emploi de 101,26%, le département affiche un vrai dynamisme économique, une suffisance en emploi et par-delà de réelles perspectives de développement.

2.2 Mais des situations économiques bien différentes entre Est et Ouest

La situation et l'évolution du territoire est très hétérogène, épousant les dynamiques démographiques d'une part et celle du développement de l'habitat d'autre part.

Près d'1 emploi sur deux est situé sur la communauté d'agglomération de Brive et même près d'1 sur 3 sur la ville^b. Les 4

communautés de communes situées à l'ouest de l'agglomération du Tulle concentrent sur 30,52% du territoire 57% de la population, de l'emploi et des actifs. Ces parts sont en augmentation de 2% depuis 1999 caractérisant bien ici le renforcement du cœur économique du département.

2.3 Des pôles d'emploi qui se renforcent

A l'exception des deux principaux pôles d'emplois, l'ensemble des pôles des communautés de communes voit son rôle et donc son poids économique se renforcer. Sur la communauté de communes de Ventadour-Egletons-Monédières, ce sont désormais près de trois emplois sur quatre qui se concentrent sur la ville centre d'Egletons.

Ainsi, alors que l'habitat tend à se déliter largement hors des centralités, l'économie reste globalement bien ancrée sur les villes centres posant de fait la question des migrations pendulaires²⁵.

2.4 Une économie plus productive à l'Ouest qu'à l'Est^c

Même si le secteur tertiaire est aujourd'hui prédominant, l'agriculture et l'agro-alimentaire restent des moteurs de la vie économique du département. L'industrie est, quant à elle, marquée par les contrastes entre le dynamisme de certaines entreprises technologiques et la récession qui affecte des secteurs plus traditionnels.

L'économie résidentielle est globalement plus présente qu'au niveau national^d et structure tous les bassins de vie situés à l'est de l'autoroute A 20.

L'importance de cette économie et la structure des entreprises, plutôt de petite taille (80 % des entreprises ont moins de 10 salariés), sont le gage d'une moindre sensibilité aux aléas conjoncturels. A l'inverse, leur dynamique est davantage affectée par les perspectives de vieillissement démographique.

3. La communauté de communes, entre ruralité et activités tertiaires

A l'instar du département, la majorité^e des emplois est située sur le pôle de Uzerche. Cependant, le territoire dans son ensemble reste dépendant des pôles d'emplois voisins, confirmant son caractère résidentiel et sa récente évolution.

^c Le présent paragraphe est issu de l'analyse des services de l'Etat de la Corrèze : <http://www.correze.gouv.fr/Services-de-l-Etat/La-Correze/Economie/Donnees-economiques-et-environnementales>

^d 59% contre 52%

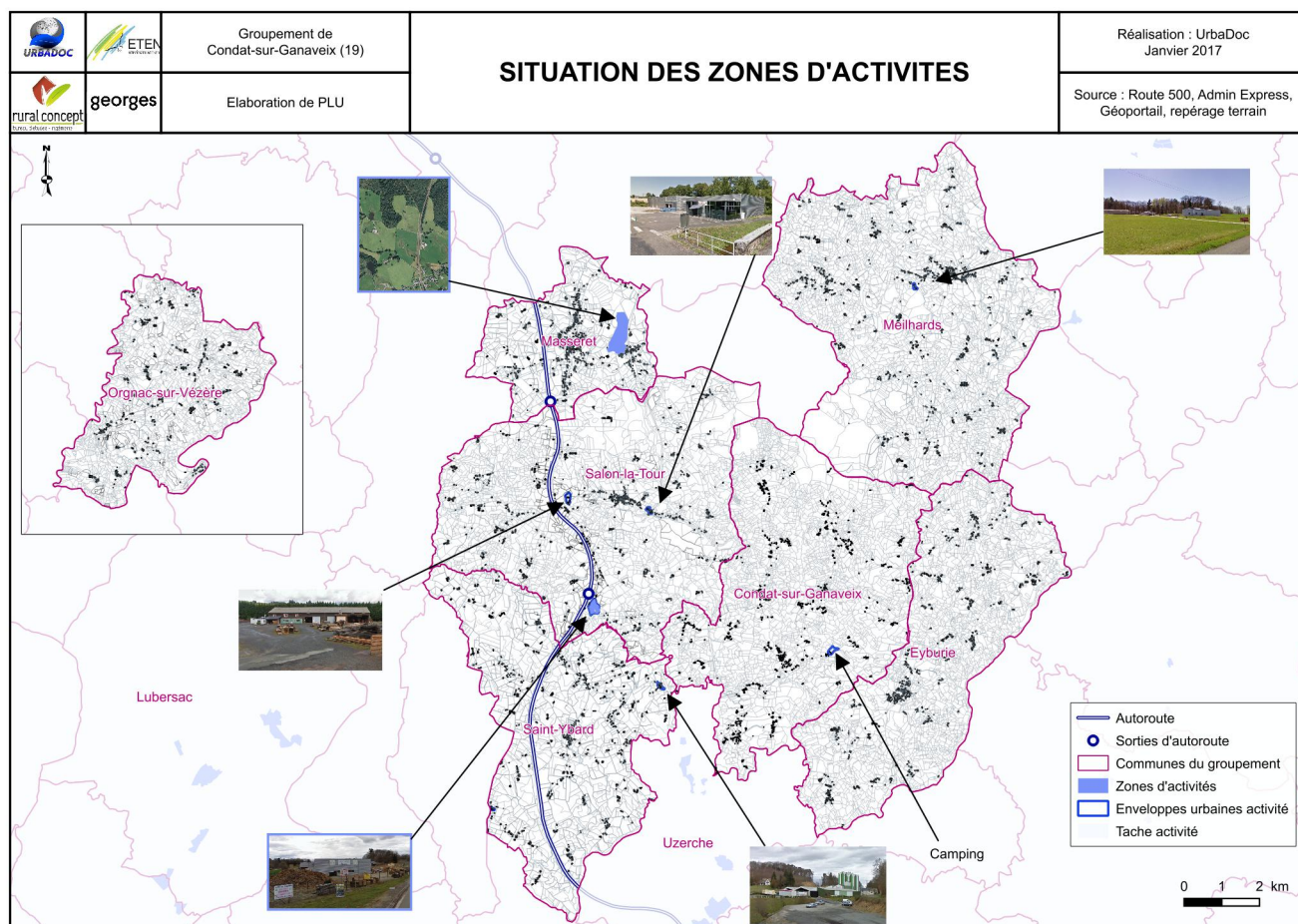
^e 1 817 sur 3 379 soit 53,8%

^a Définition proposée par Wikipédia, dictionnaire en accès libre sur Internet.

^b 46,3% et 29,7%

TABLEAU DE BORD

Carte 19 : Situation des zones d'activités ; DDT 19 ; UrbaDoc 2017



52

Illustration 8 : Société Nutriliance implantée en dehors d'une zone d'activité, Saint-Ybard ; Géoportail ; UrbaDoc 2017



Article L151-13 du code de l'urbanisme relatif aux conditions d'extension des entreprises en zone naturelle ou agricole :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le taux de concentration d'emploi est en baisse de plus de 3 points à 94,16% entre 1999 et 2013.

Cependant, à l'intérieur même du territoire, certaines communes s'apparentent à des petites zones d'emploi^a amalgamant entre 150 et 200 emplois alors que d'autres présentent un caractère résidentiel bien plus avéré.

L'emploi agricole reste déterminant sur certaines communes à la vocation plus affirmée même si les activités tertiaires et présentes restent prépondérantes.

Le secteur secondaire est quant à lui bien moins dominant qu'aux abords proches de Brive et reste l'apanage de la ville centre.

4. Le secteur secondaire

4.1 Un secteur minoritaire concentré sur le pôle

Moins de 400 emplois^b du secteur secondaire sont recensés sur le territoire représentant 11% du total des emplois. Un pôle majeur se dégage, celui d'Uzerche qui concentre 63% de ces emplois. Les communes de Salon la Tour et dans une moindre mesure celles de Perpezac le Noir et Saint-Ybard concentrent le reste de l'activité.

4.2 Des zones d'activités qui migrent vers l'autoroute, d'importantes zones mobilisées

Les zones d'activité sont majoritairement installées aux abords des grands axes, anciens ou plus récents. Au nord d'Uzerche, le long de la route de Limoges, s'égrènent de nombreux secteurs à vocation d'activités, mêlant activités de commerces et de production.

L'ensemble du projet économique s'est déplacé aux abords de l'autoroute entre Uzerche et Vigeois qui concentrent désormais 48 hectares urbanisés à vocations d'activités et 95 hectares en projet^c, principalement aux abords de l'entrée de l'autoroute.

Au nord ; seule la zone d'activité de Salon la Tour, avec ces 7 hectares est présente, sans possibilités d'installations supplémentaires puisque complètement urbanisée.

4.3 Adapter le projet aux situations en tenant compte des besoins des entreprises installés sur les zones d'activités mais aussi en dehors

Si le renforcement aux abords du pôle principal et de l'autoroute semble une évidence, le projet devra évoluer en fonction de la réalité du terrain.

^a 182 emplois à Condat sur Ganaveix, 202 à Masseret, 234 à Perpezac le Noir, 194 à Salon la Tour ou encore 320 à Vigeois. 13 à Lamongerie, 37 à Orgnac sur Vézère, 69 à Eyburie...

^b 379 dont 239 à Uzerche, 54 à Saint-Ybard, 25 à Perpezac le Noir et 24 à Salon la Tour.

^c 63 hectares à Uzerche et 32 hectares à Vigeois.

Ainsi, aux abords de la zone de Beausoleil, à Salon la Tour, il faudra à minima se poser la question des besoins à venir des entreprises en place.

Dans le même sens, beaucoup d'entreprises sont installées en dehors des zones d'activités aménagées à cet effet.

L'exemple de la société DFP Nutraliance installée au lieu-dit Le Claud à Saint-Ybard où travaillent près de 90 employés^d pose le constat de la nécessité de bien réglementer chacune de ces zones pour permettre à ces activités de se développer.

Enfin, la situation de la zone d'activité de Masseret doit être analysée pour en vérifier le besoin. Car ce sont 38 hectares qui sont aujourd'hui voués à cette activité et qui sont encore disponibles.

4.4 Et en appréhendant le besoin local

Si la part des emplois dans le secteur de la construction n'est que de 7% sur le territoire, certaines communes restent très marquées par cette activité. Or, il est rare qu'une petite entreprise de construction, souvent artisanale, parcourt de longues distances pour s'installer au sein d'une zone d'activités, lesquelles restent souvent peu appropriées à leur démarche.

Il est alors nécessaire de bien repérer le besoin des artisans en place afin de leur permettre, dans certaines proportions, d'agrandir leurs activités dans les tissus urbains existants ou alors de leur offrir, notamment sur le nord du territoire totalement dépourvu, une offre limitée mais adaptée à leurs pratiques.

A noter que le changement de destination des bâtiments agricoles vers de l'activité artisanale est désormais possible dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.

4.5 Focus sur l'activité d'extraction

Il existe sur le territoire une seule carrière autorisée, à Uzerche, pour l'extraction d'Amphibolite.

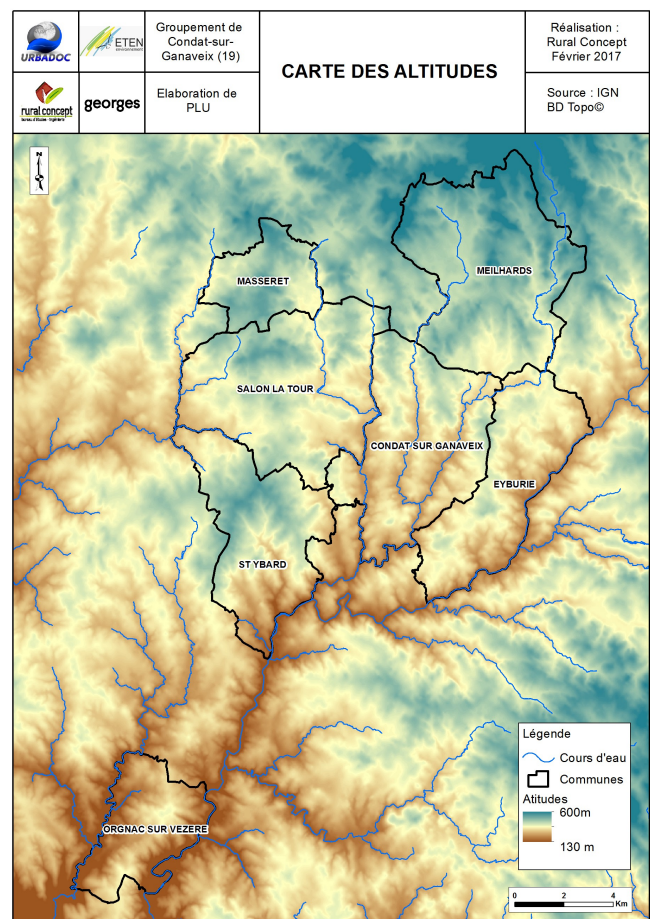
4.6 Focus sur les énergies renouvelables

Il n'existe actuellement aucune zone de développement de production d'électricité verte. Les seules installations relèvent de l'initiative privée, portant notamment sur l'installation de panneaux solaires en toiture des habitations ou des bâtiments agricoles.

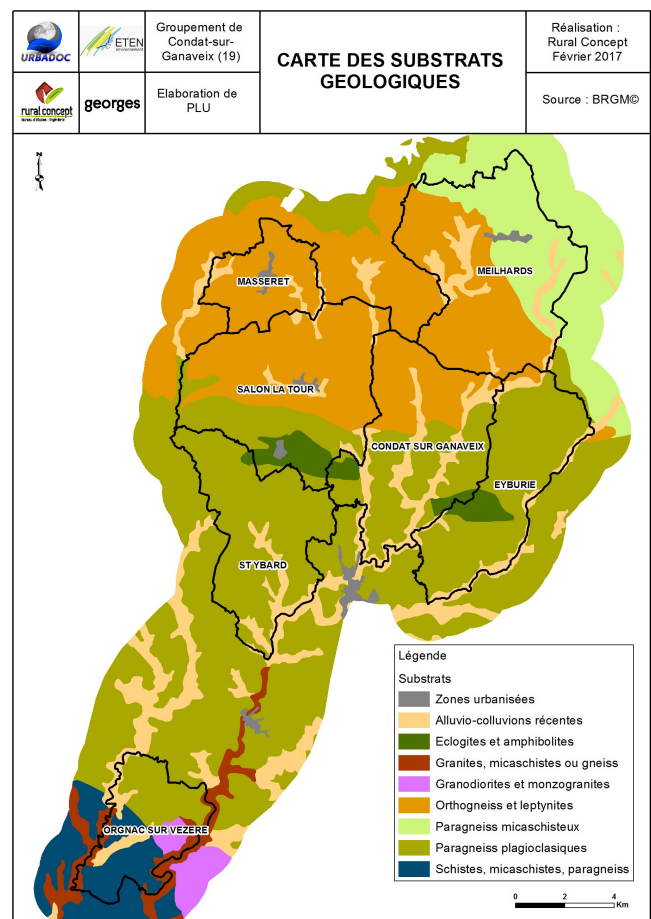
Grace à un ensoleillement équivalent à la moyenne nationale, le département est pourtant propice à l'utilisation de chauffe-eau solaires. C'est une directive qui pourra être entreprise dans les documents d'urbanisme.

TABLEAU DE BORD

Carte 20 : Carte des altitudes ; Rural Concept ; 2017

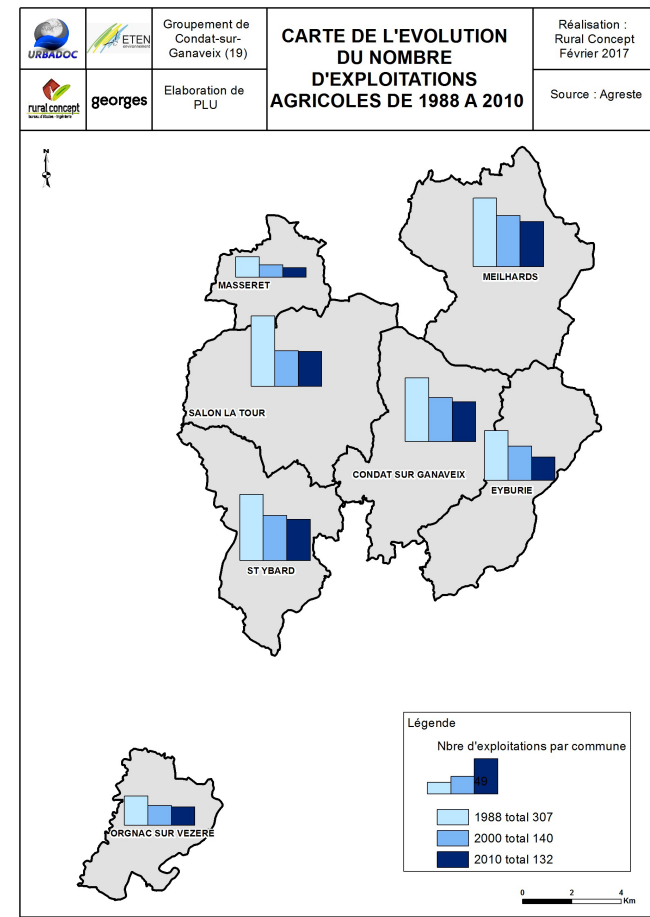


Carte 21 : Carte des substrats géologiques ; Rural Concept
janv. 2017

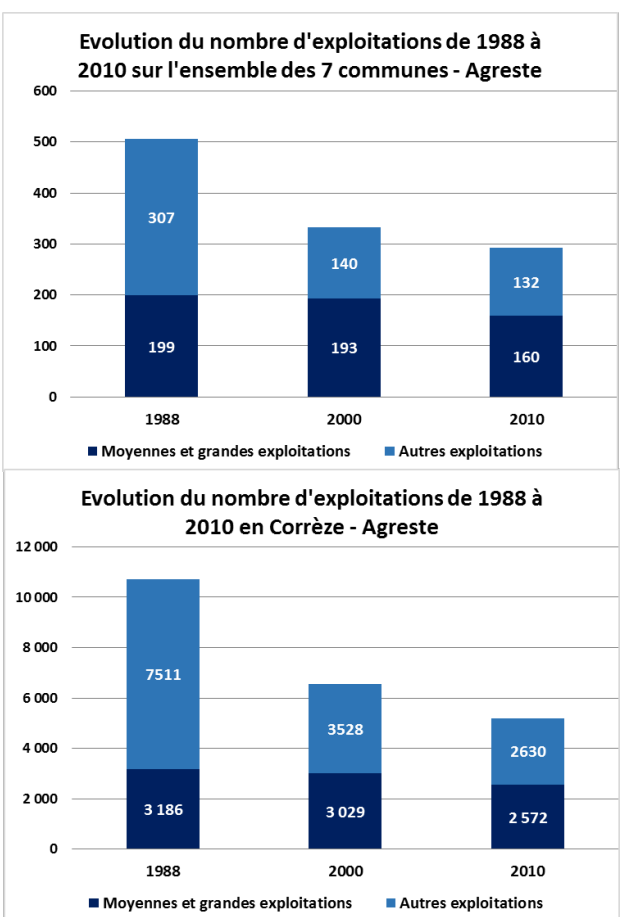


54

Carte 22 : Carte de l'évolution du nombre d'exploitation de 1979 à 2010 (source Agreste) ; Rural Concept janv. 2017



Graphique 26 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles de 1979 à 2010 sur le territoire et en Corrèze



ECONOMIE AGRICOLE

1. Avant-propos

Ce diagnostic agricole permet de faire un constat sur les activités agricoles présentes sur le territoire. Il permet aussi de mettre en exergue les perspectives d'évolution des surfaces agricoles et des bâtiments de cette activité en lien avec les documents d'urbanisme en cours d'élaboration.

Il a été co-construit avec les agriculteurs présents sur le territoire. Il repose donc en partie sur des enquêtes individuelles^a mais aussi sur un recueil d'informations et un travail de terrain réalisé durant la période de novembre à décembre 2016.

2. Des ensembles morpho-pédologiques²⁶ complexes mais propices à l'activité agricole

Le territoire de la communauté est un territoire rural. Il est situé au cœur de la petite région agricole du haut Limousin et plus précisément en transition entre le haut limousin Briance-Gorre-Glane au Nord et le haut limousin Corrèze Vézère au Sud. La limite entre des 2 régions traverse en effet les communes de Salon-la-Tour et Condat-sur-Ganaveix et passe en bordure Nord d'Eyburie.

Le territoire s'intègre au sein du socle métamorphique et cristallin dit du Bas-Limousin. La géologie y est particulièrement complexe avec une alternance de différentes roches métamorphiques²⁷ : schistes, micaschistes, paragneiss, orthogneiss... Issu de l'époque hercynienne d'orogénèse²⁸, ce socle géologique se caractérise par le plissement des terrains de l'ère primaire. Ces différents substrats sont répartis sous la forme d'une alternance de lanières orientées Nord-Ouest/Sud-Est. La partie Nord est occupée majoritairement par des orthogneiss^{29 b}. La partie centrale du territoire jusqu'au Nord d'Ornac-sur-Vézère, est composée de paragneiss^{c30}. Ce socle de gneiss et complété dans la partie centrale par des inclusions de roches métamorphiques dures (éclogites, en vert foncé sur la carte). Dans la partie Sud d'Ornac-sur-Vézère, les roches sont toujours de type métamorphique avec une alternance en lanières de schistes, micaschistes et paragneiss. Le relief d'aujourd'hui témoigne d'une érosion lascive lié aux bouleversements climatiques du Tertiaire et du Quaternaire. Ainsi dans les versants vallées profondes, l'érosion a fait apparaître les granits et micaschistes plus anciens (en rouge foncé sur la carte). Le profil géologique est également

complété par des formations beaucoup plus récentes composées par des dépôts d'alluvions (galets de roches cristallines, sables limono-argileux) mobilisés par l'érosion des cours d'eau et qui se concentrent dans le fond des vallées (en beige sur la carte).

Dans ces vallées on trouve ainsi des sols souvent épais et léger (sablo-argileux à argilo-limoneux) où hydromorphie^d est marquée. Sur le secteur Sud les sols qui se sont développés sur schistes et micaschistes les sols sont généralement moyennement épais, sablo-argilo-limoneux, à graviers et cailloux de quartz et ils sont assez propices pour la pomiculture.

Sur la partie centrale jusqu'au Nord l'érosion de ces roches anciennes a engendré des sols souvent assez légers : sablo-limoneux, sablo-argileux qui se répartissent en fonction du relief. En sommet et haut de pente les sols sont souvent peu épais sablo-limoneux avec la présence de graviers et cailloux. En position de replat et en haut de versants on retrouve plus favorablement des sols moyennement épais à épais, sablo-argileux avec là encore des graviers et cailloux. Dans les secteurs de replat et de pente faible, l'hydromorphie temporaire de surface peut être marquée. Ce socle géologique, favorise en effet l'écoulement des eaux en surface. Le territoire se caractérise ainsi par un relief tourmenté, façonné par un réseau hydrographique dense. Situé en tête de bassin versant de la Vézère et de l'Auvézère il est traversé par de multiples cours d'eau secondaires qui alimentent ces rivières. Les zones de bas-fonds assez plates sont ainsi très nombreuses avec la présence de nombreuses zones humides. Afin de mieux valoriser ces terrains, des aménagements ont été réalisés permettant de limiter l'impact de l'eau sur la végétation et d'améliorer les pratiques agricoles. Ces systèmes de drainage sont très nombreux et les surfaces concernées représentent aujourd'hui un véritable intérêt pour l'agriculture qu'il conviendra de préserver en priorité dans le projet d'aménagement. Toutefois, toutes les zones humides n'ont pas été asséchées et l'activité agricole apparaît déterminante pour une gestion équilibrée de ces surfaces à intérêt environnemental fort ; c'est un exemple couplant valorisation économique des surfaces et protection de la biodiversité.

^a 150 exploitations en activité enquêtées.

^b En orange sur la carte.

^c En vert sur la carte.

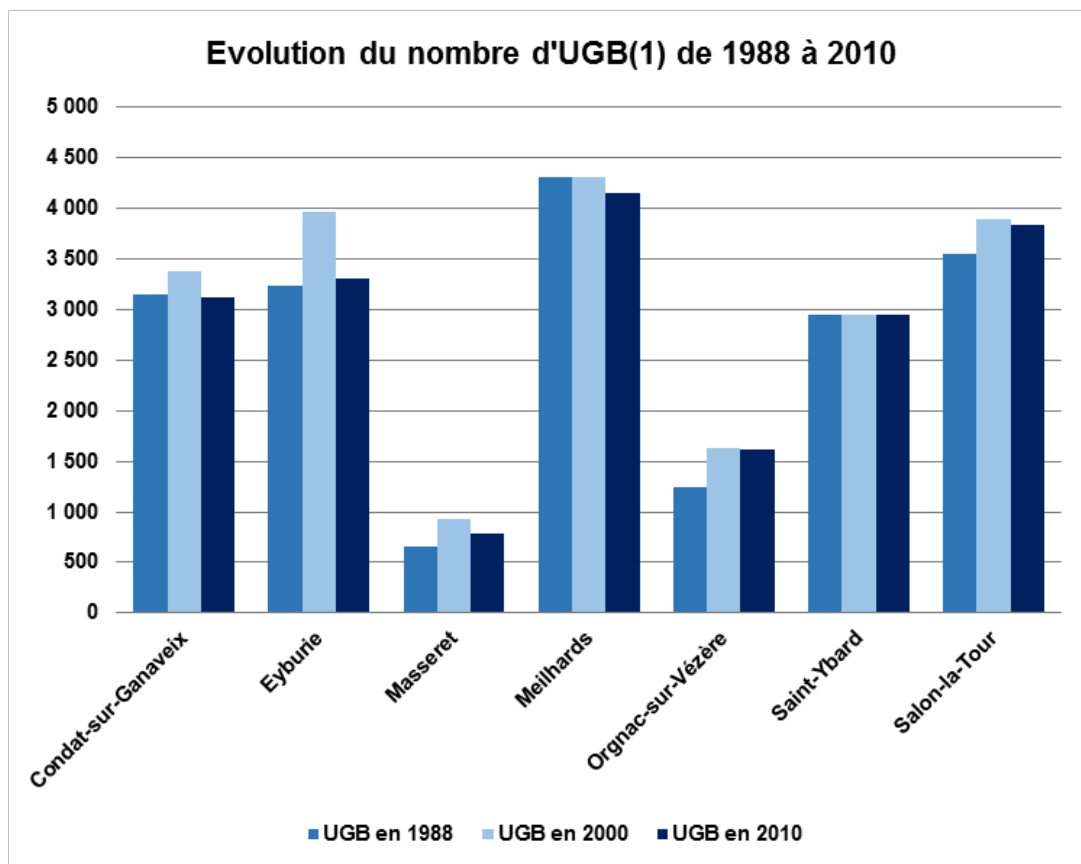
^d Un sol est dit hydromorphe lorsqu'il montre des marques physiques d'une saturation régulière en eau.

TABLEAU DE BORD

Graphique 2 : Surfaces et nombre d'exploitations sur les communes et dans le Département, Rural Concept, 2017 (source Agreste)

Données	Superficie totale en ha :	Surface agricole utile (SAU) à la PAC en 2014 en ha :	Pourcentage de la SAU :	Evolution du total des exploitations de 1988 à 2010 :	Evolution des grandes exploitations de 1988 à 2010 :
CONDAT-SUR-GANAVEIX	3 773	2 295	61%	-38%	-13%
EYBURIE	2 968	1 936	65%	-53%	-18%
MASSERET	1 375	595	43%	-54%	29%
MEILHARDS	4 507	2 661	59%	-34%	-30%
ORGNAC-SUR-VEZERE	1 886	930	49%	-38%	-17%
SAINT-YBARD	3 049	2 124	70%	-37%	-12%
SALON-LA-TOUR	4 329	2 421	56%	-51%	-31%
Total 7 communes	21 887	12 962	59%	-42%	-20%
Département de la Corrèze	585 700	223 669	38%	-51%	-19%

Graphique 3 : Evolution d'unités gros bétail¹ de 1988 à 2010 (source Agreste)



¹ Unité gros bétail tous aliments (UGBTA) : unité employée pour pouvoir comparer des effectifs animaux d'espèces différentes

3. L'évolution de l'agriculture

3.1 Des surfaces encore largement utilisées par l'agriculture

La surface utilisée pour les activités agricoles et déclarée à la PAC¹ en 2014 représente environ 60% de la superficie totale du territoire. La pression exercée par l'agriculture est donc particulièrement importante. Elle est en effet bien supérieure à la moyenne départementale qui est inférieure à 40%. Cette occupation agricole est fortement marquée sur la commune de Saint-Ybard (avec 70% de la surface dédiés à l'agriculture) où le relief est relativement plus doux et les surfaces boisées moins nombreuses. Elle est également importante sur Eyburie au relief pourtant très marqué par les gorges de la Vézère alors qu'elle est légèrement moins élevée sur Masseret, sur Ornac-Sur-Vézère et Salon la Tour où les vallées aux versants pentus sont nombreuses. Cette proportion est toutefois légèrement sous-évaluée car une part des surfaces valorisées par l'agriculture échappe à ce système de déclaration².

3.2 Des exploitations en nombre moins important

Le nombre d'exploitations a connu une chute importante durant la période 1988/2010. Cette baisse, de l'ordre de -42% en moyenne, est inférieure de 9% à celle observée à l'échelle départementale sur la même période. Elle est plus marquée sur les communes d'Eyburie, Masseret et Salon-la-Tour où plus de la moitié des exploitations a disparu. La chute du nombre d'entreprises a été très significative sur la période 1988 à 2000³ alors qu'elle n'a été que de 12% en moyenne sur les 10 années suivantes. Le renouvellement d'une génération d'agriculteurs et en particulier celle du Baby-Boom a semble-t-il été particulièrement complexe avant 2000.

3.3 Mais de tailles plus importantes

La répartition entre grandes ou moyennes exploitations et les autres exploitations de tailles plus restreintes⁴ a fortement évolué sur la période. Alors que la proportion de grandes exploitations était proche de 40% en 1988, elle est passée à près de 55% en 2010. Ces exploitations ont un peu mieux résisté à l'érosion structurelle du nombre d'entreprises.

A l'image de l'évolution observée au niveau départemental, les petites exploitations, nombreuses dans les années 1980, ont soit fortement diminué, soit elles se sont agrandies pour conforter la part des exploitations plus grandes qui se maintiennent assez bien sur l'ensemble de la période.

La surface agricole utile (SAU) moyenne des exploitations est d'environ 47 ha en 2010 mais avec de très importantes variations. Ainsi, la répartition entre "petites" et "grandes" exploitations est toujours bien visible. Les entreprises de grande taille ont une surface moyenne de 76 ha et exploitent presque 90% de la surface alors qu'elles ne représentent qu'un peu plus de la moitié des exploitations.

Ces surfaces moyennes qui peuvent paraître importantes sont toutefois assez classiques dans ce secteur d'élevage relativement extensif. De plus, la diminution du nombre d'exploitations a mécaniquement fait augmenter cette surface moyenne au cours des dernières décennies. Ainsi, cette surface moyenne a quasiment doublé depuis les années 1980 pour atteindre plus de 75 ha pour les exploitations de grandes tailles.

3.4 Un élevage encore très présent, mais plus regroupé sur de grandes exploitations et troupeaux

La production agricole est historiquement basée sur la production de bovins viandes parfois complétée par des troupeaux ovins. Les élevages de bovins étaient présents dans près de 80% des exploitations à la fin des années 1980 avec des troupeaux de taille assez modeste (environ 25 vaches en moyenne). Depuis, le nombre de troupeaux a fortement diminué. Ils ne sont présents que sur 2/3 des exploitations restantes en 2010, mais la taille de ces élevages a plus que doublé pour atteindre en moyenne 55 animaux. Ainsi le nombre total de bovins présents sur le territoire est resté relativement stable depuis plus de 20 ans. Les élevages ovins ont quant à eux très fortement diminué. Le nombre de troupeaux et le nombre de brebis a été divisé par 3 sur la même période.

Depuis de nouveaux élevages spécialisés ont vu le jour (notamment en volaille) avec des ateliers qui peuvent être de taille importante.

¹ Abréviation de Politique Agricole Commune. Déclaration qui permet de faire un état des surfaces de cultures objet de demandes annuelles d'aides au titre de la Politique Agricole Commune.

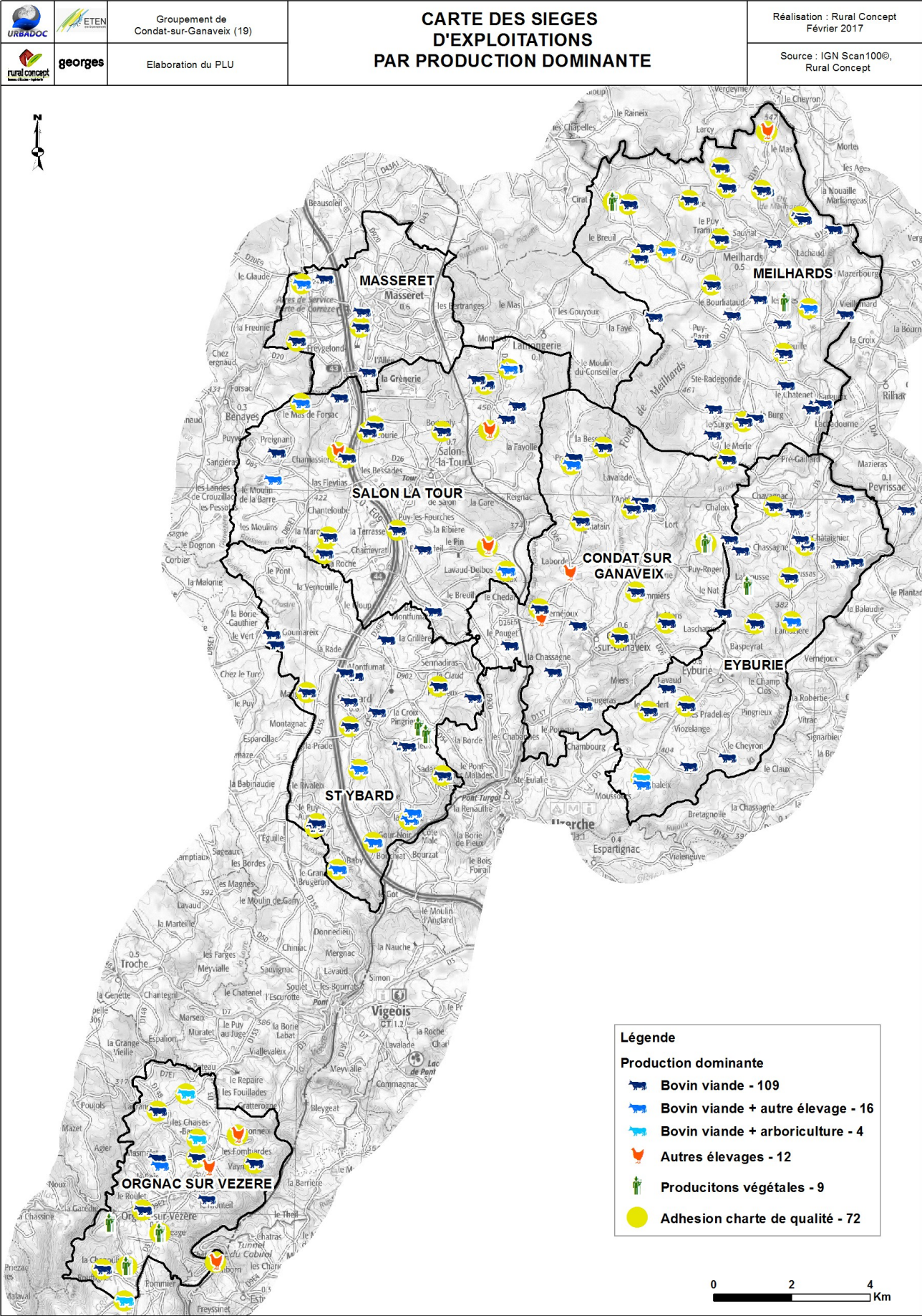
² cf. Productions et outils de production

³ -34% en 12 ans

⁴ Les petites exploitations sont celles dont la production brute standard (chiffre d'affaire théorique) est inférieure à 25 000 euros par an.

TABLEAU DE BORD

Carte 4 : Cartographie des sièges d'exploitation, des surfaces agricoles et des types de cultures ; Rural Concept janv. 2017



4. Productions et outils de production

4.1 Une forte densité d'exploitation

Près de 150 exploitations en activité utilisent des surfaces et/ou des bâtiments sur l'une des 7 communes enquêtées ainsi qu'une dizaine de retraités qui ont encore pour certains une petite activité agricole. Malgré la diminution observée dans les années 1990, les exploitations agricoles sont encore très nombreuses et réparties de manière assez homogène sur le territoire. Seule la commune de Masseret qui est particulièrement petite en surface et qui a connu de nombreux aménagements présente une densité relativement faible. Sur les autres communes le nombre d'entreprises agricoles varie de 20 à 30 avec une concentration assez importante sur Orgnac sur Vézère qui bénéficie d'un potentiel de production plus diversifié et qui connaît un certain dynamisme.

4.2 Dont la production s'inscrit souvent dans un cadre de terroir

Sur près de la moitié des exploitations, au moins l'une des productions est réalisée sous un label de qualité. La totalité des communes est en effet incluse dans des aires d'indications géographiques protégées^a :

- Agneau du limousin,
- Canard à foie gras du sud-Ouest,
- Jambon de Bayonne,
- Porc du limousin,
- Veau du limousin,
- Vins de la Corrèze.

4.3 Des productions basées essentiellement sur les bovins viandes

Les productions agricoles de ce territoire sont principalement basées sur l'élevage de bovins viandes mais aussi sur une certaine diversité d'autres élevages et des vergers, essentiellement composés de pommiers, dans la partie Sud du territoire. Sur plus de 85% des exploitations, on retrouve un élevage de bovins viande et cette production est la seule dans plus de 70% des entreprises. Ces ateliers de productions animales sont axés sur la production de broutards^b et des veaux sous la mère^c. Ces productions bénéficient de plusieurs labels de qualité : "Label rouge Limousin", "Bœuf Blason Prestige", "Veau élevé sous la mère". L'ensemble de ces certifications engage les producteurs dans les

^a IGP

^b Un broutard est un jeune bovin ou un jeune ovin élevé par sa mère qu'il accompagne au pâturage. Il se nourrit principalement du lait maternel, mais aussi d'herbe qu'il broute et peut parfois recevoir une ration complémentaire.

^c Le Veau Sous La Mère est nourri exclusivement de lait. Il est abattu entre 3 et 5 mois ½ d'âge et provient de races bovines allaitantes

respect des cahiers des charges et permet de mieux valoriser économiquement ces productions.

4.4 Parfois complété par d'autres élevages ou des vergers

Dans près de 20 exploitations, les bovins sont complétés par des troupeaux d'ovins viande souvent de taille assez réduite^d, des ateliers de porcs, de volailles ou de palmipèdes gras. Ces dernières productions, relativement récentes, sont souvent des ateliers de taille importante pour la plupart soumis au régime des installations pour la protection de l'environnement^e avec des bâtiments spécialisés et imposants. Elles bénéficient également de plusieurs labels de qualité : indications géographiques protégées (IGP) "Canard à foie gras du Sud-Ouest" et "Jambon de Bayonne", Label Rouge pour les Poulets. On les retrouve fréquemment sur des exploitations de type sociétaire qui ont connu une ou plusieurs installations récentes dont le projet était basé sur le développement de ce type de productions. Dans quelques exploitations, les troupeaux de bovins viande sont complétés par des vergers principalement de pommiers mais également de châtaigniers. La pomiculture se concentre sur la commune d'Orgnac sur Vézère où les sols et l'altitude sont plus propices à ce type de production. Les vergers occupent en effet 10% de la surface agricole de la commune contre 0 à 3 % pour les 6 autres. Mais on retrouve toutefois quelques vergers de pommes sur les communes de Condat sur Ganaveix, Salon la Tour et Saint-Ybard qui, comme Orgnac sur Vézère, font partie de la zone d'Appellation d'Origine Protégée "Pomme du Limousin".

4.5 Quelques productions spécifiques

D'autres exploitations ont également basé leurs systèmes de production sur des élevages hors bovins et avec une grande diversité. On retrouve ainsi quelques troupeaux d'ovins mais surtout d'importants élevages de palmipèdes de volailles et de porcs. Ce type d'exploitation est surtout présent sur Condat sur Ganaveix, Orgnac sur Vézère et Salon la Tour avec des ateliers souvent assez récents et de taille importante. A Meilhards, il existe également une concentration notable de 3 apiculteurs qui bénéficient certainement d'un environnement agricole peu impacté par les pesticides pour maintenir et développer cette production. Le reste des exploitations^f ne réalise que des productions végétales. Il s'agit d'arboriculteurs, de maraîchers en agriculture biologique et de d'exploitants qui réalisent de la vente d'herbe.

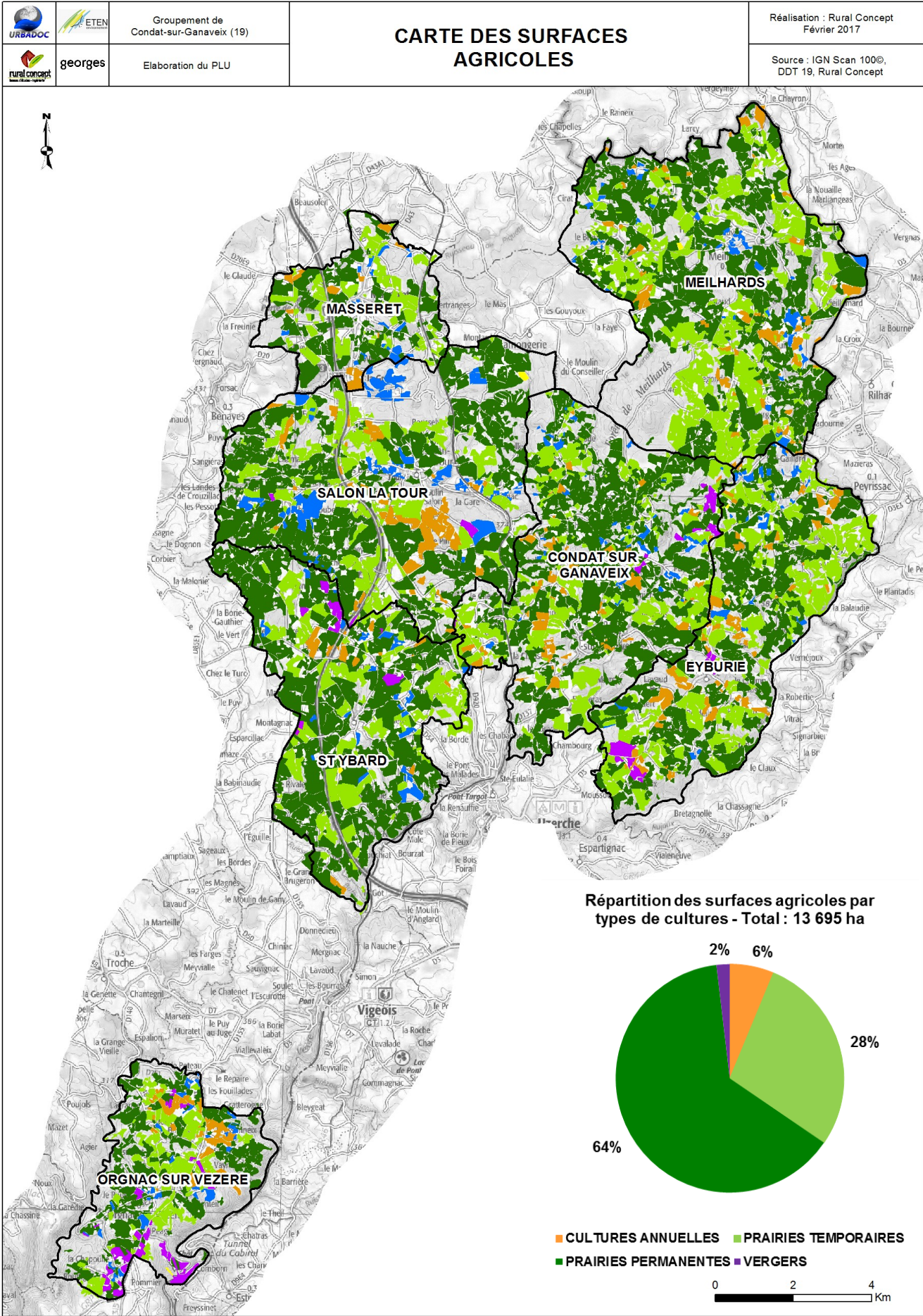
^d Moins de 100 brebis en général.

^e I.C.P.E

^f Près de 10.

TABLEAU DE BORD

Carte 5 : Carte des surfaces agricoles ; Rural Concept janv. 2017



5. Un vaste espace agricole dominé par les prairies

5.1 Une utilisation des sols très agricole

Sur un territoire au relief relativement marqué et où de nombreux aménagements ont été réalisés ^a, les surfaces agricoles sont grossièrement réparties sur l'ensemble des communes à l'exception de quelques massifs boisés importants telle la forêt de Meilhards, les versants des vallées les plus pentus et ceux avec une exposition Nord très marquée comme la vallée de la Vézère. Les secteurs les plus urbanisés créent aussi des ruptures dans les continuités agricoles. La surface totale ainsi exploitée représente près de 13 700 ha soit 63% du territoire, soit une proportion particulièrement importante compte tenu des vastes zones inexploitable.

5.2 De vastes îlots à préserver

L'ensemble du foncier exploité est généralement organisé sous la forme de vastes îlots assez homogènes, structurés en fonction des potentialités agronomiques et surtout du relief. Les exploitants disposent le plus souvent de grandes parcelles à proximité de leur site d'exploitation. La structuration du foncier a toutefois été profondément modifiée sur les communes de Masseret, Saint-Ybard et Salon-la-Tour par la réalisation de l'autoroute 20 et des voiries annexes à cette infrastructure. La surface moyenne des exploitations est de 65 ha avec de très fortes disparités. Les plus grandes qui sont sous forme sociétaire utilisent plus de 200 ha et près d'un tiers de l'ensemble des exploitations valorisent plus de 100 ha. Ces surfaces qui peuvent paraître importantes sont toutefois assez classiques dans ce secteur agricole où l'activité est basée sur des élevages conduits de manière assez extensive. De plus, la diminution récente du nombre d'exploitations a facilité l'augmentation importante de cette surface moyenne au cours des 15 dernières années puisqu'elle n'était que d'environ 50 ha en 2000.

5.3 Ainsi que les zones humides

Afin de mieux valoriser les zones hydromorphes, des aménagements ont été réalisés permettant de limiter l'impact de l'eau sur la végétation et les pratiques agricoles. Ces systèmes de drainage sont nombreux et les surfaces concernées représentent aujourd'hui un véritable intérêt pour l'agriculture qu'il conviendra de préserver en priorité dans le projet d'aménagement. Toutefois, toutes les zones humides n'ont pas été asséchées et l'activité agricole apparaît déterminante pour une gestion équilibrée et un état pérenne de

ces surfaces à intérêt environnemental fort. C'est ici un exemple couplant valorisation économique des surfaces et protection de la biodiversité.

5.4 Des surfaces majoritairement en herbe, une nécessaire conservation des zones de mise en culture

Logiquement, les surfaces valorisées pour les productions fourragères (prairies temporaires, permanentes et landes) dominent très largement l'assolement général des sept communes avec plus de 90% de la surface exploitée. Les prairies permanentes occupent plus du double de surface par rapport aux prairies ressemées. Le reste des parcelles agricoles est utilisée pour la production de céréales à hauteur de seulement 6%. Ces parcelles sont mises en cultures ^b avec une production essentiellement destinée à de l'autoconsommation pour nourrir les troupeaux. Ces surfaces sont peu nombreuses et relativement dispersées en fonction des potentialités agronomiques. Elles sont ainsi concentrées dans certains secteurs qu'il conviendra de préserver au maximum. Il s'agit notamment du Sud du bourg de Salon la Tour et de Meilhards, de la périphérie du bourg d'Eyburie, de l'Ouest de Condat sur Ganaveix et du Nord d'Ornac sur Vézère. Ces parcelles sont en effet particulièrement importantes pour les éleveurs car elles participent à l'autosuffisance de l'alimentation des élevages de l'exploitation. Le reste de la surface agricole est occupé par les vergers qui recouvrent seulement 2% de l'espace agricole en moyenne mais avec de fortes disparités d'une commune à l'autre.

5.5 De nombreuses parcelles Hors PAC

L'une des caractéristiques des surfaces agricoles est la part de parcelles exploitées qui ne sont pas identifiées dans le système de déclaration des surfaces à la PAC. Ainsi, sur les 13 700 ha de surfaces agricoles, près de 475 ha de terrains sont exploités sans être déclarés. Cette proportion, qui est relativement basse ^c, est en partie liée au morcellement du découpage cadastral et des propriétés. La forte part de petites exploitations qui ont arrêté leur activité, notamment depuis 1988, se traduit aujourd'hui par ce mitage des propriétés. Une partie de ces surfaces est également liée à la présence de certaines productions qui sont peu concernées dans ce système de déclaration ^d. Ces terrains sont pourtant bien des zones de production réelles ou potentielles et sont prises en compte telles quelles dans le zonage de surfaces agricoles du territoire.

^b céréales à paille, maïs...

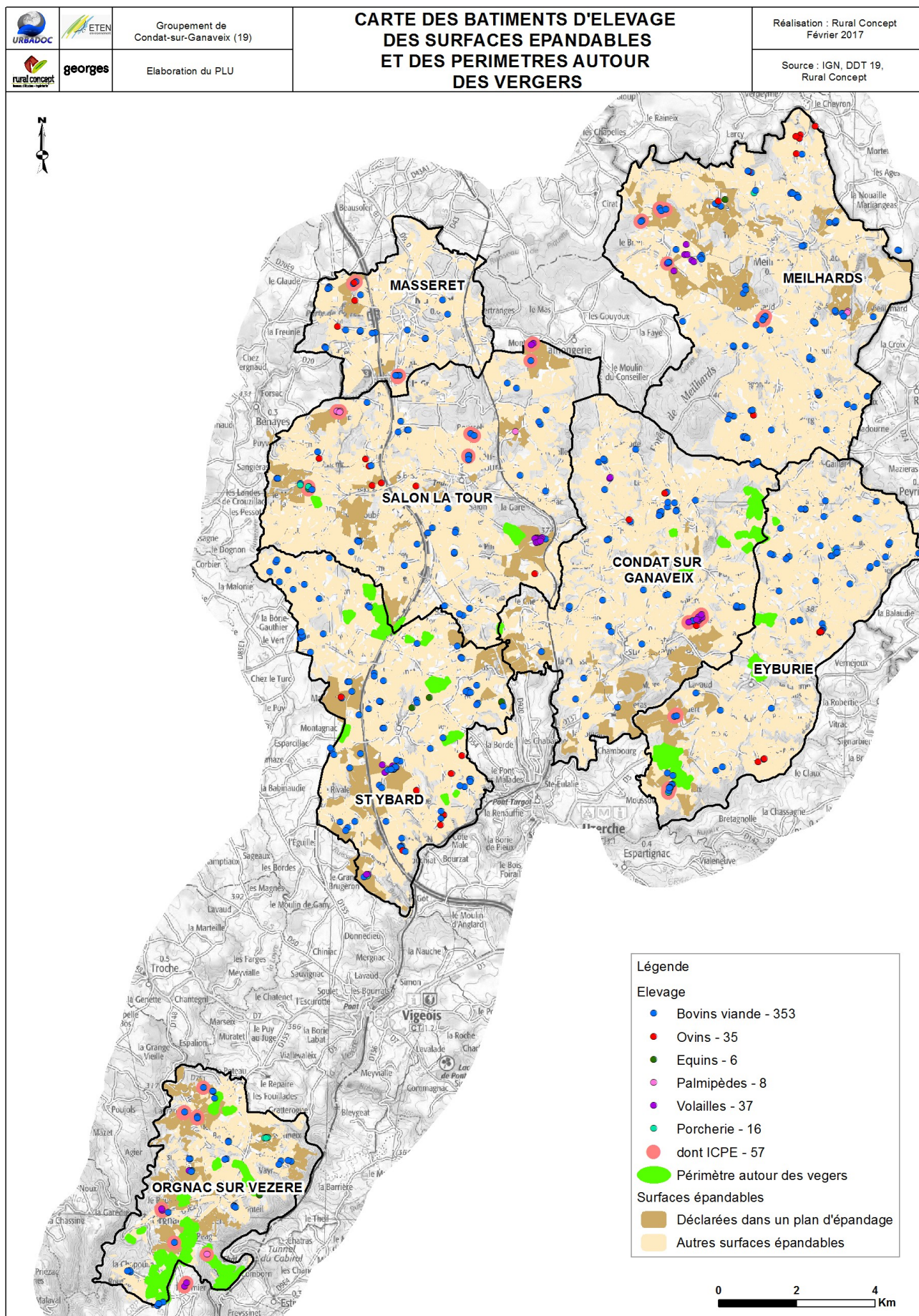
^c 3,5% de la surface totale

^d Les vergers et maraîchage notamment.

^a Echanges fonciers, drainage...

TABLEAU DE BORD

Carte 6 : Cartographie des bâtiments d'élevages, des surfaces épanables et de périmètres autour des vergers ; Rural Concept janv. 2017



6. L'incidence des outils de production sur le projet

6.1 Prendre en compte la charte de bon voisinage

Les différentes productions du territoire et notamment les élevages et l'arboriculture engendrent des incidences fortes sur les projets d'aménagement des collectivités. La présence de vergers implique en effet la prise en compte de la "Charte de bon voisinage". Ce document, mis au point entre les professionnels, la Chambre d'agriculture et les services de l'Etat de Corrèze demande aux communes qui élaborent ou révisent leurs documents d'urbanisme, de vérifier les zones de cohabitation entre secteurs dédiés à l'arboriculture et zones urbanisées. L'objectif est de prévoir des zones tampons entre les vergers et les maisons d'habitation et, en cas d'impossibilité, de prescrire a minima une distance de 50 mètres entre la dernière rangée d'arbres fruitiers et le mur de la maison d'habitation à construire. Ces dispositions élaborées et mises en place pour la pomiculture ont vocation à être étendues à l'ensemble de l'arboriculture. Ainsi, dans un objectif anticipatif, un périmètre de 50 m sera appliqué autour de l'ensemble des surfaces en verger de la commune afin de préserver ces surfaces de toutes nouvelles constructions. Au total, ce sont plus de 573 ha qui sont impactés^a, principalement à Condat sur Ganaveix, Eyburie, Orgnac sur Vézère et Saint-Ybard. Il sera par ailleurs important d'évaluer l'impact possible des futures zones de développement de l'urbanisation sur les possibilités de plantations des parcelles environnantes en appliquant le même périmètre de 50m autour de ces zones.

6.2 Eviter les contacts entre zones d'élevage et zones d'habitat

L'orientation technico-économique des agriculteurs sur des productions animales, principalement bovines, se traduit par la présence de près de 450 bâtiments d'élevages, plus ou moins spécialisés. Sur l'ensemble de ces ateliers d'élevages s'applique une zone de réciprocité par rapport aux habitations de tiers. La distance réglementaire d'inconstructibilité est généralement de 50 mètres minimum^b, mais elle peut être portée à 100 mètres dans le cas d'élevages soumis au régime des installations classées. C'est notamment le cas pour l'élevage bovins de grande taille mais également pour les ateliers de production de porcs, de volailles et de palmipèdes soit plus de 20 sites sur l'ensemble du territoire. La

préconisation portée dans le présent diagnostic est, sur le principe de réciprocité bâtiments d'élevage – habitat de tiers, de respecter une distance minimale de 100 mètres pour tout atelier.

Ainsi, une zone tampon supplémentaire de 50 mètres est volontairement appliquée aux distances réglementaires définies pour des raisons sanitaires et de sécurité. Il est important de prendre en compte des périmètres bien supérieurs aux minima afin de préserver à la fois le devenir de ces ateliers et d'anticiper sur de possibles concurrences d'utilisation des espaces voire de conflits potentiels. Le même principe de périmètres élargis est appliqué sur l'ensemble des projets de création ou d'extensions de bâtiments d'élevage identifiés dans le présent diagnostic.

6.3 Préserver les secteurs d'épandage

Cette orientation vers l'élevage implique également l'existence de surfaces dédiées aux épandages. Cette pratique doit respecter des règles d'éloignement avec les zones habitées. Sur ces surfaces, les agriculteurs sont tenus de réaliser leurs épandages à distance respectable des habitations mais aussi des cours d'eau. Ces surfaces sont particulièrement importantes pour les éleveurs. Il est donc essentiel de préserver ces surfaces épandables et de ne pas développer l'habitat à proximité immédiate de ces terrains. Les surfaces épandables et/ou déclarées dans des plans d'épandage correspondent naturellement à des prairies et aux zones de cultures annuelles.

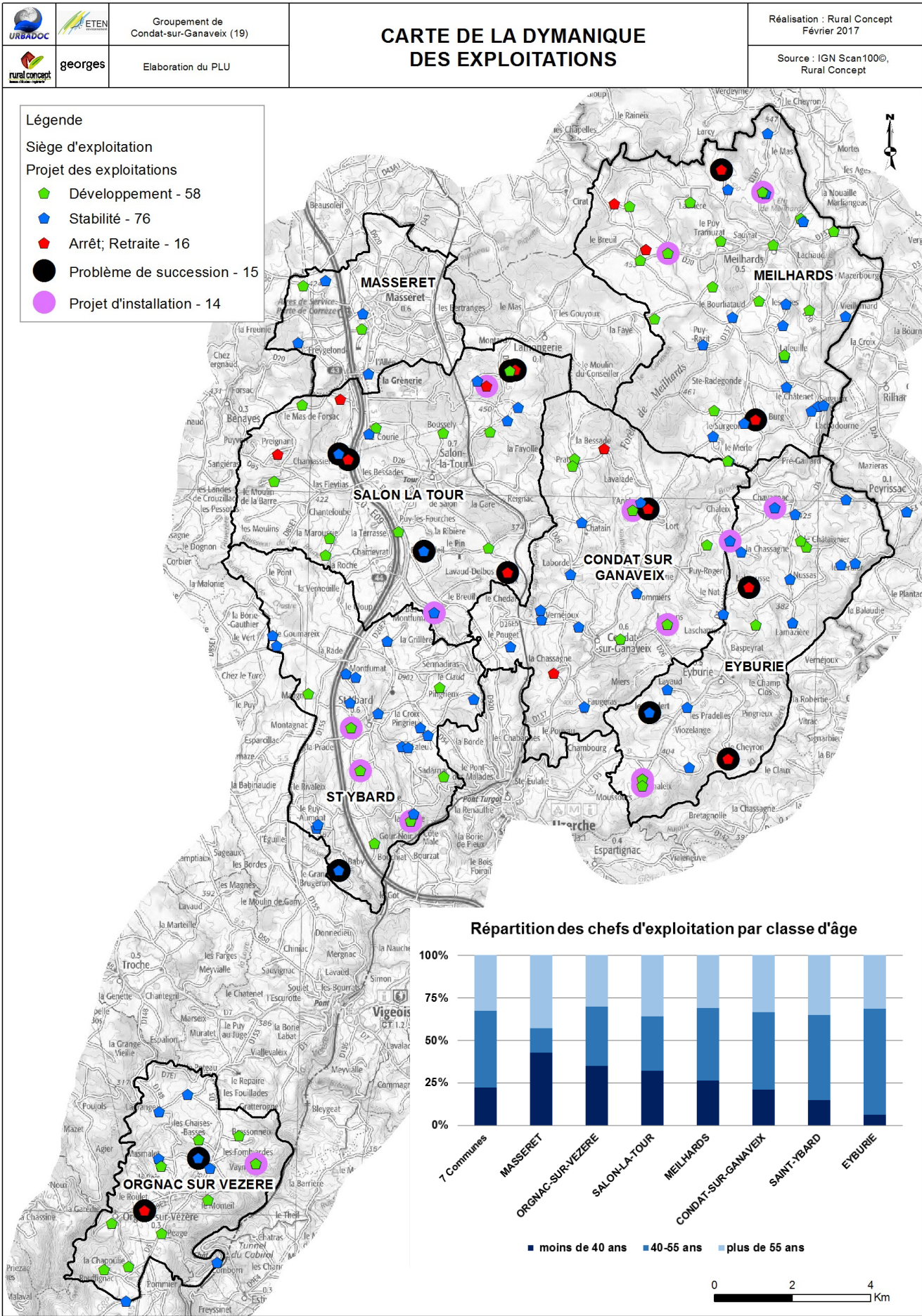
Il existe 36 exploitations qui sont soumises à ces plans d'épandage et qui ont déclaré des parcelles. Cela représente une surface totale de plus de 4 200 ha répartie sur les parcelles de cultures ou de prairies, localisée principalement autour des exploitations soumises aux régimes des ICPE et qui sont contraintes de réaliser des plans d'épandage. Mais des épandages peuvent également être réalisés sur l'ensemble des surfaces en prairies, en culture ou en verger du territoire même si elles ne sont pas référencées dans un plan d'épandage. Or, les zones épandables semblent diminuer à mesure que l'urbanisation gagne du terrain.

^a Surfaces plantées et périmètres

^b Notamment pour les stabulations et autres bergeries.

TABLEAU DE BORD

Carte 7 : Carte de la dynamique des exploitations ; Rural Concept janv. 2017



7. Des exploitants moins nombreux mais dynamiques

7.1 D'abord des entreprises agricoles

Les exploitations sont réparties avec une certaine homogénéité sur le territoire. C'est un schéma que l'on retrouve dans les communes rurales, fortement marquées par leur répartition du bâti, du fait des activités agricoles passées. Parmi l'ensemble des 150 exploitations en activité, près d'un tiers sont des sociétés^a composées de 1 à 4 membres où sont souvent regroupées autour de deux générations d'agriculteurs.

Au total, ces entreprises représentent près de 180 agriculteurs chefs d'exploitations à titre principal et 12 à titre secondaire ou cotisants de solidarité. L'âge moyen des exploitants en activité est de 49 ans, une moyenne proche de celle observée sur le département^b. (de moins de 51 ans en 2014).

7.2 Une profession globalement vieillissante

La proportion des jeunes chefs d'exploitation est relativement faible avec 22% des agriculteurs de cette classe d'âge. La majorité des exploitants se situent dans la tranche d'âge de 40 à 55 ans. Enfin, la part des agriculteurs proches de la cessation d'activités est relativement élevée puisqu'elle représente 1/3 des exploitants qui ont plus de 55 ans et qui envisagent de prendre leur retraite à moyen terme. Parmi eux, environ 13 devraient stopper leur activité sans reprise directe de l'exploitation.

7.3 Mais des situations bien différentes

La situation est assez variable selon les communes. A Masseret, où les exploitations sont peu nombreuses, deux d'entre elles sont de tailles importantes et regroupent sous forme sociétaire plusieurs agriculteurs relativement jeunes. De ce fait, la part des jeunes est forte sur la commune, de l'ordre de 40%, et ces exploitations qui sont bien en place ont encore des projets. A Orgnac-sur-Vézère, où les exploitations sont particulièrement nombreuses, la répartition entre les classes d'âge est assez homogène avec plus d'un tiers des agriculteurs qui ont moins de 40 ans. Cette situation est liée aux nombreuses installations récentes qu'a connues la commune notamment au sein de sociétés où sont regroupées deux générations d'agriculteurs. Sur ce territoire, les productions sont très diversifiées et les exploitations

particulièrement dynamiques. Ainsi, de nombreux investissements ont été réalisés ces dernières années et la majorité des entreprises ont des projets de développement (bâtiment agricole, plantation, irrigation, ...).

Sur la commune de Salon la Tour, le nombre d'exploitations est encore très important avec une densité assez forte au Nord-Est et à l'Ouest du territoire. Là encore, la part des exploitants jeunes est relativement élevée, de l'ordre d'1/3. La majorité des entreprises ont des projets et notamment de construction de bâtiments d'élevages. En revanche 5 à 6 exploitants envisagent d'arrêter leur activité dans les années à venir et parmi eux, 3 à 4 n'ont pas de repreneur identifié.

7.4 Qu'il convient d'identifier dans les projets d'aménagement

A Condat-sur-Ganaveix, Meilhards et Saint-Ybard, la densité d'exploitations est également forte^c. La répartition des exploitants par âge est assez similaire sur ces communes avec 15 à 25% de moins de 40 ans et une forte proportion d'agriculteurs entre 40 et 55 ans. Le nombre d'arrêt d'activité semble relativement faible et 7 installations sont envisagées sur ces trois communes, notamment au sein de sociétés. De nouveaux investissements dans les exploitations sont encore à venir avec notamment un projet de site de méthanisation, des projets de bâtiments d'élevages de volailles ou de bovins, d'agrandissement des exploitations et de conversion en agriculture biologique pour une exploitation sur Meilhards. Sur la commune d'Eyburie, la densité d'entreprises agricoles est globalement moins élevée et surtout la part des jeunes agriculteurs est la moins importante avec moins de 10%. La proportion d'exploitants de plus de 55 ans est toutefois similaire aux autres communes et le nombre d'arrêts envisagés à court terme est relativement faible avec plusieurs reprises et installations envisagées. Les projets sont encore peu nombreux mais pourraient se développer avec les futures transmissions d'exploitations.

Sur ce territoire très agricole, la diversité et le dynamisme des exploitations sont encore une réalité qui se traduit par de nombreux projets et des installations prévues. Ces projets qui concernent le plus souvent des constructions de bâtiments agricoles et notamment d'élevage, sont importants pour le maintien de certaines exploitations et méritent d'être pris en compte dans le futur règlement du PLU afin de permettre ou du moins faciliter la réalisation de ces aménagements.

Mais, du fait de la structure de la population, des départs sont à prévoir et le renouvellement

^a 49 dont 30 Groupement Agricole d'Exploitation en Commun, 16 Exploitation Agricole à Responsabilité limitée et 3 Société civile d'exploitation agricole.

^b 51 ans

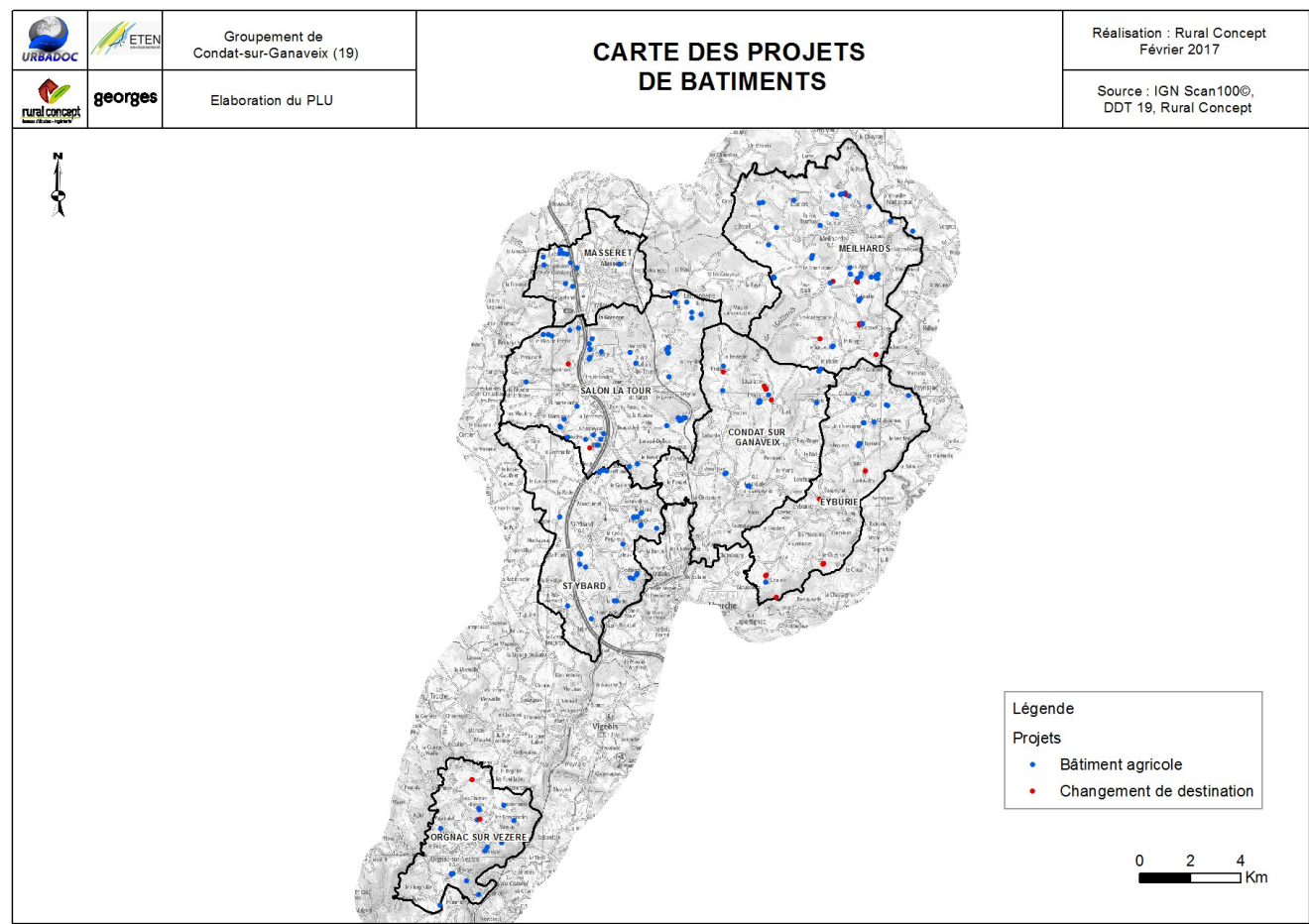
^c Correspondant au seuil de moins de 40 ans.

^d 45%

^e En particulier à Meilhards, la plus grande des communes où l'on retrouve ¼ des exploitations de l'ensemble du territoire.

TABLEAU DE BORD

Carte 8 : Carte des projets de bâtiments ; Rural Concept janv. 2017



66

Photos : paysage agricole du territoire ; Rural Concept janv. 2017



Des bâtiments d'élevages parfois imposants



Mosaïque de prairies et de versants boisés

des générations reste un problème sur le long terme pour l'activité agricole, levier important pour l'économie et le maintien des paysages du territoire. Si la vocation des bâtiments agricoles peut paraître incertaine, beaucoup d'entre eux trouveront une reconversion^a (réhabilitation, location, stockage). Quant aux parcelles agricoles, elles devraient majoritairement être louées ou vendues aux exploitations voisines.

8. Les bâtiments agricoles : entre problématique de création et de requalification

8.1 Plus de 1 300 bâtiments agricoles

Les enquêtes ont permis de recenser plus de 1300 bâtiments.

Une grande majorité de ces constructions sont spécifiquement dédiées à l'activité agricole et vont conserver cette vocation. Il s'agit pour une large part de bâtiments d'élevage, de hangars de stockage pour le matériel et de granges. Les différents élevages se traduisent en effet par la présence de bâtiments spécifiques, souvent assez récents et de grande taille comme des stabulations, des élevages de volailles ou de palmipèdes...

On retrouve également d'autres types de bâtiments agricoles modernes et en particulier de nombreux hangars de stockage dont certains sont utilisés également pour la production d'électricité grâce à des couvertures photovoltaïques.

8.2 Et près de 150 en projet

Les exploitations encore en phase de progression ont des projets d'extension ou de construction de bâtiments à vocation agricole. Ce sont près de 150 projets de ce type qui ont été identifiés pour la réalisation de bâtiments d'élevage ou de stockage mais aussi pour des constructions en lien avec la production comme des bureaux, des logements pour les salariés ou des maisons pour les exploitants. Il convient donc de prendre en compte à la fois les outils existants mais également de ne pas développer l'urbanisation à proximité des sites de production.

8.3 Identifier les bâtiments qui ne présentent plus d'intérêt pour l'agriculture

Ces bâtiments cohabitent souvent sur le même site avec des constructions souvent plus anciennes et parfois peu propices à une activité agricole moderne. Ces annexes, souvent des anciennes granges au caractère architectural traditionnel, peuvent présenter un potentiel de restauration qu'il sera pertinent de prendre en compte afin de permettre ou au

moins faciliter le changement de destination dès lors que ce projet ne remet pas en cause l'activité agricole environnante (bâtiment d'élevage, épandage, ...). Il existe près de 26 projets potentiels de ce type identifiés au sein des exploitations. Du fait de l'arrêt de l'activité de certaines exploitations ces dernières années, le territoire présente également un certain nombre de bâtiments très spécialisés (hangar, bâtiments d'élevages) qui ne sont plus utilisés pour la production agricole. La réaffectation de ces structures pour la production est souvent très délicate du fait de leur imbrication dans des hameaux ou des anciens sièges d'exploitations. Ces bâtiments sont aujourd'hui principalement utilisés comme garage et aire de stockage.

9. La consommation de foncier agricole

9.1 4,6 hectares consommés par an

L'analyse des surfaces consommées à destination de l'habitat et/ou autres aménagements a été réalisée sur la base de photographies aériennes sur les périodes 1999 à 2016. Cette analyse permet de constater que la surface totale utilisée sur les 17 années représente 79,1 ha de terrains^b. La plus grande partie de cette surface ainsi utilisée correspond à des terrains à vocation agricole pour 77,5 ha. Parmi cette surface utilisée, 12,7 ha l'ont été pour la réalisation de constructions de bâtiments agricoles dont 5 ha sur Meilhards et Salon-la-Tour et 4,4 ha sur Condat-sur-Ganaveix. Une grande majorité d'exploitations a en effet investi pour la construction des bâtiments d'élevage lors de cette période.

Les 53,8 autres ha ont été utilisés eux pour le développement de l'urbanisation, comprenant ici constructions et aménagements routiers.

Le reste de la surface consommée correspond à des zones boisées pour une surface de 1,6 ha utilisée principalement pour de l'habitat individuel et qui se concentre sur Saint-Ybard et Salon-la-Tour.

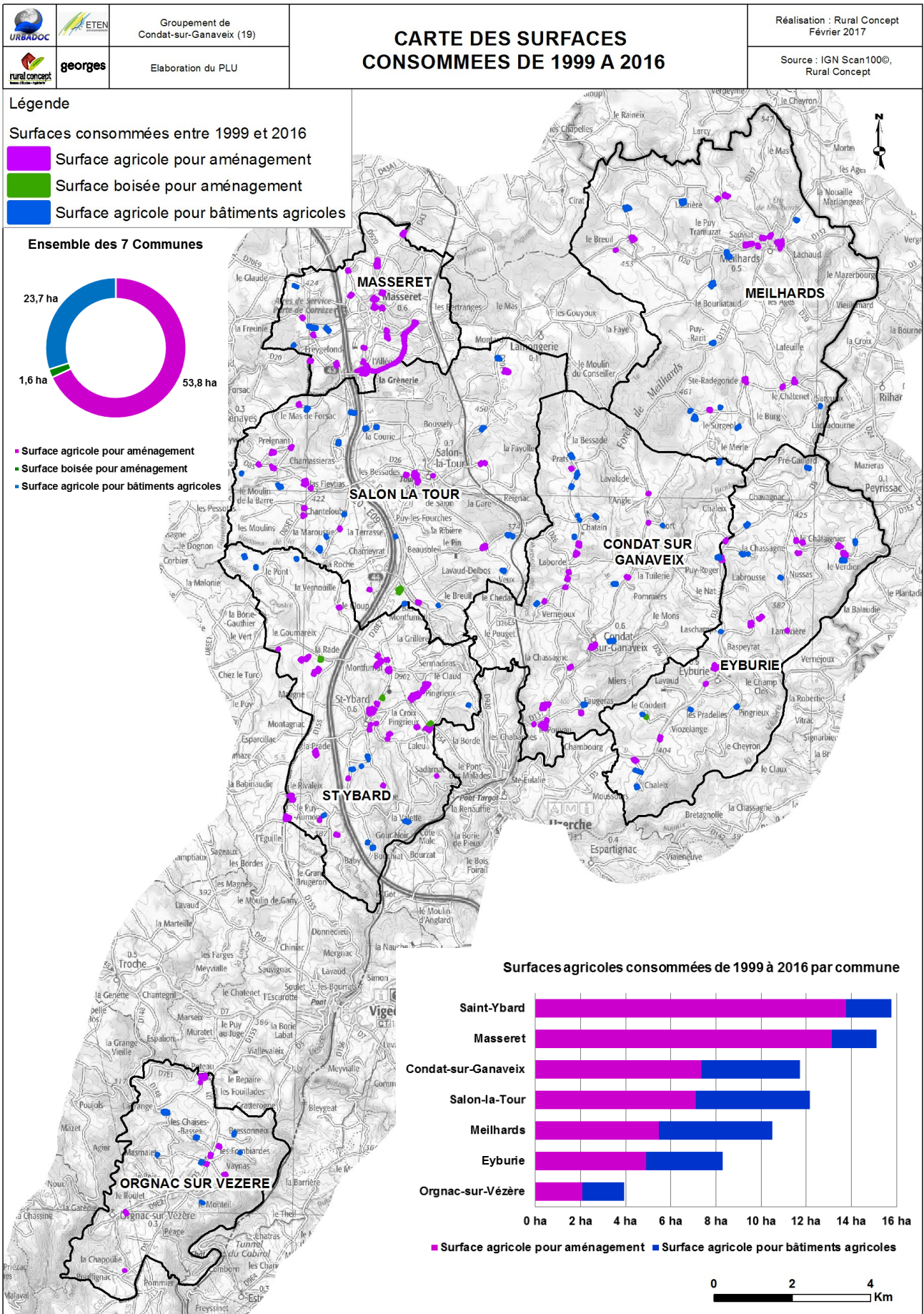
9.2 Identifier les risques actuels qui pèsent pour la sauvegarde de l'outil agricole

Sur ce territoire avec un fort potentiel de production, l'impact de ce développement urbain sur le potentiel agricole a été non négligeable ; principalement en termes de surfaces car les extensions urbaines sont à la fois nombreuses et parfois de taille importante. Sur Masseret, 1/3 de la surface artificialisée, soit plus de 5 ha, a été utilisée pour la réalisation de la déviation du village.

b Cf. Chapitre Gestion économe de l'espace. 11,7 ha sur Condat-sur-Ganaveix, 8,3 ha sur Eyburie, 15,1 ha sur Masseret, 10,5 ha sur Meilhards, 3,9 ha sur Orgnac-sur-Vézère, 16,4 ha sur Saint-Ybard et 13,1 ha sur Salon-la-Tour

TABLEAU DE BORD

Carte 9 : Carte des surfaces "consommées" entre 1999 et 2016 ; Rural Concept janv. 2017



Toutefois, la surface consommée pour les extensions urbaines reste importante sur cette commune. Elle est encore plus grande Saint-Ybard avec un ensemble de zones urbanisées de taille importante. Certaines zones aménagées représentent en effet plus de 1,5 ha. Elles ont surtout été réalisées de manière très diffuse, impactant une grande partie des hameaux et de l'espace agricole en bordure des voiries principales. Ces multiples parcelles urbanisées ont ainsi engendré des contraintes fortes sur des bâtiments d'élevages et surtout sur les zones potentiellement épandables par les éleveurs. Cette urbanisation diffuse a également créée des zones de délaissement devenues peu utilisables pour la production agricole et source potentielle de conflit d'usage. Le PLU devra s'attacher à limiter cette dispersion de l'habitat et à identifier une limite claire entre secteurs urbains et surfaces à vocation agricole, sur lesquelles les pratiques normales d'exploitation comme le pâturage et les épandages seront possibles.

9.3 Afin d'acter les orientations nécessaires à la préservation

Par essence, l'agriculture est liée au foncier et à la terre. Reconnaître la vocation agricole d'un espace, c'est assurer de réelles perspectives de pérennité et de développement à l'agriculture, dans l'intérêt de tous. La définition d'une zone agricole dans un document de planification permet d'affirmer la vocation agricole de ces espaces au regard de leur potentiel et de leur intérêt, aujourd'hui et pour demain, dans leur fonction aussi bien socio-économique qu'environnementale et paysagère.

Ainsi, dans le cadre de l'élaboration des PLU, il apparaît donc primordial de :

- Définir des limites claires et bien intégrées au niveau paysager entre espaces à vocation urbaine et espaces agricoles
- Préserver les espaces agricoles afin de faciliter le maintien et le développement des activités agricoles et en particulier les constructions nécessaires à la production ;
- Prendre en compte les productions et les pratiques qui engendrent des périmètres de protection (épandage, vergers) ;
- Limiter la dispersion des zones de développement urbain ;
- Reconnaître le rôle des activités agricoles dans le maintien et la préservation de l'espace rural et des espaces naturels majeurs.

COMPRENDRE LE DIAGNOSTIC EN UNE PAGE

Des emplois concentrés sur la ville pôle, et en quantité insuffisante

Sur l'intercommunalité, plus d'un emploi sur deux se trouve sur la commune d'Uzerche. Si la commune attire moins pour le résidentiel, elle reste le pôle d'emploi du territoire. Cette pratique implique un recours systématique aux mobilités véhiculées, y compris sur la ville centre. Les emplois proposés sont aussi de domaines bien plus variés que sur les autres communes, notamment grâce à de nombreuses zones d'activités. Pour autant, le taux de concentration de l'emploi montre un manque d'emplois au niveau intercommunal pour la population active y habitant. Si la population augmente, les nouveaux habitants ne viennent pas forcément pour travailler sur place. La proximité des agglomérations de Brive-la-Gaillarde et de Limoges, ainsi que de pôles secondaires comme Lubersac permettent de subvenir aux besoins des ménages, prêts à faire de longs trajets domicile-travail pour accéder à la propriété.

Un besoin en nouvelles zones d'activité

Les communes du groupement comptent quelques zones d'activités. La plupart des entreprises sont implantées de manière diffuse souvent à proximité des lieux d'habitat. Les communes comptent deux zones d'activité : la zone d'activité de Salon-la-Tour est positionnée à l'échangeur autoroutier et est aujourd'hui complète, celle de Masseret n'est pour le moment qu'une réserve foncière. Pour conserver les entreprises en place et pour répondre à la demande, il est nécessaire de prévoir de nouvelles zones pouvant accueillir des entreprises. L'enjeu d'ouvrir de nouvelles zones est aussi de permettre aux entreprises de s'implanter dans de meilleures conditions, au sein d'un secteur qui leur est dédié.

Une attractivité touristique à renforcer

Le potentiel touristique du territoire est certain. Le taux de résidences secondaires sur la communauté de communes est de 19% et dépasse les 25% sur les communes de Meilhards et Orgnac-sur-Vézère. Le site d'Uzerche au patrimoine remarquable est un atout pour le territoire, à mettre en lien avec des sites comme Pompadour ou Donzenac. L'économie touristique n'est pour le moment que peu développée, pourtant le territoire dispose d'atouts à mettre en avant, cela peut être un des enjeux, notamment pour les communes les plus rurales.

Une économie agricole dynamique

Les exploitations sont aujourd'hui moins nombreuses qu'il y a 30 ans et sont majoritairement des grosses exploitations. Les superficies agricoles utilisées ont aussi diminué même si elles restent supérieures à 60% de la superficie du territoire. L'activité agricole reste encore aujourd'hui très dynamique avec une production historiquement basée sur l'élevage, et notamment celle du bovin viande. Cette production tend à se diversifier avec la production d'autres élevages et de cultures. Les vergers sont aussi de plus en plus présents sur le territoire.

La prégnance de cette activité a des incidences sur les projets communaux : des zones tampons doivent être réalisées entre les vergers et les zones d'habitat, des zones de réciprocité sont rendues inconstructibles autour des bâtiments d'élevage, et les secteurs d'épandage seront à préserver. La prise en compte de l'activité est un préalable nécessaire au projet communal.

TABLEAU DE BORD

Carte 23 : Répartition des équipements par gamme des communes Corrésiennes, intercommunalités et département corrézien et voisins ; INSEE ; UrbaDoc 2017

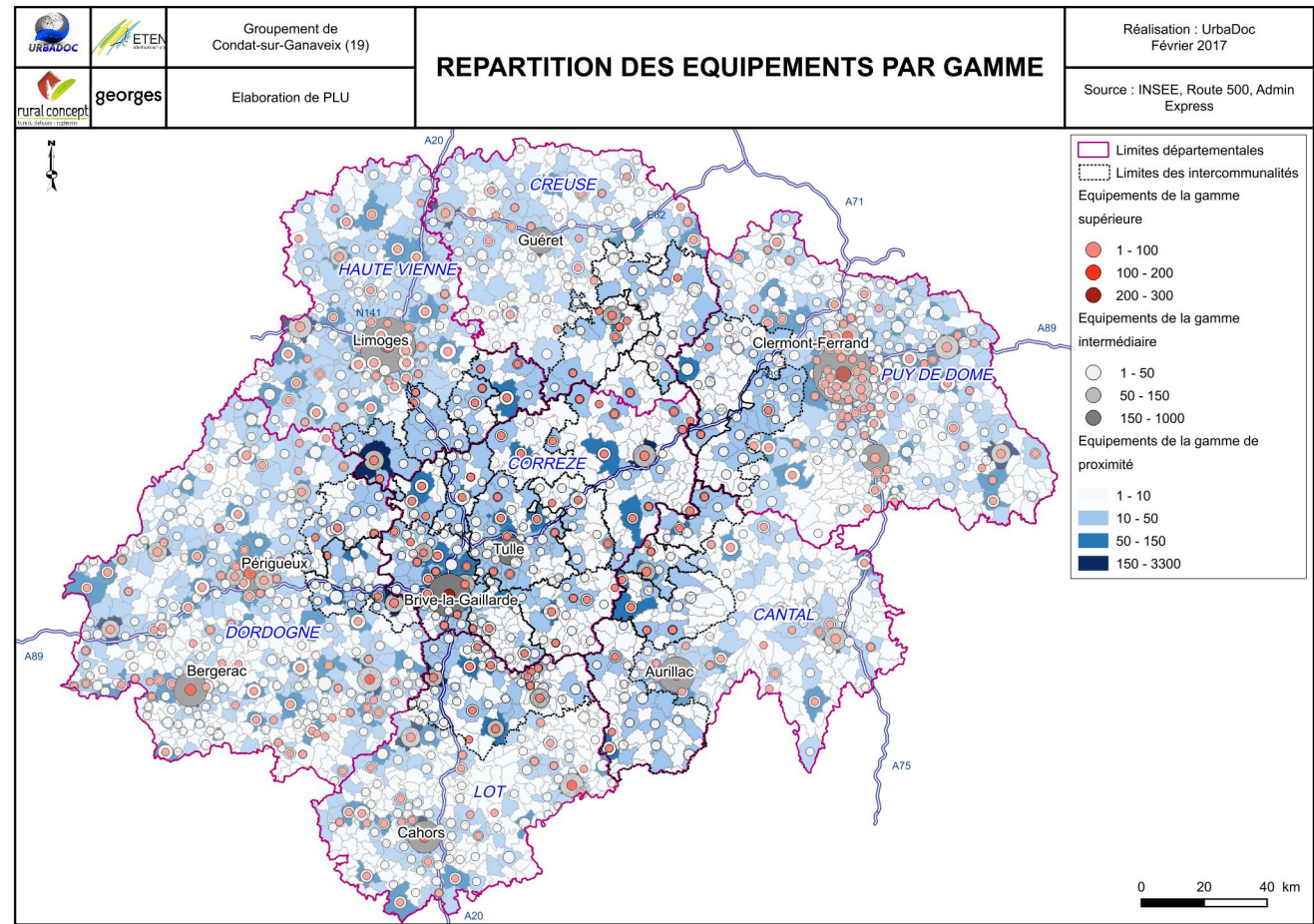
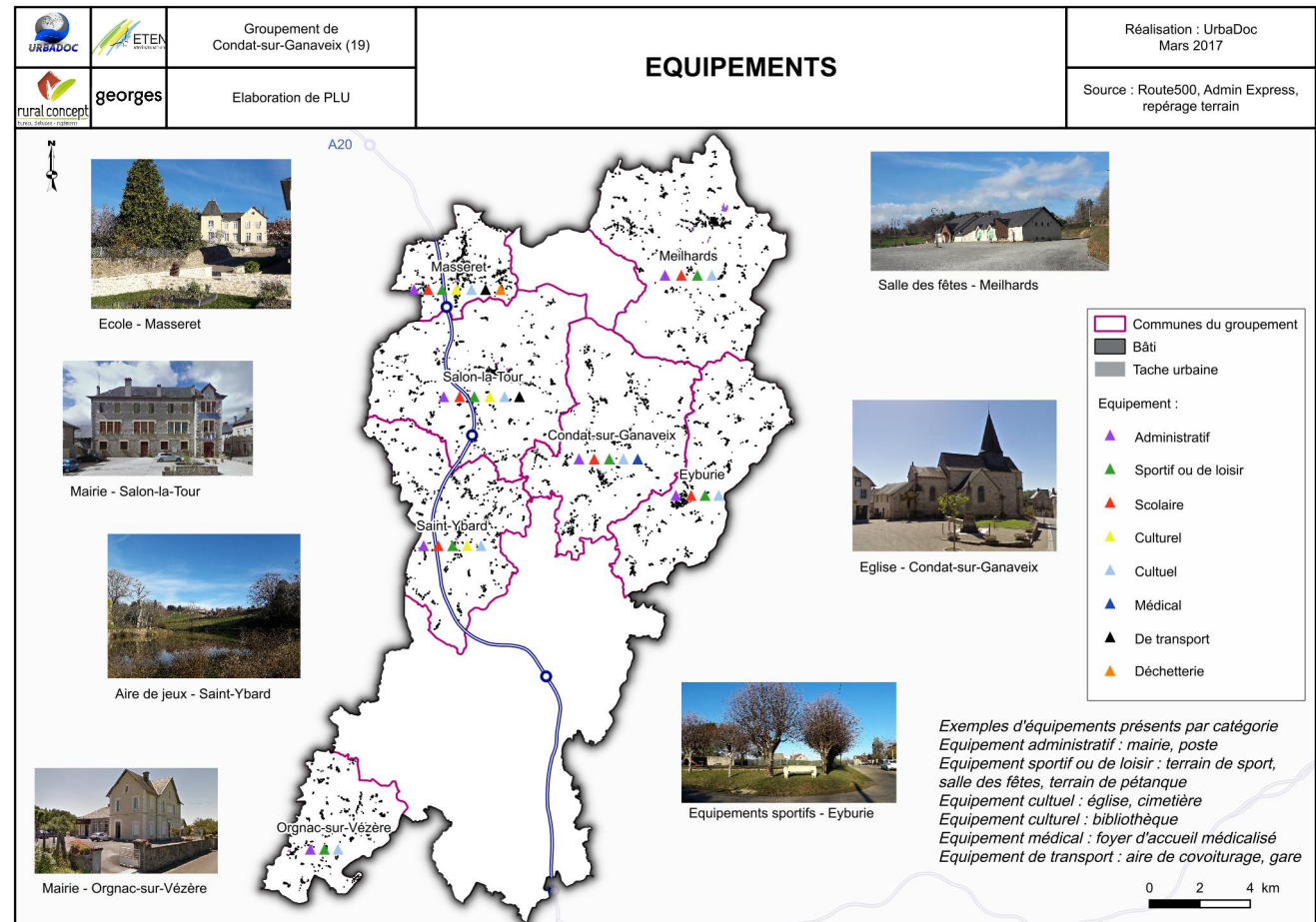


Figure 10 : Equipements présents sur le groupement ; Route500, Admin Express, repérage terrain ; UrbaDoc 2017



EQUIPEMENTS, SERVICES

Le développement économique est un enjeu premier pour le développement d'un territoire. Par le développement économique, générateur d'emplois, le territoire attire de nouvelles forces vives¹ permettant de contrarier le vieillissement naturel de la population. La démographie et l'économie se mêlent alors dans un cercle vertueux où les pôles d'emplois génèrent des besoins liés au fait de vivre sur le territoire, l'économie présente² et le secteur de l'habitat alimentant alors à leur tour l'économie locale. Mais le développement n'est pas le simple fruit du hasard. En effet, les réseaux, les infrastructures ou encore les équipements ne sont-ils pas le résultat d'une action politique en faveur de la promotion du territoire visant à développer l'économie productive et résidentielle ? N'est-il pas de l'essence même de tout projet politique que de prévoir le nécessaire à un développement économique d'abord, et démographique ensuite ? Services à la population, commerces de proximité et réseaux. Internet haut débit, besoins en termes de santé, éducation, voici quelques-uns des enjeux prioritaires pour un développement harmonieux du territoire. Et pour un essor particulièrement vertueux, la question des temps d'accès aux équipements devient alors un socle qui doit dicter le choix politique.

1. Un accès aux services non anomaux plutôt satisfaisant

1 équipement sur 5 du département relevant de la gamme de services de proximité³¹ est situé à Brive. Cette part grimpe à 30,5% pour les services intermédiaires et à 40,5% pour les équipements et services de la gamme supérieure. Le pôle briviste, distant de 30mn environ, concentre en plus l'ensemble des équipements et services en son sein. Si l'on ajoute à ce constat que le nombre des équipements est encore plus nombreux et concentré sur le pôle de Limoges, l'inscription du territoire laisse apparaître un accès relativement facilité aux services. Mais le temps d'accès à l'équipement s'appréhende en fonction de la gamme d'équipement recherchée.

Chacun est disposé à faire 30mn de trajet pour la consultation d'un spécialiste. Personne ne le fera pour accéder à un service non anormal.

Ainsi, si l'accès aux services de Brive ou Limoges reste un atout pour le territoire, son développement reste surtout lié à la présence en nombre et qualité suffisante de commerces et équipements de proximité.

2. Le pôle de Uzerche : favoriser la proximité

2.1 Un pôle de service de proximité

Le pôle d'Uzerche est un pôle de service intermédiaire. Il concentre près de 40% des équipements du bassin de vie, soit 156 équipements sur les 368 implantés sur le territoire. L'ensemble des services de la vie quotidienne est de fait accessible aisément à chaque citoyen du territoire. Les services relèvent surtout de la gamme de proximité mais une bonne part de la gamme intermédiaire y est représentée. Evidemment, la proximité de Brive et de Limoges confère au pôle du bassin de vie un rôle de proximité. Seuls deux services de la gamme supérieure sont implantés à Uzerche.

Enfin, le pôle voisin de Lubersac, complète la gamme avec un équipement commercial assez important.

2.2 Qu'il est nécessaire de conforter

Le maintien, voire le renforcement du pôle est un nécessaire pour un développement équilibré de l'ensemble du territoire. Il est seul garant d'un temps d'accès contenu aux services du quotidien et contribue à la diminution des obligations de déplacements motorisés. Mais à l'heure où le processus de résidentialisation entraîne un étalement de l'habitat sur les communes périphériques, à l'heure où les migrations pendulaires vers les lieux de travail entraînent des modes de consommations fuyants, le renforcement passera inexorablement par un agrandissement de la zone de chalandise immédiate et par une nouvelle attractivité commerciale. Un centre ancien ne peut avoir le pouvoir pratique d'un hypermarché. Un hypermarché ne peut concurrencer l'espace public propice à la flânerie d'un centre ancien. A condition de préserver les atouts de celui-ci.

3. L'équipement local

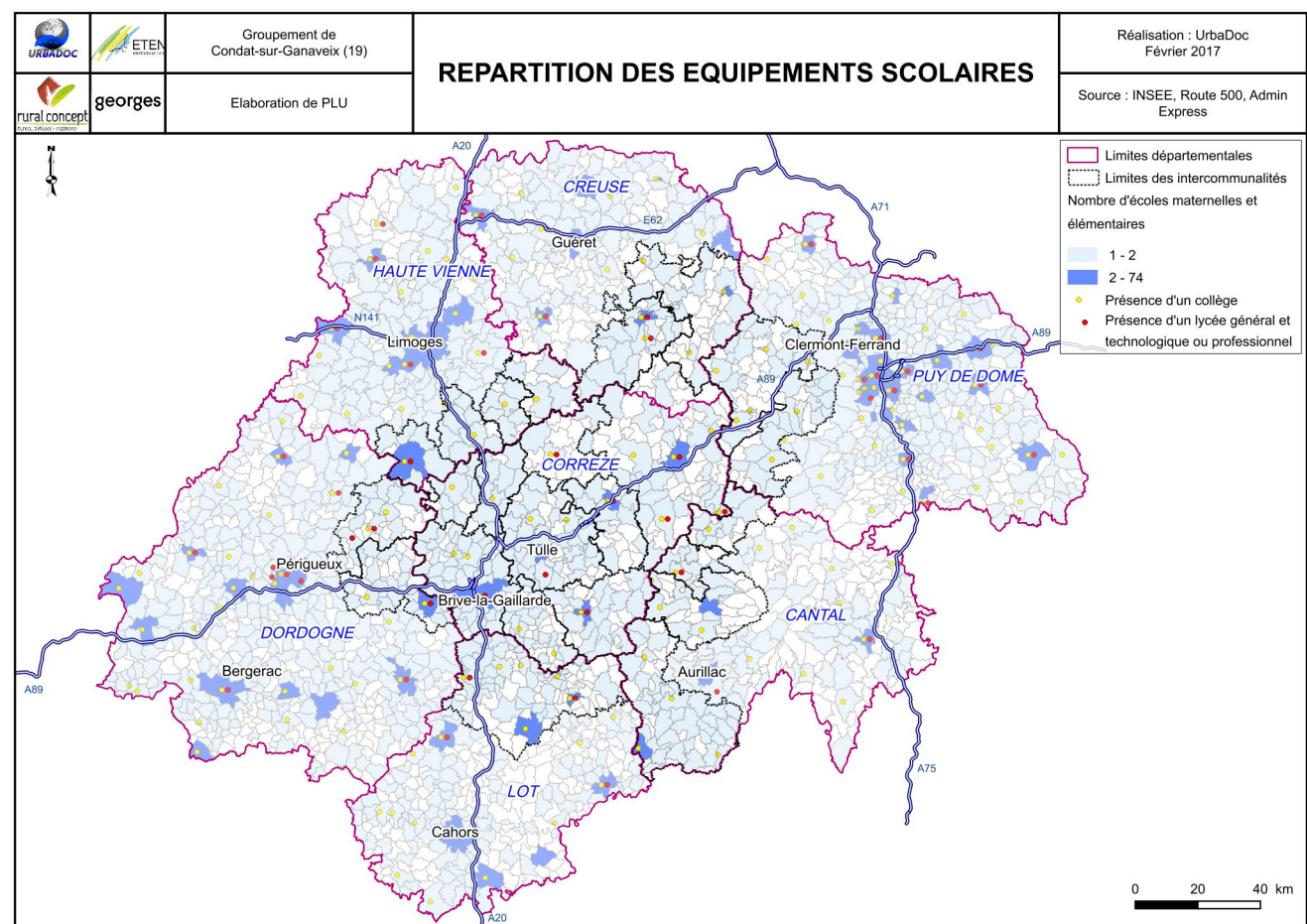
Les communes du territoire ne sont pas égales quant aux services qui y sont disponibles. Dans les communes du groupement, celle de Masseret se dégage avec une offre de proximité importante et une certaine vitalité. Le PLU n'est pas forcément l'outil qui permet le développement de l'offre de services marchands privée. Mais il doit le faciliter. Les aménagements locaux, de même que le projet urbain dans son ensemble doivent être pensés en ce sens.

¹ Le développement économique permet soit d'attirer de nouvelles populations actives, soit de faire revenir les jeunes actifs du territoire.

² Cf. Partie économie

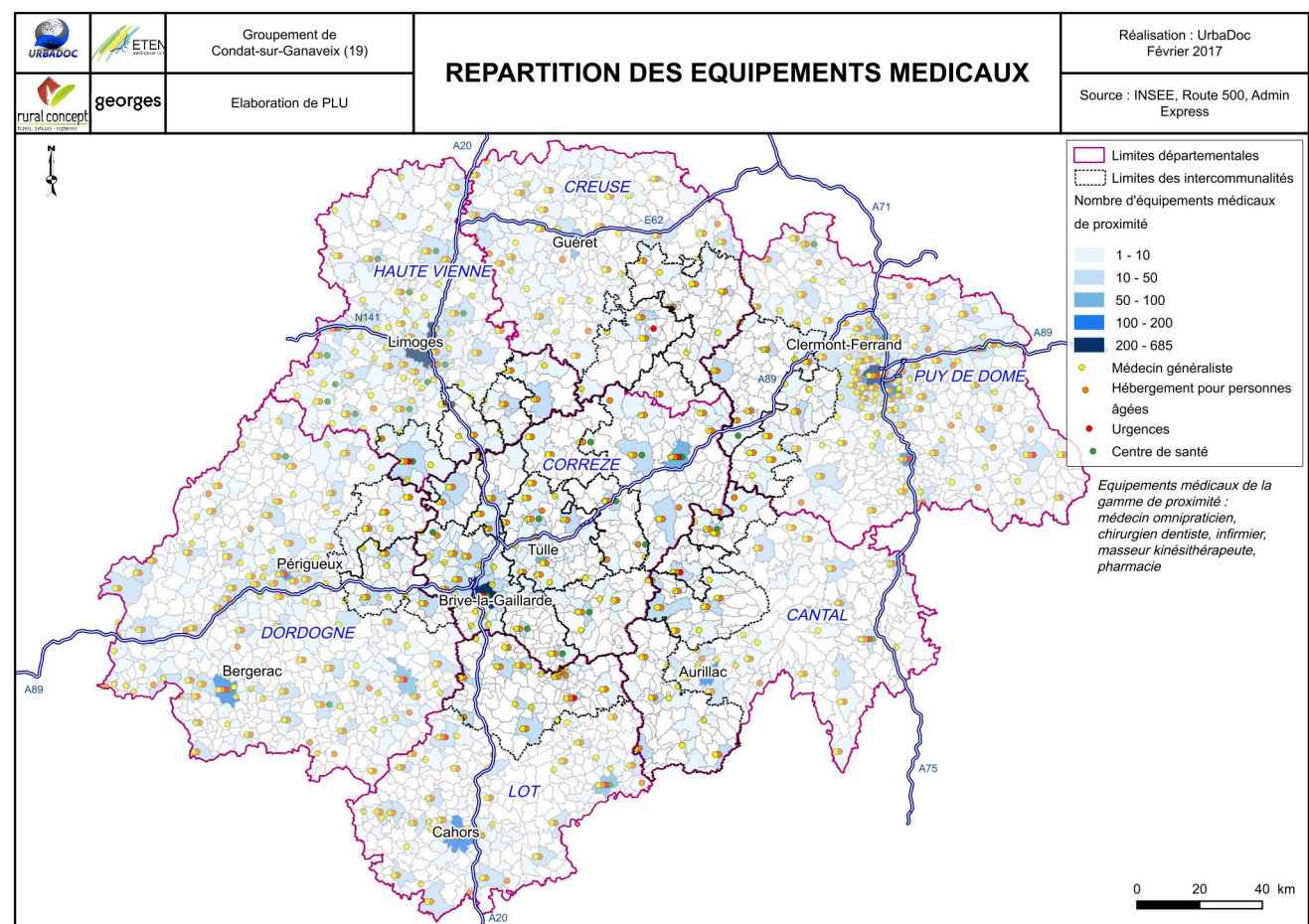
TABLEAU DE BORD

Carte 24 : Répartition des équipements scolaires des communes Corrésiennes, intercommunalités et départements corrézien et voisins ; INSEE ; UrbaDoc 2017



74

Carte 25 : Répartition des équipements médicaux des communes Corrésiennes, intercommunalités et départements corrézien et voisins ; INSEE ; UrbaDoc 2017



4. Les équipements qui guident l'installation

Mais parce que les services et équipements sont aussi gage de l'attractivité d'un territoire, un focus doit être fait sur l'offre de proximité essentielle, celle qui participe de l'acte d'achat ou du choix du lieu de vie. Les offres scolaires et médicales sont alors au centre des attentions.

4.1 247 élèves scolarisés sur six sites. Politique de proximité ou d'affinage de l'offre

Six communes sur les sept étudiées possèdent un site d'éducation. Seule la commune de Orgnac sur Vézère scolarise ses enfants sur les sites de Vigeois et de Objat. Cette année, 247 élèves y sont scolarisés. Une moyenne de 41 élèves par village.

Si l'école reste un élément moteur de la vie de chaque village, le maintien de l'ensemble des sites d'éducation devient parfois difficile. Souvent même, il se heurte à un besoin d'affinage dans la qualité structurelle de l'offre, rarement possible sans concentration de cette dernière.

Le Plan Local d'Urbanisme, dans son projet peut accompagner un type d'offre d'habitat permettant de renouveler les effectifs. Il peut en outre prévoir le développement ou le renforcement de certains sites prioritaires et des lieux d'habitat autour pour éviter aussi la fuite vers les écoles proches des lieux d'emplois des parents. Ainsi, à l'instar de nombreux territoire, le projet va devoir opter entre une politique d'affinage ou une politique de proximité.

4.2 L'offre médicale concentrée sur le pôle d'Uzerche, mais suffisante

Avec 5 pharmacies pour 9 705 habitants, il existe une officine pour 1 941 habitants. La moyenne en France se situant entre 2 400 et 2 800 habitants par pharmacie, le territoire semble bien pourvu. Mais cela reste à tempérer. Car cela représente une pharmacie par 67km² lorsque la moyenne nationale est de 4 pharmacies par 100km². Ainsi, si le nombre de pharmacie par habitant est satisfaisant, la faible densité du territoire entraîne de fait un éloignement plus conséquent de la population quant à l'accès à cet équipement.

Problématique majeure de la politique de développement territoriale des milieux ruraux, l'accès aux services de médecines générales est aussi une problématique majeure à l'échelon national. L'incitation à une meilleure répartition des médecins est une volonté de la politique nationale pour lutter contre les déserts médicaux. Mais qu'est-ce donc un désert médical ? Un désert médical correspond à une

zone où la densité de médecins par rapport à la population est de 30% inférieure à la moyenne nationale.

Avec 10 médecins généralistes, soit près de 1 médecin pour 970 habitants, la situation globale du territoire est très satisfaisante. En effet, alors que la moyenne nationale est de 82,7 médecins pour 100 000 habitants, celle du territoire atteint 103 médecins.

Ces médecins sont répartis sur 4 sites et principalement sur Uzerche. Mais, l'avenir de la médecine en milieu rural passe par d'autres réalités. Si la situation actuelle est plutôt satisfaisante, il demeure que l'avenir et le remplacement des actifs en place doivent être réfléchis dès aujourd'hui. Le territoire pose la question de la superficie couverte par chaque médecin et au final des temps d'accès qui peuvent être importants tant pour les patients qui perdent en qualité de services que pour les praticiens qui alors perdent en rentabilité. La politique d'urbanisme peut répondre à ce fait. Mais aussi initier des politiques favorisant la pratique de la médecine en milieu rural. La réhabilitation de l'ancienne gendarmerie en maison médicale sur la ville d'Uzerche est un exemple de projet pour un accès aux soins facilité.

Si l'on ajoute à cela, la présence sur le territoire d'une sage-femme, d'ambulanciers, d'infirmiers d'un laboratoire d'analyse médicale, d'un EHPAD... l'offre semble être en phase avec la population en place.

5. L'équipement structurant, un enjeu prioritaire

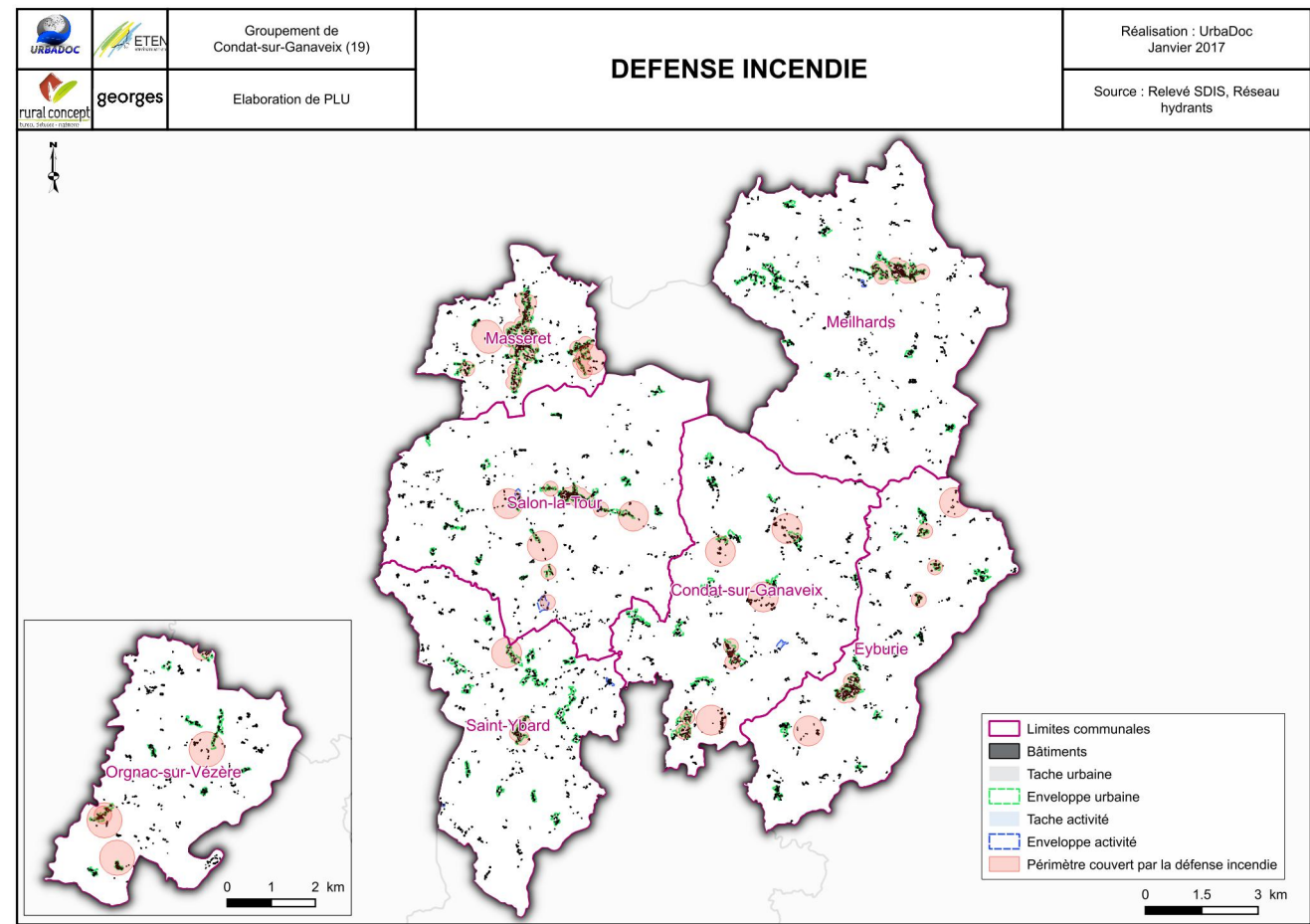
Répondre à tout projet de développement urbain ne peut se faire sans prévoir concomitamment le développement des équipements structurants qui en sont un préalable obligatoire. Desserte en eau potable, capacité des réseaux d'assainissement, desserte électrique, défense incendie, les réseaux ne font pas un projet urbain mais ils y participent fortement. De même que la desserte en réseau Internet devenue aujourd'hui un préalable obligatoire.

5.1 La desserte en électricité

A l'instar de la distribution de l'eau potable, l'ensemble des secteurs urbanisés est desservi par le réseau électrique. Cependant, toute opération d'aménagement doit se faire en parfaite collaboration avec la Fédération Départementale des Syndicats d'Electrification et des Communes de la Corrèze (F.D.S.E.C.C) afin de vérifier les possibilités des postes de transformation.

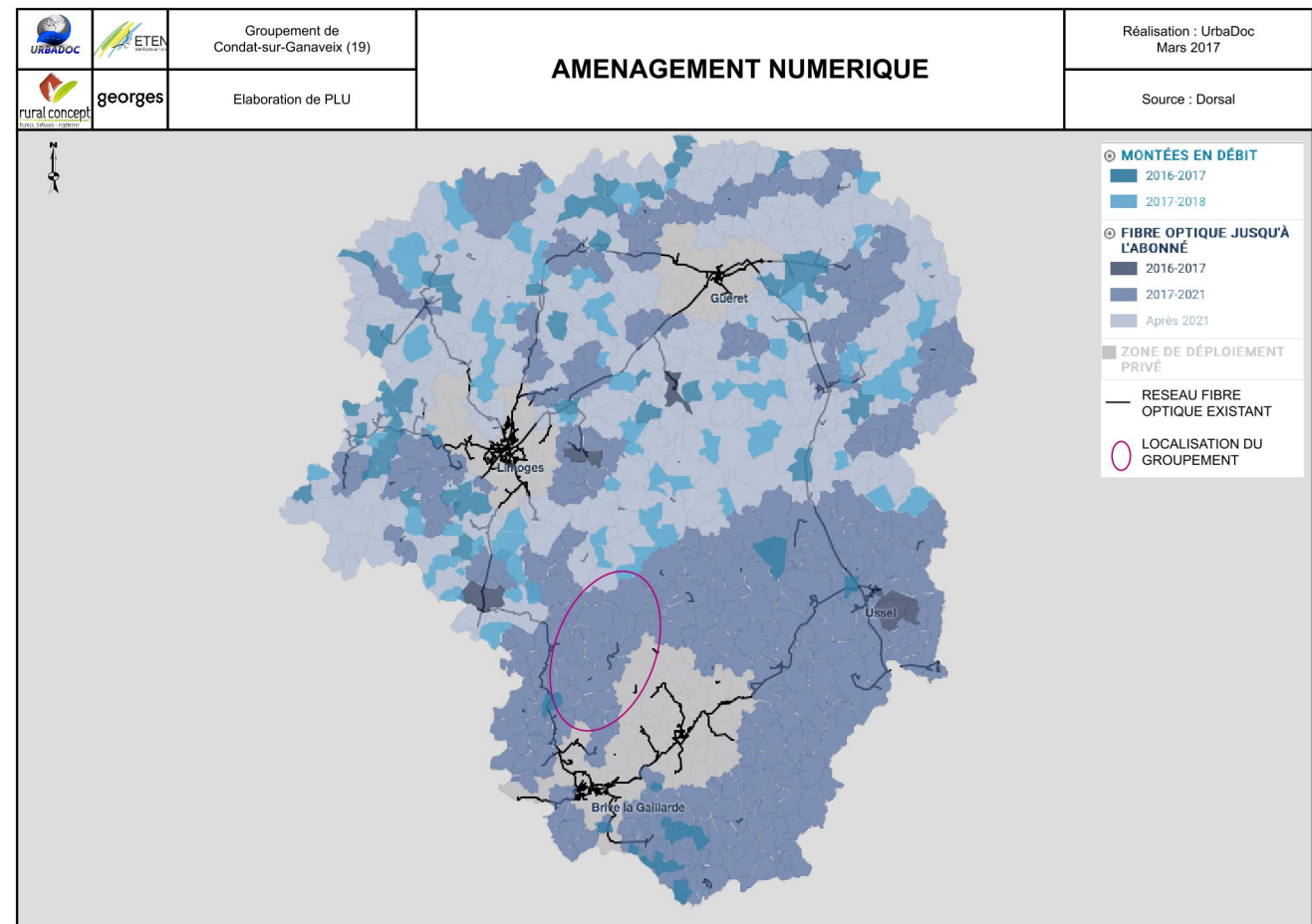
TABLEAU DE BORD

Carte 26 : Couverture de la défense incendie ; relevés SDIS, réseaux hydrants, relevés terrain ; UrbaDoc 2017



76

Carte 27 : Carte de l'amené du réseau très haut débit et de la fibre ; Dorsal ; UrbaDoc 2017



5.2 La défense incendie

Le réseau d'eau potable n'assure pas une défense incendie normée à tout le territoire¹. Car pour atteindre une défense incendie conforme, il faut que les installations de défense soient reliées à des canalisations de tailles importantes. Et celles-ci ne peuvent exister, pour des questions de salubrité notamment, que sur les sites où la densité est importante et la circulation de l'eau en adéquation. L'analyse de la situation du territoire met en exergue le constat d'une défense incendie quasi absente, à l'exception de quelques hameaux, et le plus souvent des gros bourgs et centre anciens.

Les écarts et le nombre important de maisons non protégées qui les constituent posent la question de la densification de ces zones non protégées d'une part mais aussi de la protection de l'existant d'autre part. Des emplacements réservés à l'installation de systèmes autonomes de type bâches à incendie seront certainement nécessaires pour assurer une meilleure protection de la population.

En effet, en observant de plus près l'état de la défense incendie sur l'ensemble du territoire du groupement de Condat-sur-Ganaveix, on s'aperçoit qu'elle est très incomplète. Sur sept communes, Masseret est la seule dont plus de la moitié du bâti - 69% très exactement - est situé à l'intérieur du périmètre de protection d'un hydrant. Dans les six autres communes, moins de la moitié des bâtiments présents sur l'ensemble du territoire communal sont couverts - de 31% pour Eyburie à seulement 13% pour Saint-Ybard.

Au sein des bourgs, une part bien plus importante des bâtiments est couverte. Certains le sont même entièrement, comme c'est le cas du bourg d'Orgnac-sur-Vézère, le bourg le moins bien couvert étant celui de Meilhards, où 84% tout de même du bâti est couvert.

Par ailleurs, il est bon de préciser que nombre des hydrants recensés ne sont en réalité pas conformes. En effet, au regard des normes hydrauliques prescrites, à savoir un débit de 60 m³ au moins pour une pression minimum de 1 bar pour chaque hydrant, seuls 44 hydrants ont été déclarés conformes, sur 75 recensés au total. Aucune des sept communes ne dispose uniquement d'hydrants conformes et parfois, la grande majorité des hydrants sont non conformes, comme à Meilhards où seulement 2 hydrants sur 11 répondent aux normes.

5.3 La desserte en réseau numérique²

Adopté en 2012, le SDAN Limousin fixe l'ambition des collectivités locales en matière d'aménagement numérique et de passage progressif au Très haut débit. Le territoire, à faible densité, est caractérisé par un important mitage et une topographie accidentée. Le déploiement de la fibre optique y est, en toute logique, plus long et plus onéreux que dans d'autres régions françaises. Mais l'objectif est d'atteindre à terme une couverture en fibre optique à domicile pour 100% du territoire.

D'ici 2021, première étape programmée du déploiement, 150 000 prises de fibres optiques seront construites par DORSAL et 25 000 lignes cuivre montées en débit. De quoi couvrir 75 % des Limousins en fibre (initiative privée incluse), et garantir un débit minimum de 5 MBits/sec pour 100 % du territoire.

À terme, le SDAN prévoit une couverture fibre optique pour 100 % du territoire limousin. Sur les 500 000 prises fibre optique nécessaires, plus de la moitié (280 000) seront construites par DORSAL, principalement dans les secteurs ruraux (le reste par les opérateurs privés).

La communauté de communes du Pays d'Uzerche devrait donc bénéficier du Très Haut débit pour tous à partir de 2021, un atout non négligeable pour son développement. A noter que le territoire est actuellement quasi exempt de zones blanches.

Cette situation très favorable est essentielle en termes de transport. Lorsque le transport de l'information est facilité, l'action économique et sociale dépend moins du transport et du déplacement des hommes. Et les besoins en mobilité sont moins conséquents.

6. Rassembler et concentrer pour mieux gérer ?

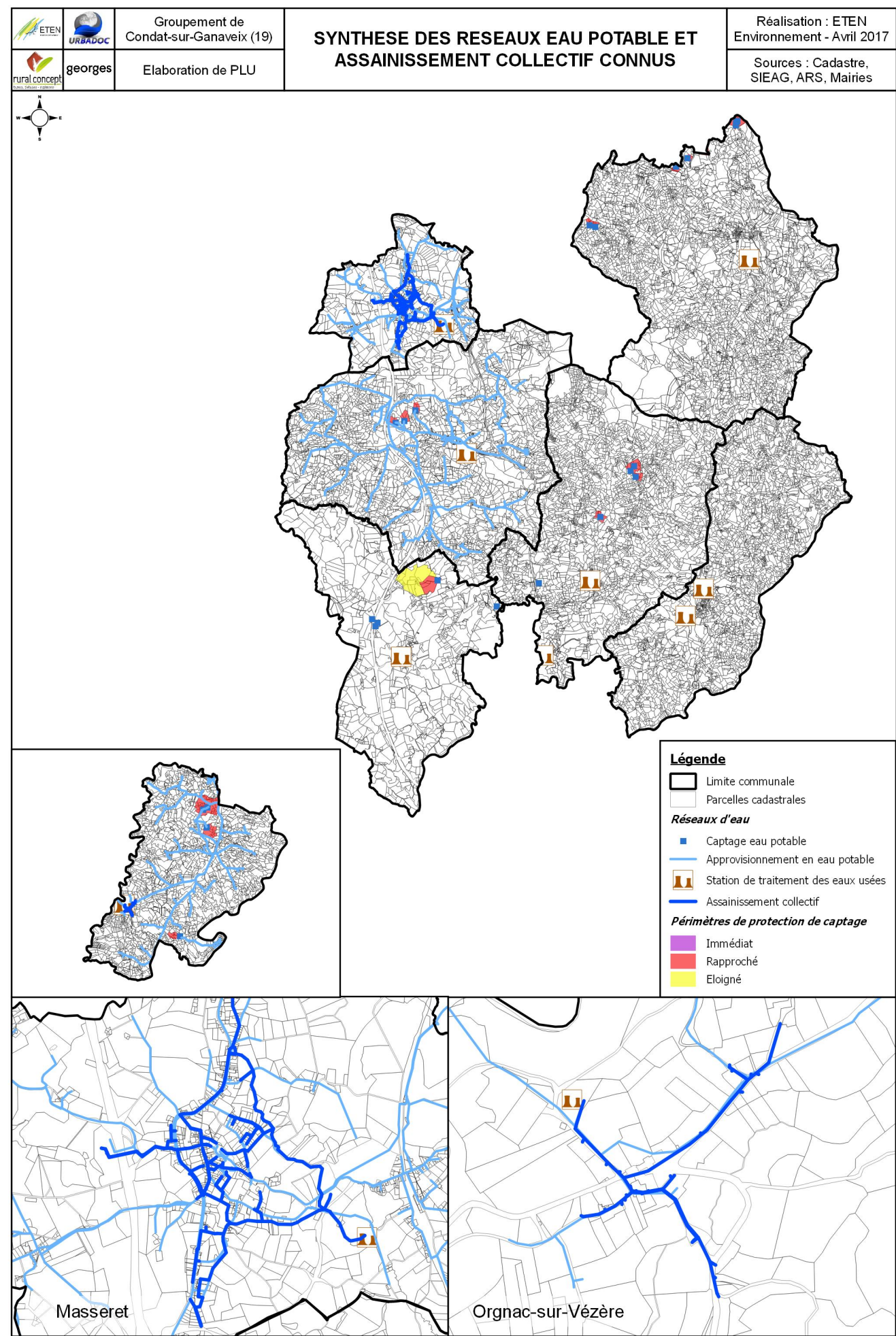
La dispersion de l'habitat est l'ennemi des finances publiques. Que l'on analyse la distribution de réseaux matériels comme l'eau ou l'assainissement ou immatériels comme la téléphonie mobile, dès qu'il y a dispersion de l'habitat ou faiblesse de sa concentration, les problèmes demeurent. Les linéaires coûteux du réseau d'eau, le raccordement impossible des zones trop faiblement bâties à un réseau de collecte et de traitement collectif des effluents ou encore l'impossibilité d'accès au haut débit Internet sont autant d'exemples qui prônent en faveur de la concentration des habitants. L'exemple du déploiement du très haut débit est un parfait exemple. A l'heure de la concurrence, l'opérateur historique se concentre pour le déploiement sur les zones les plus rentables, là où jadis les marges accumulées dans ces secteurs lui permettaient d'investir dans d'autres moins rentables.

¹ Soit un débit de 60m³/heure pendant deux heures représentant 17 litres par secondes.

² D'après le site DORSAL.FR.

TABLEAU DE BORD

Figure 11 - Synthèse des réseaux eau potable et assainissement collectif, ETEN Environnement, Avril 2017



Aujourd'hui, c'est à la collectivité de prendre le relais car l'opérateur historique est désormais soumis à des obligations de résultats et de performances. La carte de desserte Orange par la 3G et 4G est aussi assez édifiante. Les zones les moins bien desservies sont les moins peuplées d'une part, et plus on est loin d'un centre urbanisé, moins on bénéficie d'un réseau efficace. Dans ce contexte, l'aménagement du territoire et la gestion économe de l'espace redeviennent des priorités, et pas seulement dans un objectif d'économie de place.

6.1 La distribution de l'eau potable

La distribution de l'eau potable est gérée, sur la commune d'Eyburie, par le Syndicat Intercommunal du Puy Laforêt, et pour les six autres, en régie.

L'eau distribuée aux communes du groupement provient d'une vingtaine captages. Ces captages prélèvent respectivement dans les masses d'eau souterraine affleurantes « Socle BV Vézère » (FRFG005) et « Socle BV Isle-Dronne » (FRFG004). En 2015, 354 347 m³ sur le groupement, d'après les données des communes de Masseret, Meilhards, Condat et Eyburie et d'après les chiffres du site de l'Agence de l'eau.

L'étendue du réseau permettant de couvrir une grande partie des territoires communaux, des atouts existent pour densifier le réseau existant, si la typologie et l'état des canalisations le permettent. De plus, la moyenne des rendements de réseau est de l'ordre de 66,9%, soit un bon rendement de réseau si l'on tient compte des seuils fixés par le décret 2012-97 du 27 janvier 2012. Un point de vigilance doit tout de même être apporté par rapport au rendement de réseau car il s'agit d'un rendement moyen sur le groupement, ce qui signifie que certaines communes peuvent être à la limite de ce seuil, voire sensiblement en-dessous.

Ainsi, la densification de l'urbanisation sur les secteurs existants, voire le renouvellement du réseau sur certains tronçons, permettraient l'amélioration de ces rendements par l'augmentation des consommations sur le même linéaire et donc la réduction des pertes.

6.2 L'assainissement ^a

La compétence assainissement est divisée en deux catégories, l'assainissement collectif géré en régie par les communes et l'assainissement non-collectif, géré par la Communauté de Communes du Pays d'Uzerche.

Assainissement collectif

Les sept communes du groupement disposent d'un réseau d'assainissement collectif. Les

données ci-après proviennent des bilans SATESE de 2016.

Masseret dispose d'un réseau de type mixte qui aboutit à une station d'épuration à « boue activée faible charge », suivie de filtres plantés pour les boues et d'une zone intermédiaire avant rejet, d'une capacité de 2 100 EH, mise en service en juin 2011. Elle traite une charge entrante de l'ordre de 66% de sa capacité nominale et présente un bon fonctionnement. Le rejet se fait au ruisseau des Places.

Salon-la-Tour dispose d'une station de type « lagunage naturel » d'une capacité de 300 EH, mise en service en juillet 1991. Le réseau collecte de nombreuses eaux parasites en quantité ; il faudra donc limiter ces intrusions en surveillant les branchements nouveaux notamment. Elle traite une charge entrante de l'ordre de 12% de sa capacité nominale et présente un bon fonctionnement. Le rejet se fait au ruisseau affluent des Forges. Meilhards dispose d'un réseau séparatif qui aboutit à une station d'épuration de type « lagunage naturel » d'une capacité de 150 EH, mise en service en décembre 1991. Le réseau collecte des eaux parasites permanentes et des eaux de pluie ; il faudra donc limiter ces intrusions en surveillant les branchements nouveaux. Elle traite une charge entrante de l'ordre de 51% de sa capacité nominale et présente un bon fonctionnement. Le rejet se fait au ruisseau affluent du Bradascou.

Condat-sur-Ganaveix dispose d'une nouvelle station d'épuration « filtres à sable » d'une capacité de 330 EH, mise en service en janvier 2013. Elle traite une charge entrante de l'ordre de 32% de sa capacité nominale et présente un bon fonctionnement. Le rejet se fait au ruisseau des Forges. Une deuxième station datant de janvier 1975, de type « lagunage naturel », de 120 EH existe, avec un rejet au ruisseau le Ganaveix, mais elle reçoit une charge entrante de l'ordre de 139% de sa capacité nominale et présente donc un fonctionnement non conforme.

St-Ybard dispose d'un réseau séparatif qui aboutit à un « lagunage naturel », d'une capacité de 150 EH, mis en service en janvier 1990. Le rejet se fait au ruisseau affluent de la Vézère. Elle traite une charge entrante de l'ordre de 50% de sa capacité nominale et son fonctionnement est passé de non conforme (bilan SATESE 2014) à conforme en 2016, avec une surveillance régulière.

Eyburie dispose de deux stations sur le Bourg : une de 160 EH, datant de juin 1984, de type « lagunage » et la deuxième de 50 EH, de juin 2004, de type « filtres plantés ». Pour la première, elle traite une charge entrante de l'ordre de 50% de sa capacité nominale avec un rejet au ruisseau affluent du Bradascou et au Bradascou également pour la seconde, qui

^a Données 2014, Source : SIEAG et Observatoire National des services d'eau et d'assainissement, 2016

reçoit une charge entrante de l'ordre de 47% de sa capacité nominale. Les effluents traités sont de bonne qualité.

Orgnac-sur-Vézère dispose d'un réseau séparatif qui aboutit à des « filtres plantés » d'une capacité de 75 EH, mise en service en octobre 2006. Elle traite une charge entrante de l'ordre de 52% de sa capacité nominale et présente un bon fonctionnement. Le rejet se fait au ruisseau de la Loyre.

Il sera important de tenir compte de cet état des lieux pour déterminer les capacités de raccordement au sein des PLU en cours.

Assainissement non collectif^a

Sur le reste du territoire du groupement, les habitations sont assainies de façon autonome.

La campagne de diagnostic a commencé en 2006 et se poursuivra jusqu'en 2019 pour un total d'environ 1 781 installations sur l'ensemble du territoire ; 842 installations estimées restent à faire (Condat, Eyburie, St-Ybard).

Les rapports du SPANC ont permis de déterminer le taux de conformité des équipements. Il est donc de 24,7% sur Masseret, de 14% sur Salon-la-Tour, de 18,2% sur Meilhards et de 40% sur Orgnac-sur-Vézère. Ce taux de conformité a été estimé à 24,2% sur les trois autres.

Leur impact possible sur le milieu récepteur est donc non négligeable.

80

Au vu de ce constat, il conviendra dans le cadre du PLU de tenir compte du type d'assainissement qui pourra être proposé, de l'éventuelle multiplication des rejets et de l'impact que cela peut avoir sur la qualité des milieux aquatiques affleurants.

Enfin, en cas d'ouverture à l'urbanisation de ces potentiels, il est important de veiller à conserver les haies ou alignement d'arbres, ainsi que les vieux arbres, sauf s'ils représentent un danger pour la population, et ce dans le but de favoriser la circulation des espèces.

ANNEXES

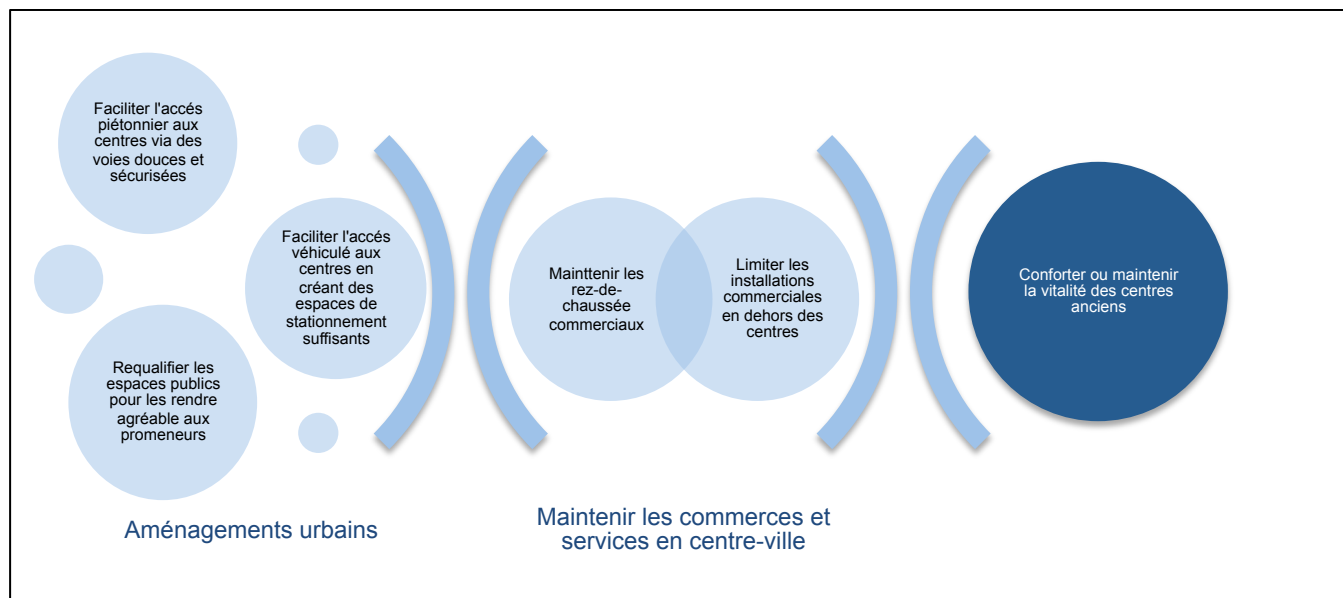
Tableau 6 : Gammes d'équipements ; INSEE ; UrbaDoc

Gamme de proximité		Gamme intermédiaire		Gamme supérieure	
Banque, Caisse d'Epargne	Electricien	Police, gendarmerie	Ecole de conduite	Pôle emploi : réseau de proximité	Agence de travail temporaire
Plombier, couvreur, chauffagiste	Entreprise générale du bâtiment	Centre de finances publiques	Vétérinaire	Location d'automobiles et d'utilitaires légers	
Réparation automobile et de matériel agricole	Coiffure	Contrôle technique automobile	Blanchisserie, teinturerie	Hypermarché	Magasin de revêtements murs et sols
Maçon	Restaurant	Pompes funèbres		Produits surgelés	Poissonnerie
Bureau de poste, relais poste, agence postale	Agence immobilière	Droguerie, quincaillerie, bricolage	Magasin d'articles de sports et de loisirs	Lycée d'enseignement général et/ou technologique	Centre de formation d'apprentis (hors agriculture)
Menuisier, charpentier, serrurier	Soins de beauté	Librairie, papeterie, journaux	Supermarché	Lycée d'enseignement professionnel	
Plâtrier, peintre		Magasin de vêtements	Parfumerie	Urgences	Spécialiste en ophtalmologie
Epicerie, supérette	Boucherie, charcuterie	Magasin d'équipements du foyer	Horlogerie, bijouterie	Etablissement de santé de moyen séjour	Spécialiste en oto-rhino-laryngologie
Boulangerie	Fleuriste	Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo	Magasin d'optique	Etablissement de santé de long séjour	Spécialiste en pédiatrie
Ecole maternelle	Ecole élémentaire	Magasin de chaussures	Station service	Etablissement psychiatrique	Adultes handicapés : services
Médecin omnipraticien	Infirmier	Magasin de meubles		Dialyse	Orthoptiste
Chirurgien dentiste	Pharmacie	Collège		Maternité	Audio prothésiste
Masseur kinésithérapeute		Personnes âgées : soins à domicile	Personnes âgées : hébergement	Structures psychiatriques en ambulatoire	Adultes handicapés : hébergement
Taxi		Orthophoniste	Sage-femme	Centre de santé	Psychomotricien
Boulodrome	Salle de sport spécialisée	Pédicure, podologue	Personnes âgées : services d'aide	Etablissement de santé de court séjour	Enfants handicapés : services à domicile ou ambulatoires
Tennis	Terrain de grands jeux	Laboratoire d'analyses et de biologie médicale	Garde d'enfant d'âge préscolaire	Spécialiste en cardiologie	Adultes handicapés : hébergement
Salle ou terrain multisports		Ambulance		Spécialiste en dermatologie et vénéréologie	Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale
		Gare		Spécialiste en gynécologie	Travail protégé
		Bassin de natation	Roller, skate, vélo bicross ou freestyle	Spécialiste en gastro-entérologie, hépatologie	Aide sociale à l'enfance : hébergement
		Athlétisme		Spécialiste en psychiatrie	
				Théâtre	Musée
				Cinéma	

Service au particulier Commerce Enseignement Santé Transports, déplacements Sport, loisir et culture

81

Illustration 9 : Les outils du PLU pour permettre l'installation des commerces et services en centre ; UrbaDoc 2017



COMPRENDRE LE DIAGNOSTIC EN UNE PAGE

Une concentration des équipements dans les grandes agglomérations et les pôles secondaires

Brive-la-Gaillarde concentre à elle seule 1 équipement sur 5 de la gamme de proximité. Les déplacements vers Brive ou Limoges se font d'autant plus lorsqu'on souhaite avoir accès à des équipements de la gamme intermédiaire ou supérieure. Pour les équipements non anomaux, les communes se trouvent ainsi plutôt bien desservies, puisqu'une commune comme Masseret se trouve à 20 minutes par l'autoroute de 2 pôles régionaux. Le pôle d'Uzerche est un pôle de rang intermédiaire qui permet de disposer des équipements de proximité mais aussi d'une bonne partie des équipements de la gamme intermédiaire. La présence de ce pôle dessert les habitants des communes du groupement pour leurs besoins quotidiens. Seule la commune d'Ornac-sur-Vézère dépend davantage d'Objat ou d'Allasac.

Des communes rurales bien équipées

Les communes du groupement disposent globalement d'un bon niveau d'équipements. Toutes les communes, à l'exception d'Ornac-sur-Vézère, ont une école, un point bureau de poste, une épicerie et quelques commerces de proximité. Cette base d'équipements permet de desservir la population et de limiter les déplacements vers les pôles. Toutes les communes ne sont pas équivalentes, ainsi Masseret ressort comme pôle de proximité dans cet ensemble avec notamment une pharmacie, un médecin, un hôtel-restaurant. Cette présence permet, en plus de desservir la population de maintenir la vitalité des centres-bourgs. Les communes disposant de davantage d'équipements comme Masseret doivent pouvoir accueillir plus de population de manière à conforter cette offre voire la développer.

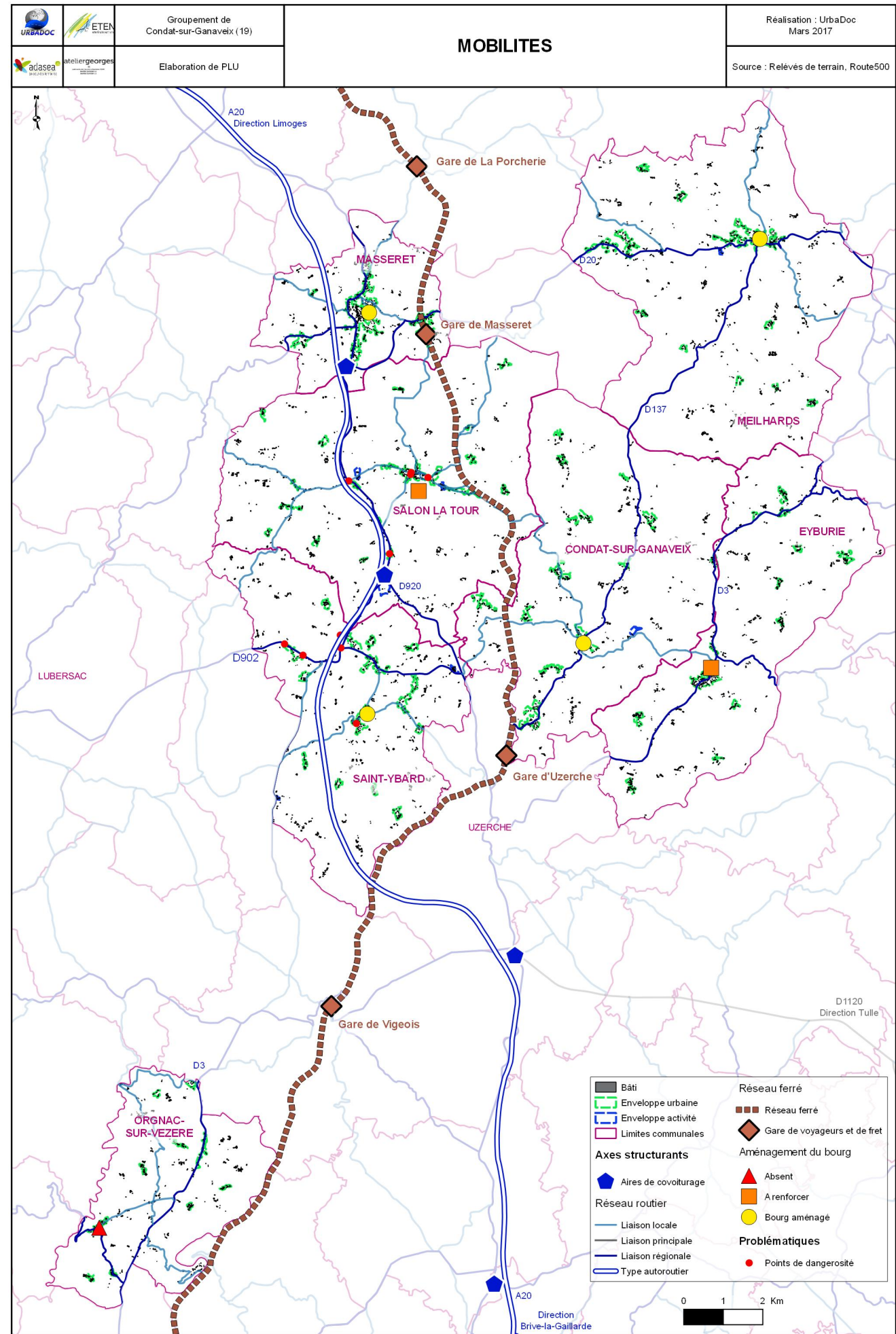
Des réseaux structurants à prendre en compte pour le développement

Les zones urbanisées sont globalement desservies par les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphonie fixe. Toutefois, tout projet de développement doit se faire en collaboration avec les gestionnaires de réseaux qui sont les seuls à pouvoir déterminer la capacité du réseau à accueillir de nouvelles constructions. La présence d'une installation de lutte contre la défense incendie est aussi un prérequis indispensable. Les bourgs principaux sont généralement reliés à un assainissement collectif, il est donc primordial d'urbaniser en priorité autour de cet équipement afin de l'utiliser.

Au niveau départemental, un plan de déploiement de la fibre est en cours. Son installation sur le territoire est prévue à l'horizon 2019. Cette installation serait un atout indéniable pour le territoire, puisque d'une part, il pourrait attirer des actifs qui souhaitent travailler depuis leur domicile, et d'autre part faciliter l'installation d'entreprises qui se seraient jusqu'alors trouvées trop retirées.

TABLEAU DE BORD

Carte 28 : Mobilités ; Route500, relevés terrain ; UrbaDoc 2017



MOBILITES

Les réseaux de transports, qu'ils servent aux hommes, aux marchandises ou à l'information sont toujours à appréhender sous deux angles, celui de la liaison avec les territoires externes d'une part, et celui qui permet de juger de leur efficacité dans la pratique interne et qui donc le plus souvent concerne le quotidien des habitants.

L'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme préconise une répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services [...], ainsi qu'une diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile. Ces objectifs sont liés, une redistribution des fonctions urbaines entraînera un besoin décroissant en mobilité et donc un changement dans les pratiques de déplacements où les mobilités douces sont privilégiées. Toutefois, pour qu'un changement des modes de déplacements s'opère, une meilleure optimisation des réseaux de transports est nécessaire.

1. Des axes structurants qui permettent de désenclaver le territoire

Le territoire des sept communes du groupement est traversé par deux grands axes de communication l'A20 et la voie ferrée, mais également maillé par un réseau viaire secondaire.

1.1 Des mobilités interterritoriales facilitées par la présence de l'A20

L'autoroute A20 reliant Paris à Toulouse traverse les communes de Masseret, Salon-la-Tour et Saint-Ybard. Deux échangeurs se situent sur les communes de Masseret et de Salon-la-Tour. L'A20 est un véritable atout pour le territoire, d'autant plus qu'elle est gratuite entre les communes de Gignac (au Sud de Brive) et de Vierzon (dans le département du Cher). Cela permet aux habitants d'accéder en 30-45 minutes aux bassins d'emplois de Brive et/ou Limoges, mais également à des équipements, de rang supérieur notamment, en empruntant un axe autoroutier gratuit. Sans oublier qu'un développement des zones d'activités s'est opéré le long de l'A20 et plus précisément à proximité des échangeurs autoroutiers, comme par exemple à Salon-la-Tour et Uzerche.

1.2 Un réseau ferré desservant les principaux pôles avoisinants et plus largement les métropoles du Grand Paris et de Toulouse

La présence de la voie ferrée, et de gares sur le territoire des communes du groupement

(Masseret) ou à proximité (La Porcherie, Uzerche et Vigé) participe à une meilleure connexion et ouverture du territoire mais également à son développement. Cet axe ferroviaire permet effectivement de desservir Brive et Limoges, et plus largement Paris et Toulouse.

1.3 Un maillage viaire conséquent

De nombreuses routes départementales irriguent le territoire à l'échelle locale, notamment la RD n°20 qui permet de relier la commune de Treignac à Lubersac, qui sont des bassins de vie, en passant par deux communes du groupement qui sont Meilhards et Masseret. Par la suite de nombreuses routes départementales au départ de la ville d'Uzerche desservent les communes du groupement, comme par exemple la RD n°3 en direction d'Eyburie et d'Ornat-sur-Vézère, la RD n°137 en direction de Condat-sur-Ganaveix et plus largement Meilhards, la RD n°54 en direction de Saint-Ybard, la RD n°920 en direction de Salon-la-Tour.

Les communes du groupement apparaissent bien reliées au pôle d'Uzerche.

2. Vers un changement des modes de déplacements ?

Dans la lutte contre le changement climatique, la réduction des émissions de CO2 est un enjeu fort. Il est essentiel de rationaliser les usages de l'automobile en offrant des alternatives pertinentes.

2.1 Des aires de covoiturage présentent le long de l'A20

Le covoiturage est un symbole de l'évolution des usages personnels de la voiture. Les aires de covoiturage apportent de nouvelles solutions pertinentes tant dans l'urbain que dans des zones peu denses ou mal desservies par les transports en commun.

Le département Corrèze s'est engagé depuis 2008 à développer cette pratique à travers son plan départemental de covoiturage. Selon le Conseil Départemental de Corrèze, on comptabilise 18 aires de covoiturage en Corrèze en janvier 2017 avec une capacité totale de stationnements qui s'élève à 436 places. On retrouve deux aires de covoiturage sur les communes de Masseret et de Salon-la-Tour au niveau des échangeurs autoroutiers. Par la suite des aires de covoiturage se situent le long de l'A20 jusqu'à Brive et/ou Limoges, et au-delà. Autrement dit, des aires de covoiturage se situent à proximité des bassins d'emplois. Il est donc important de continuer à développer les aires de covoiturage, mais également d'envisager une liaison avec les centres-bourgs pour que les habitants puissent rejoindre ces aires de covoiturage en utilisant

TABLEAU DE BORD

Carte 29 : Carte du réseau départemental des transports ; Conseil Départemental de la Corrèze ; 2017



86

Carte 30 : Carte des aires de covoiturage en service (orange) et en projet (bleu) sur trois départements corrézien ; Ademe ; 2016

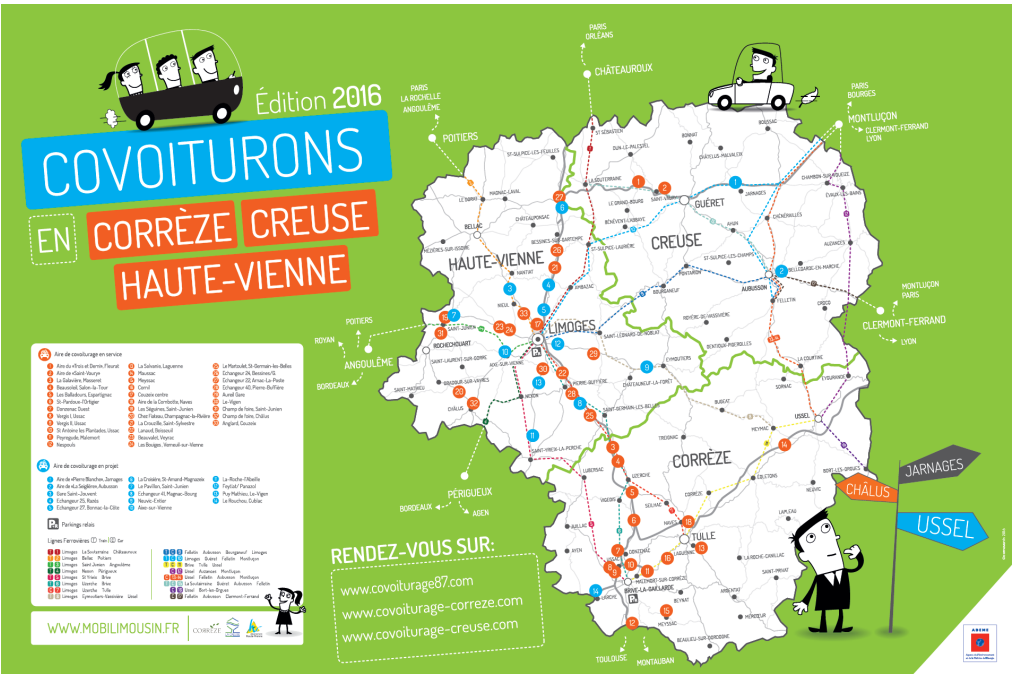


Illustration 10 : Aires de covoiturage sur la commune de Masseret et de Salon-la-Tour ; 2017



les modes actifs, et notamment le vélo. Pour ce faire il faudrait envisager la mise en place de stationnements pour les vélos sur les aires de covoiturage.

2.2 Un pôle d'échange intermodal à Uzerche

On retrouve un pôle intermodal à la gare d'Uzerche, c'est le premier pôle intermodal qui a été créé en Corrèze. Ce pôle permet de réunir dans un espace physique les fonctionnalités qui assurent la complémentarité des modes routiers, ferroviaires et doux. Cet espace rend possible l'utilisation de plusieurs modes de transports sur un même trajet et participe à l'évolution des pratiques, des modes de déplacements.

2.3 Un faible réseau de transport en commun

Le réseau de transport en commun est faible voire inexistant sur les sept communes du groupement. Toutefois, une ligne de bus régulière entre Brive et Uzerche est recensée. De plus, la commune de Condat-sur-Ganaveix est concernée par le transport à la demande (T.A.D) et les communes de Meilhards et d'Ornac-sur-Vézère sont concernées par les lignes scolaires ouvertes.

3. Un maillage interne qui permet le développement des modes doux ?

Les déplacements à pied et à vélo sont stratégiques pour le développement d'un territoire car ils représentent un potentiel important de report modal pour les déplacements courts. Selon l'Ademe « 1 trajet en voiture sur 2 est inférieur à 3 kilomètres. Faire 500 mètres à pied prend 8 minutes, évite la recherche de place de stationnement et les problèmes de surconsommation et de pollution liés au démarrage. Pour parcourir jusqu'à 5 kilomètres, le vélo est le mode de transport le plus rapide ».

3.1 Principalement des bourgs aménagés pour les déplacements piétons ...

Quatre communes sur sept présentent des bourgs aménagés pour les déplacements piétons. Les bourgs des communes d'Eyburie et de Salon-la-Tour méritent un renforcement des aménagements pour une meilleure sécurisation des déplacements piétons. Toutefois, il serait opportun d'accroître les liaisons douces sur les communes du groupement, mis à part sur la commune d'Ornac-sur-Vézère qui présente une forte dispersion des fonctions urbaines. Cet accroissement des liaisons douces aurait

pour objectif de relier les lotissements et les équipements au centre-bourg.

3.2 ...malgré quelques points de fragilités

Quelques zones de danger potentiel existent, principalement des intersections dangereuses, dû soit à un manque de visibilité ou à une route très fréquentée, ... Ces points de fragilités devront être pris en considération et une réflexion devra être menée afin d'envisager une sécurisation de ces intersections.

3.3 Des espaces de stationnements pour les véhicules motorisés

L'article L 151-4 du code de l'Urbanisme stipule qu'« un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités » doit être établi dans le cadre de l'élaboration d'un PLU. Sur les sept communes du groupement, 733 places de stationnements sont comptabilisées. Sur l'ensemble des communes, du stationnement est situé dans les centres-bourg, à proximité des principaux commerces, services et équipements. Malgré ce constat, du stationnement illicite est observé, notamment sur les communes de Masseret (rue Grandine, rue de la Fontaine) et à Eyburie sur les trottoirs le long de la RD n°3. Le stationnement illicite peut rendre difficile les déplacements piétons mais également la circulation des véhicules. Autre constat, le stationnement et aire de recharge pour les véhicules hybride n'existent pas pour l'heure, de même que du stationnement pour les vélos.

4. Quels sont les objectifs qui peuvent être mis en œuvre dans le cadre du PLU ?

Dans le cadre de l'élaboration des PLU, il apparaît donc essentiel d'envisager :

- La création, l'extension de liaisons douces, de cheminements piétons ;
- De contraindre les stationnements illicites le long des routes et sur les trottoirs en développant si nécessaire des espaces de stationnements à proximité des commerces, services et équipements, notamment sur les communes d'Eyburie, Masseret ;
- Le développement des aires de covoiturage ;
- La création de stationnements dédiés aux vélos à proximité des équipements, commerces et services présents sur les communes ou encore sur les aires de covoiturage ;
- La mise en place de borne de recharge pour les voitures électriques à proximité des commerces et services.

COMPRENDRE LE DIAGNOSTIC EN UNE PAGE

Un recours aux véhicules motorisés nécessaire

Les communes du groupement sont profondément marquées par leur ruralité. La majorité des ménages ont donc recours quotidiennement à leur véhicule pour se déplacer, que ce soit pour se rendre sur leur lieu de travail ou pour avoir accès aux équipements, services et commerces. Les communes ont un réseau viaire bien développé, qui permet de rejoindre aisément des agglomérations comme Tulle, mais aussi l'autoroute A20. L'autoroute A20 est un réel atout pour les communes qui se trouvent à mi-chemin entre Brive-la-Gaillarde et Tulle. Celle-ci étant gratuite, elle peut être utilisée quotidiennement par les habitants, et donc facilement pour les déplacements domicile travail.

L'utilisation de la voiture est pour de nombreux ménages une nécessité, mais au niveau national la voiture longtemps vue comme objet de liberté est en train de devenir une contrainte du fait, notamment, du coût que cela engendre et des conséquences sur la santé. En ce sens, de nouveaux modes de déplacement voient le jour et un recours à des modes plus anciens est de plus en plus courant.

Faciliter les modes alternatifs au « tout voiture »

Au sein de territoires ruraux, la voiture reste indispensable. Toutefois, il est possible de limiter le recours systématique à la voiture :

- Des aires de covoiturages existent à proximité des échangeurs autoroutiers. Ces espaces de stationnement sont fortement utilisés en semaine, montrant l'envie des habitants de changer leurs pratiques. Ils pourraient être davantage utilisés, par exemple par la mise en place de plateforme de mise en relation des utilisateurs
- Des trains passent plusieurs fois par jour en direction de Brive et de Limoges depuis Masseret ou Uzerche. Un réseau de bus et de transport à la demande est existant et mérite d'être développé. Les transports collectifs sont peu utilisés, mais une meilleure communication pourrait les rendre plus attractifs
- L'aménagement des villages doit laisser une plus large place aux piétons, limitant ainsi la place de la voiture
- L'urbanisation en priorité du bourg principal de chaque commune et notamment en continuité des bourgs qui possèdent un bon niveau d'équipements (écoles, épicerie...) afin d'éviter l'utilisation de la voiture pour le moindre déplacement
- La mise en place de bornes de recharge des voitures électriques

CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

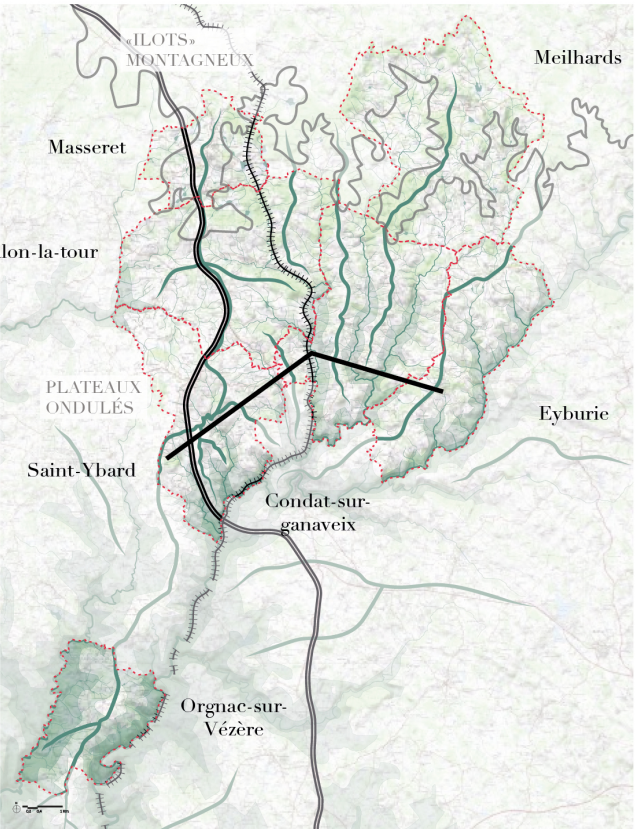
TABLEAU DE BORD



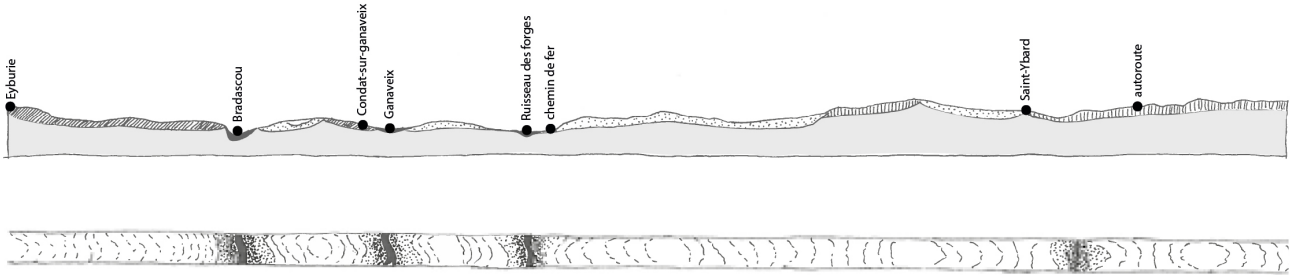
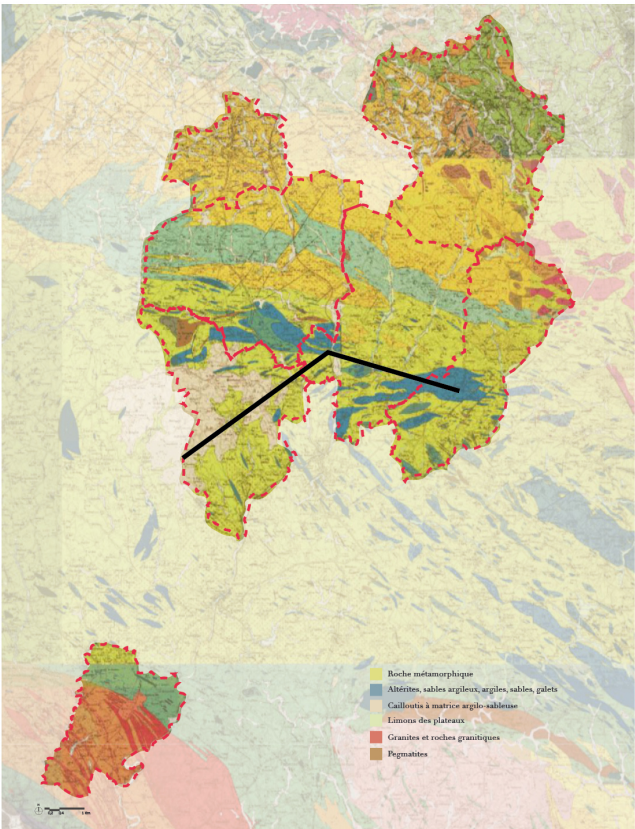
CONDAT-SUR-GANAVEIX DU PAYS AU PAYSAGE



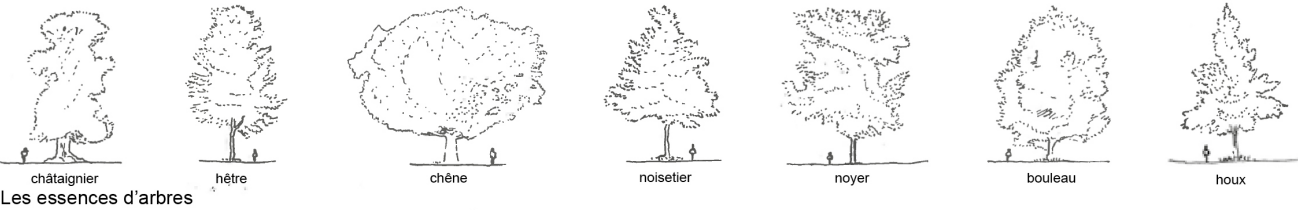
STRUCTURE PAYSAGÈRE



GÉOLOGIE



Coupe géologique les plateaux ondulés : entre vallons et lignes de crête



AMENAGEMENT DE L'ESPACE

1. Les paysages, toujours un atout ?

Élément essentiel du bien-être individuel et social et de la qualité de vie, le paysage contribue à l'épanouissement des êtres humains ainsi qu'à la consolidation de l'identité européenne. Il participe de manière importante à l'intérêt général, sur les plans culturel, écologique, environnemental et social et constitue une ressource favorable à l'activité économique. Sa protection et son aménagement impliquent des droits et des responsabilités pour chacun¹.

Le paysage, conséquence du site, de sa géologie et de l'occupation humaine qui en est faite est donc un héritage naturel et patrimonial qui est souvent un élément prépondérant du pouvoir d'attraction d'une commune. Or les parties précédentes ont démontré le pouvoir d'attraction du territoire du fait notamment de sa situation, propice à un phénomène résidentiel, et dont les conditions de mobilités pourraient accélérer le phénomène. Mais le paysage constitue-t-il toujours un atout majeur pour son développement ? Quels sont les éléments garants du maintien d'une identité et d'une qualité de vie et quels sont les enjeux de maintien ?

Car l'occupation du sol changeante, la poussée urbaine modifie fortement le visage du territoire.

2. Point méthodologique

Les enjeux paysagers du territoire qu'embrasse le territoire reposent sur un équilibre délicat entre paysages³² et architectures³³.

Pour l'appréhender de la manière la plus complète le territoire a été approché à deux échelles :

- un travail de compréhension de la géomorphologie³⁴ des paysages et des situations urbaines à une échelle large.
- une étude des situations physiques et spatiales réelles à échelle rapprochée.

3. Du pays au paysage

La notion de pays est une notion concrète, spatiale, physique d'un fragment de territoire. La morphologie plateau/vallée constitue un socle géographique sur lequel l'Homme, la faune et la flore cohabitent. Le pays représente donc un état matériel existante, point de départ de potentielles interprétations et représentations.

Le pays se définit donc comme une entité naturelle déterminée de longue date par la tradition orale. En complément des territoires administratifs, offrant une approche théorique

au territoire, le pays est lié au sens historique des sites, par sa toponymie. Ainsi, le pays désigne un territoire rassemblé autour d'une géographie et d'une culture commune.

De l'observation du pays, naît le paysage.

La notion de paysage apparaît au XVe siècle, lorsque les peintures de la région d'Uzerche

peintures ; il devient paysage. Il s'agit donc d'une vision subjective d'une donnée territoriale objective. C'est enfin une représentation particulière d'un territoire qui est partagée par plusieurs personnes. Il est ainsi possible d'avoir un pays sans paysage si aucune image forte et partagée n'en est générée dans l'esprit commun.

4. Le pays : Entre Haute-Vienne et Corrèze : des "îlots" montagneux au plateau d'Uzerche.

Le territoire est situé au Nord de la Basse-Corrèze. D'un point de vue géologique, il se situe en bordure du Massif central, sur un socle volcanique structuré par des vallées. Plus localement, le territoire est le point de rencontre entre Basse-Corrèze, Haute-Vienne et plateau des Millevaches.

Le pays est caractérisé par une agriculture traditionnellement centrée sur l'élevage de bovins et ovins à viande. Les espaces pâturés ou plantés de céréales fourragères structurent le paysage.

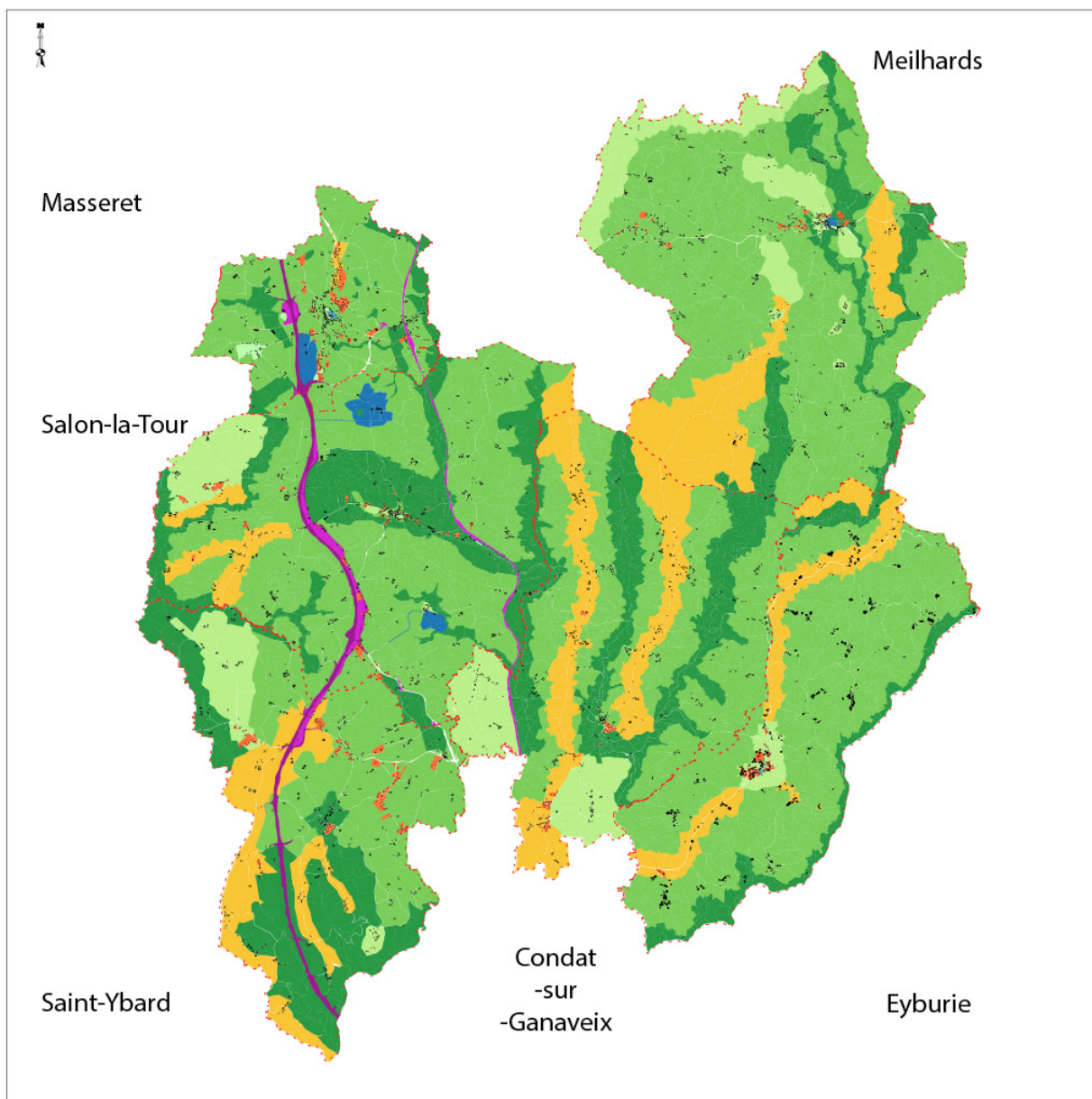
Au nord, les communes de Meilhards et Masseret sont caractérisées par des « îlots » montagneux, entre 500 et 350m d'altitude, et des paysages en alvéoles, alternant vallons, étangs et promontoires. Leurs sous-sols sont marqués par la présence de roches métamorphiques, résistantes à l'érosion, qui ont la vertu de créer de petites cuvettes étanches, où prendront place des étangs.

Au Sud, les communes de Salon-la-Tour, Saint-Ybard, Condat-sur-Ganaveix et Orignac-sur-Vézère appartiennent à l'entité du plateau d'Uzerche. Marqués par la présence de roche granitique, leurs sous-sols ont cependant été fortement érodés par le passage de l'eau.

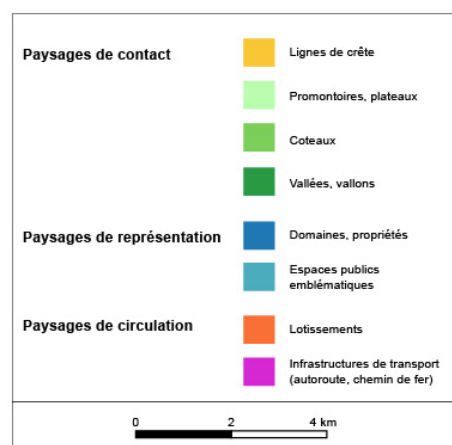
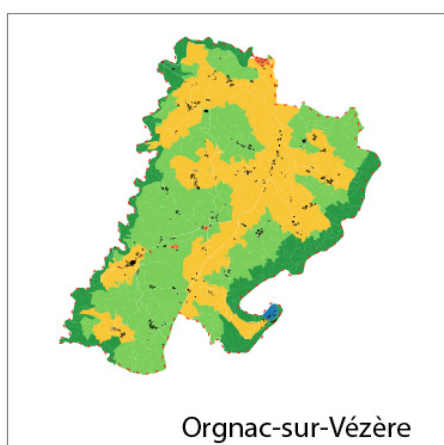
Sur l'ensemble des communes, on trouve également un patrimoine archéologique riche et de grande qualité qui laisse transparaître la structuration géomorphologique du territoire, datant majoritairement des époques préhistorique et médiévale. Marques de l'anthropisation des territoires très tôt dans l'Histoire, les moulins à eau témoignent de l'importance du réseau de cours d'eau sur le plateau d'Uzerche. Dans les parties les plus montagnardes issues des « îlots » montagneux, notamment à Meilhards, les traces de l'industrie métallurgique sont gages de la présence de minerais dans la région et d'une période faste.

TABLEAU DE BORD

		Groupement de Condat-sur-Ganaveix (19)	Diagnostic Architectures et paysages Centre-bourgs	Réalisation : ateliergeorges Février 2017
		Elaboration de PLU		Source : relevés de terrain ateliergeorges



92



4.1 Les « îlots » montagneux

De par sa proximité avec le massif des environs de Treignac, le paysage de la partie Nord du territoire se situe sous influence montagnarde, dans la continuité des Monts de Fayat en Haute-Vienne. Situées à environ 500 mètres d'altitude, ces régions à dominante forestière, ponctuées par des zones de tourbières, sont particulièrement riches en biodiversité.

Ces vallons sont marqués par des éléments de bocages³⁵, occupés par des bosquets de noisetiers, haie de houx et buis. Bien entretenus, ils remplissent des fonctions de clôture et maintiennent une trame végétale active. Les massifs forestiers, sous influence montagnarde, sont composés de conifères, de hêtres, de futaies³⁶, de petits chênes rustiques et de bouleaux. Pour la consommation vivrière, des arbres fruitiers ont été plantés : noyers et châtaigniers.

La diversité des paysages se concrétise dans l'assemblage de croupes boisées, de dépressions humides, de prairies à l'herbe dense et de murets de blocs de granite, qui donnent à cette partie du territoire un caractère sauvage et pittoresque remarquable.

Dans les endroits les mieux exposés au soleil, on trouve des fermes isolées et des petits villages. L'ensemble donne au paysage une ambiance montagnarde.

4.2 Le plateau d'Uzerche

A la périphérie du plateau des Millevaches, cœur montagneux de la région, le plateau d'Uzerche présente des altitudes inférieures à 500 mètres. On y trouve de bas plateaux périphériques à la montagne et aux îlots montagnards, aux reliefs amples et doucement arrondis en collines légères.

Son relief est caractérisé par un ensemble de plateaux ondulés, marqués par l'alternance de vallons structurés par des cours d'eau et de *lignes de crête*.

Ce plateau est traversé par cinq cours d'eau : le Claud, le ruisseau des Forges, le Ganaveix, le Bradascou et la Vézère.

Bénéficiant d'un paysage contrasté, le plateau d'Uzerche offre des horizons dégagés, et des petites forêts ponctuelles et espacées. Dans les forêts, le chêne est très présent alors que le hêtre se fait modeste. Au niveau de l'agriculture, les pâturages dominent avec l'élevage de bovins, mais les cultures trouvent aussi une place non négligeable. Les vergers (pommiers, châtaigniers, ...) font également leur apparition dans cette zone de transition vers la Basse-Corrèze.

L'habitat prend majoritairement place sur les lignes de crêtes à travers le plateau, pour des raisons techniques de stabilité, d'accessibilité

des sols mais également pour des raisons plus stratégiques de co-visibilité.

5. Les trois paysages : contact, représentation et circulation

La lecture du territoire fait apparaître trois types de paysages : les paysages de contact, les paysages de circulation et les paysages de représentation.

6. Les paysages de contact : Préserver le site

Ce paysage résulte de synergies fortes entre l'établissement humain et son milieu naturel. Par exemple, un village au bâti ancien mitoyen³⁷, dont les matériaux de construction sont issus des couches géologiques locales ou dont le tracé des voies suit la vallée, le plateau ou le coteau³⁸. Une très grande qualité d'habiter est ainsi générée : vallées, vallons, coteaux, plateaux, paysages semi-ouverts, lignes de crête.

6.1 Préserver les spécificités des vallées et valons

Les *vallées et vallons*, creusés par l'eau, aux sols naturellement riches, présentent un milieu naturel très spécifique : la ripisylve³⁹. Indispensable au maintien des berges, elle se développe au contact des cours d'eau. La ripisylve est souvent prolongée par des réseaux de haies qui délimitent les parcelles agricoles, véritables supports de biodiversité.

Les enjeux d'aménagement vont consister à minimiser l'emprise au sol pour préserver les milieux riches. Les nouvelles constructions devront être implantées dans une logique de continuité par rapport aux implantations historiques : le long ou perpendiculairement à l'axe des cours d'eau.

6.2 Les plateaux : Conserver les points de vue

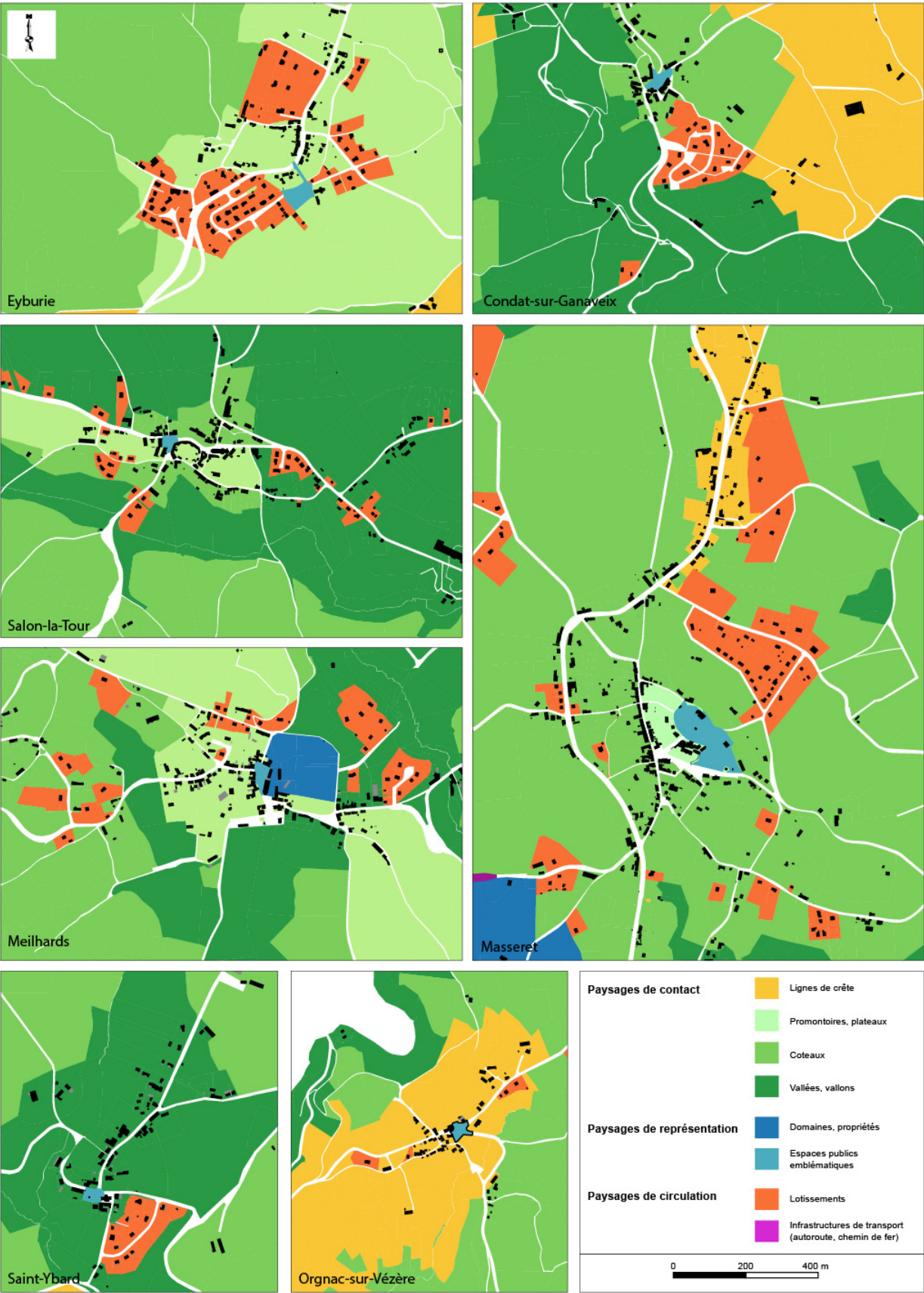
Les *plateaux* constituent le socle calcaire originel du territoire. Issus de la dégradation du calcaire par l'érosion constante de cette roche friable, favorable à la fertilité aux sols, ils se retrouvent en position de belvédère lorsque leur contexte proche a été lourdement creusé pour donner naissance aux vallées. Cette implantation leur confère des qualités de vues panoramiques remarquables qu'il faudra préserver.

6.3 Les coteaux : S'inscrire naturellement dans le paysage, dans la pente

Les *coteaux* marquent une transition topographique entre vallée et plateau. Implantés sur des éboulis calcaires, les coteaux sont marqués par un fort dénivelé, ou par un système de terrasses⁴⁰.

TABLEAU DE BORD

		Groupement de Condat-sur-Ganaveix (19)	Diagnostic Architectures et paysages Centre-bourgs	Réalisation : ateliergeorges Février 2017
		Elaboration de PLU		Source : relevés de terrain ateliergeorges



Sur certains s'implantent un bourg ou un hameau ancrés par des murs de soutènement⁴¹. Sur d'autres, pentus et peu fertiles, on trouve des pâturages.

Sur ces secteurs, l'enjeu premier sera de soigner l'inscription dans la pente. L'implantation de nouvelles constructions se fera prioritairement le long ou perpendiculairement à la pente.

Enfin, élément essentiel d'insertion dans le paysage, le recours aux murets de soutènement plutôt qu'à des travaux lourds de terrassement sera primordial.

6.4 Les lignes de crête : Ménager les co-visibilités

Les *lignes de crête* marquent la séparation de deux bassins versants, en position dominante privilégiée pour l'implantation d'axes de passage et donc de bourgs, au croisement de plusieurs lignes de force d'un paysage.

Sur ces secteurs marquer l'alignement avec la ligne de crête⁴² /axe passant et ménager l'ouverture paysagère vers le lointain sera essentiel.

7. Les paysages de circulation : Quand la situation prend le pas sur le site

Dans le cas du paysage de circulation, l'omniprésence d'espaces résiduels laisse peu de place à un autre type de mobilité, cyclable ou piétonne. Le paysage de circulation est également caractérisé par une forte imperméabilisation des sols, avec des conséquences en termes de présence de la végétation et d'écoulement des eaux.

Ce paysage est issu d'une transformation forte du milieu naturel par l'Homme, en général avec une perte de relation au contexte local. Le développement des infrastructures de transports, ferrées, viaires..., a généré des extensions urbaines dimensionnées pour la voiture individuelle. Ce rapport récent à la mobilité conduit à deux conséquences : la mise en valeur du territoire par la très grande qualité des ouvrages et le déni de l'implantation locale par le développement générique d'un réseau a-territorial.

Les paysages caractéristiques de ce type sont les paysages d'infrastructures de type viaducs, ponts, tunnels, lotissements⁴³, les zones d'activités ou encore ceux nées l'agriculture industrielle.

7.1 Les paysages d'infrastructures : Entre liaison facilitée et fracture locale

La construction de la voie ferrée reliant Brive à Limoges et plus largement Paris à Toulouse, avec des contraintes techniques, a conduit à des modifications importantes du paysage :

pour franchir un obstacle, une vallée, on a creusé des tunnels, construit des ponts ou encore mis en place des terrassements. Le passage de l'autoroute A20, qui emprunte le tracé de l'ancienne "route de Toulouse" a également bouleversé les paysages des communes de Saint-Ybard, Salon-la-Tour et Masseret. Chaque sortie d'autoroute devient le relai du paradoxe intrinsèque à la nature de l'autoroute : la connexion rapide au territoire national engendre une fracture locale dans le tissu rural. Ce paradoxe polarise également un développement urbain très soutenu au contact de chaque connexion routière à l'autoroute.

Par ailleurs, la proximité relative des agglomérations de Brive et Limoges peut exercer une pression foncière indirecte sur ces territoires.

7.2 Les lotissements

Les périodes récentes d'expansion urbaine et l'évolution des modes d'habiter ont vu se généraliser les formes urbaines de l'habitat diffus. Les maisons individuelles, organisées au sein de lotissements ou regroupées le long d'axes de transport, partagent un réel manque d'intégration à leur environnement immédiat. Cependant, certains « bons exemples » proposent une alternative intéressante : implantés au cœur de futaies de chênes préservées et dans un système de murets en pierres sèches⁴⁴ marquant un système parcellaire préexistant, ces constructions récentes maintiennent l'identité de leur contexte.

8. Paysages de représentation

Ce paysage est issu d'une mise en scène du milieu naturel par l'Homme de manière signifiante. Le milieu est arraisonné, magnifié pour produire chez le spectateur un sentiment d'émerveillement. Issu de l'époque classique, cette métaphore théâtrale d'ordonnancement de la nature a donné naissance aux grands domaines, agricoles, résidentiels, religieux, militaires ou touristiques.

Se dressent dans cette catégorie les domaines agricoles, châteaux, manoirs, demeures, hébergements touristiques et les bases de loisirs

8.1 Domaines, grandes propriétés : Préserver cette richesse

Vers le milieu du XIX^e siècle, des grands propriétaires de la région ont d'ailleurs su profiter de ces dispositions naturelles pour créer des parcs paysagers, en cherchant avant tout à intégrer les abords de leurs demeures dans l'environnement naturel. Ces ensembles sont marqués par des alignements d'arbres remarquables, des axes de symétrie composant un parc d'agrément.

TABLEAU DE BORD



CONDAT-SUR-GANAVEIX DU PAYS AU PAYSAGE



Meilhards

Le paysage de contact *bocages et tourbières*

96



Salon-la-tour

Le paysage de représentation *domaine de Grènerie*



Masseret

Le paysage de circulation *l'A20 et l'aire de la Corrèze*

En effet, les grandes propriétés se sont organisées sur des emprises intégrant l'agencement historique de plusieurs espaces en bocage ancien discontinu. Cette spécificité paysagère se traduit par des vues dégagées et un relief doucement vallonné, avec de vastes espaces cultivés, ponctués par un dense réseau de haies, côtoyant les espaces herbagers des vallées.

Les enjeux d'aménagement vont consister en la recherche d'un subtil jeu d'alignement avec les grands axes de composition des parcs. La préservation des arbres remarquables sera tout aussi importante.

8.2 Espaces publics emblématiques

Ces espaces relevant du domaine public, accessible par tous, sont historiquement marqués par des usages mutualisés liés à l'agriculture : c'est sur les places publiques que l'on trouvait les lavoirs, abreuvoirs, foirails etc. Encore présents dans ces lieux, ils évoquent le patrimoine lié au territoire communal.

Ces espaces accueillent aujourd'hui des événements marquants comme des foires ou vides-greniers. Cependant, l'omniprésence de la voiture dans les réseaux de déplacement en fait à l'heure actuelle des polarités isolées au sein de leur territoire.

Reconnectés à un réseau piéton et cyclable intégrateur avec l'ensemble de la commune, ces espaces emblématiques permettraient de maintenir, parfois recréer du lien social au quotidien en favorisant les échanges et rencontres entre leurs usagers.

Il existe deux enjeux : le premier vise à revaloriser ces espaces publics pour permettre d'y intégrer une diversité des usages, le deuxième vise à prolonger leur influence en mettant en place un réseau piéton et vélos continu.

9. Les points d'intensité patrimoniale

En termes de patrimoine, l'approche se structure selon deux variables principales : l'attribution d'une valeur culturelle et la détection d'une valeur d'usage. La première permet de distinguer « le patrimoine remarquable » et « le petit patrimoine ». La seconde permet de différencier « le patrimoine inactif », obsolète, du « patrimoine actif », toujours inscrit dans des usages contemporains.

10. Le petit patrimoine

Les éléments de petit patrimoine constituent des témoignages d'usages quotidiens et font écho à une valeur d'usage. L'entretien des talus donne lieu à une accumulation de petites pierres qui devient un mur ; l'entretien des berges devient par consolidations successives

un ouvrage construit et paysager ; le passage répétitif d'un attelage entre deux champs amène à l'aménagement d'un *chemin creux*⁴⁵ aux talus arborés ; la nécessité de garder l'eau amène à la construction de *serve*s, etc.

Deux types de petit patrimoine se distinguent : un premier, patrimoine « *actif* », est pleinement animé par un usage actuel : murets de soutènement, murets de clôture de pâturages, berges de cours d'eau, *chemins creux*. Le second, patrimoine « *inactif* », est caractérisé par un usage qui devient petit à petit obsolète : four à pain, pigeonier, moulins, lavoirs, *serve*s.

10.1 Le petit patrimoine actif : Essentiel au maintien de l'identité

Le petit patrimoine « actif » constitue une trame minérale et végétale qui structure le territoire. Ces ouvrages sont vertueux pour leur environnement : l'*épierrage* des terres cultivées alimente la construction d'un mur qui permet de soutenir une différence topologique du terrain en peu de surface et donne à voir la matière du sous-sol local.

Ces monuments non-protégés par l'institution des bâtiments de France sont pourtant, par leur omniprésence sur le territoire, des éléments fondateurs de l'identité de ces paysages qu'il faut préserver. Par ailleurs, ils présentent un intérêt écologique proche de celui du bocage : mousses, lichens, fougères poussent dans les interstices et deviennent vecteurs de continuité faunistique et floristique. L'aspect poreux de ces ouvrages, en particulier les petites fissures qu'ils contiennent, représentent également des niches et abris de qualité pour la petite faune locale.

Veiller à maintenir l'activité de ce petit patrimoine sera essentiel. Privilégier le recours aux murs de soutènement face aux talutages⁴⁶ et empierrements⁴⁷ sera aussi plus vecteur d'identité et de durabilité que de réaliser des aménagements standardisés.

10.2 Le petit patrimoine inactif :

Les éléments constituant le petit patrimoine « inactif » sont des monuments issus d'usages plus ou moins obsolètes, qui étaient à l'origine mutualisés par hameaux qu'il est intéressant de maintenir en bon état comme témoin d'une autre époque.

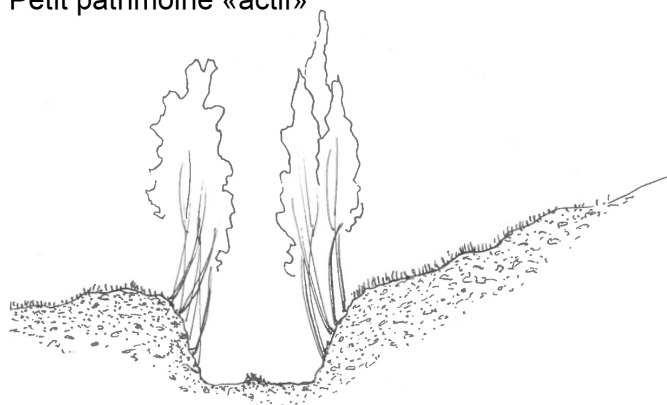
Suivant la structuration du paysage en deux entités : « îlots » montagneux / plateaux ondulés, les éléments de petit patrimoine remplissent des fonctions thématiques. Dans les « îlots » montagneux l'enjeu est à la clôture des zones d'élevages et aux activités liées aux étangs. Le sol trop pauvre pour être cultivé. L'agriculture se tourne donc essentiellement vers l'élevage.

TABLEAU DE BORD

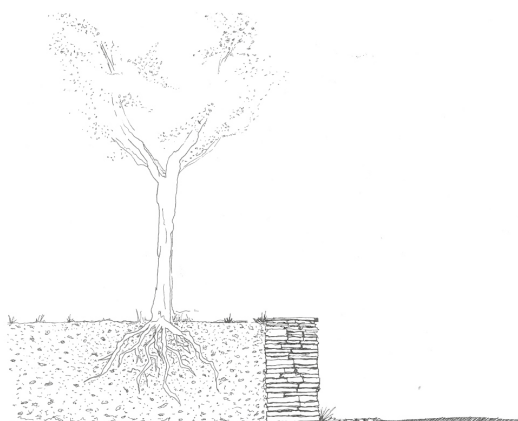


CONDAT-SUR-GANAVEIX PATRIMOINES

PETIT PATRIMOINE Petit patrimoine «actif»

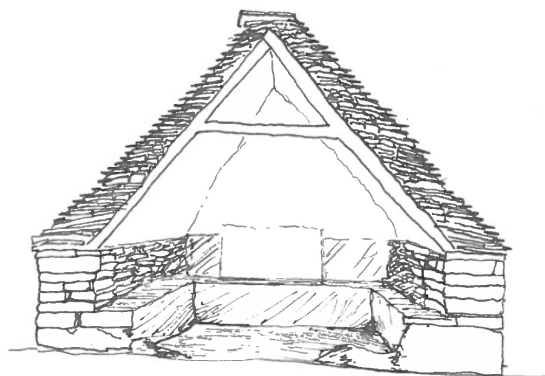


#chemins creux



#murs de soutènement

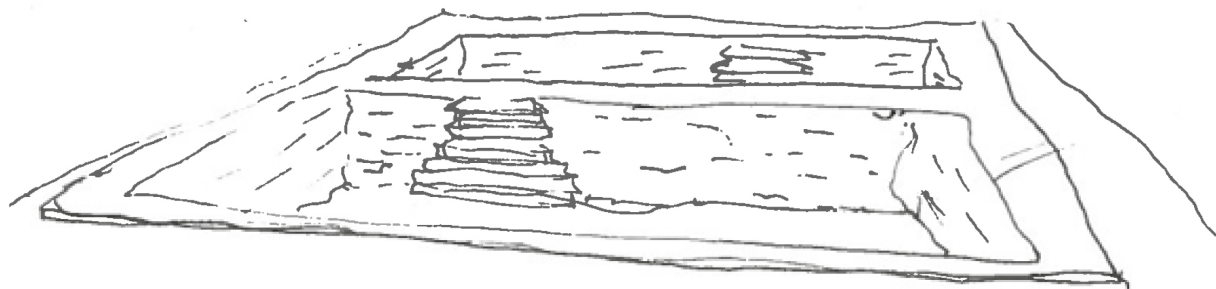
Petit patrimoine «inactif»



#fours à pain



#puits



#lavoirs

Dans ce contexte de profusion de sources et de points d'eau, de nombreux éléments ont pour fonction de capter, guider et utiliser le passage de l'eau : berges en pierres, moulins, lavoirs, ponts prennent place à proximité des hameaux. Sur le plateau ondulé, les éléments de petit patrimoine ont pour fonction de mettre à profit le passage de l'eau et gérer les différences topographiques importantes à proximité des vallées⁴⁸.

11. Le patrimoine remarquable

Deux grandes nuances de patrimoine remarquable apparaissent sur le territoire : le patrimoine dit de nécessité et le patrimoine de représentation. Ces deux notions ne s'excluent pas : certaines situations convoquent les deux valeurs. C'est le processus, la visée et la relation intrinsèque au contexte qui fondent la constitution de notion de patrimoine.

11.1 Le patrimoine de nécessité

Le patrimoine dit de nécessité se caractérise par une relation étroite avec le milieu dans lequel il s'inscrit. D'abord motivée par une nécessité, son implantation lie de manière spectaculaire architecture et territoire. De la Préhistoire au Moyen-Âge en passant par des éléments plus contemporains, c'est le contact entre nature et civilisation qui fabrique ce type de patrimoine, dans un processus d'anthropisation des territoires.

Des traces visibles de l'occupation humaine remontent au haut Moyen-Âge.

La motte féodale de Masseret qui témoigne d'une présence sédentarisée historique.

Les restes de la tour de Salon-la-Tour, datant du XI^e siècle, sont classés aux monuments historiques. Cette tour, au plan carré, est le vestige témoin d'une importante forteresse défensive, placée stratégiquement sur cette interface Nord/Sud du Limousin. Sa massivité et sa matérialité en font un monument valorisant la ressource locale.

La tour de Masseret, Château d'eau construit récemment à l'emplacement de la tour médiévale détruite lors de conflits au XV^e siècle, propose une réinterprétation contemporaine des canons de l'architecture médiévale et marque par une émergence un espace public emblématique.

Datant du XI^e siècle, le château de Comborn à Orgnac-sur-Vézère est classé aux monuments historiques. Implanté sur un site spectaculaire occupé depuis l'antiquité, il est implanté de manière stratégique sur un point dominant la vallée de la Vézère. De la même manière, le château de Saint-Ybard est un modèle d'architecture défensive féodale encore présente aujourd'hui dans les tours et

l'enceinte, sur lesquels sont construits des bâtiments plus récents.

Enfin, datant des XVI^e et XVII^e siècles, l'ensemble des Maisons Montelly et leurs dépendances est situé à Saint-Georges. Accueillant anciennement des membres de l'Ordre de Malte, et sous protection de la commanderie du temple d'Ayen, les bâtiments sont les témoins d'un pouvoir local fort.

11.2 Le patrimoine de représentation

Le patrimoine de représentation met en scène une relation au contexte pour asseoir un pouvoir par des jeux de symbolique. Il est constitué de points de centralité symboliques, catalyseurs d'identité sur le territoire. Cette symbolique tient dans la nature même des monuments patrimoniaux concernés, avec une image du pouvoir ancrée dans leurs fonctions principales tels les églises, châteaux ou mairies...

A Salon-la-Tour, le Domaine de la Grènerie comprend un château, un parc, des bâtiments annexes appelés les "communs", un bassin remarquable érigés entre le XV^e et le XIX^e siècles et inscrits aux monuments historiques. Le domaine présente une architecture variée, remaniée au XIX^e siècle. Situé en position de belvédère sur un milieu humide, ce domaine est marqué par un alignement d'arbres se poursuivant au-delà de la propriété du château, offrant ainsi un contraste très riche entre construction du paysage et milieu naturel préservé.

Le Château de Rabaud, situé sur la commune de Masseret, date du XVI^e siècle. Il est classé pour le décor de son élévation. Implanté à proximité de l'autoroute, il remplit un rôle de représentation par sa visibilité.

Le patrimoine religieux remplit également une fonction de représentation : les églises et chapelles ont un rôle central dans la morphologie urbaine des bourgs. Également sur Masseret, l'église Sainte-Catherine-d'Alexandrie, d'origine romane, est témoin de l'occupation ancienne du site.

Les monuments classés ou inscrits sont soumis à des prescriptions particulières définies par les monuments historiques. Pour les éléments non classés, l'idée n'est pas d'installer un rapport de "mise sous cloche" des éléments de patrimoine mais de comprendre et préserver la relation qu'ils établissent avec leur contexte : marquer les grands axes d'un domaine de représentation ; préserver l'équilibre contexte - monument d'un édifice construit dans un milieu.

TABLEAU DE BORD



CONDAT-SUR-GANAVEIX PATRIMOINES

PATRIMOINE REMARQUABLE

Le patrimoine de contact



Tour médiévale, commune de Salon-la-Tour

Le patrimoine de représentation



Château de Comborn, commune d'Ornac-sur-Vézère



Château d'eau, commune de Masseret



Château de Rabaud, commune de Masseret



Restes féodaux du château de Saint-Ybard



Château de la Grènerie, commune de Salon-la-Tour

12. Formes urbaines & architectures

12.1 Méthodologie de définition des typologies urbaines

Les observations réalisées sur site ont permis la mise en exergue de la **diversité des situations urbaines** rencontrée sur le territoire. Elles ont été regroupées dans des catégories générales récurrentes. Le but est de préserver la diversité des situations d'assemblages entre paysages et architectures, fondatrice de l'identité du territoire. L'étude des morphologies urbaines amène à dire que chaque bourg ou hameau se sont implantés historiquement par rapport à un milieu : cours d'eau structurant ou relief marquant, et de manière plus récente dans une logique d'accroche à des axes structurants.

12.2 Le bourg étalé ou la perte de centralité

La morphologie des bourgs la plus récurrente correspond au bourg étalé, elle est le résultat de différentes logiques d'expansion urbaine. Structurés historiquement autour d'un noyau villageois dense organisé selon un noyau circonscrit, facilement défendable ou le long d'un axe structurant, ces bourgs ont connu une première ouverture sur leur site environnant avec l'évolution des modes de transport lors de la révolution industrielle. Les constructions *mitoyennes* se sont rassemblées le long des axes stratégiques sur des parcelles bien plus grandes leur permettant un meilleur ensoleillement.

Plus récemment, l'urbanisation diffuse en marche questionne la fonction de centralité urbaine de ces bourgs. Par rapport aux centres-bourgs, il faut 3 fois plus de surface pour construire la même quantité de logements avec cette forme urbaine, ce qui provoque un éloignement progressif et un déséquilibre entre centre et périphérie. Le tissu ancien, qui nécessite de l'entretien, devient sujet au phénomène de vacance.

Les extensions pavillonnaires souffrent d'une fragilité du réseau piéton, d'une existence quasi nulle du réseau de transports alternatifs^a, d'une indépendance des structures paysagères existantes (trames minérales ou végétales), d'un manque de lien entre la qualité des paysages et des matériaux, et d'un manque de connexion et de ramification du réseau viaire (cul-de-sac...). Par ailleurs, ces extensions posent des problèmes de déséquilibre tels que la vacance du centre et les lotissements partiellement construits. La création de ce tissu très peu dense provoque un éloignement progressif des centralités historiques pour les nouvelles habitations.

Cette typologie et cette situation sont celle du village d'Eyburie par exemple. Plusieurs enjeux vont, à partir de ce constat sous tendre le projet d'aménagement des villages repérés :

- Retrouver les équilibres du bourg, soutenir les polarités historiques en déclin et contenir l'avancée des extensions pavillonnaires.
- Favoriser la cohésion globale : valoriser les extensions pavillonnaires, les relier au centre
- Retrouver du contact avec le paysage

12.3 Les pavillons isolés : De l'habitat à l'habiter, la banalisation des paysages

Le long des axes ou par "grappes" on assiste à l'accumulation de constructions isolées, n'ayant pas en soi d'impact paysager sur leur environnement mais qui dans leur globalité participe d'un délitement urbain et de la stérilisation des spécificités paysagères.

En effet les formes urbaines mises en place proposent une relation pauvre à leur contexte local : des pavillons isolés prennent place au milieu de grandes parcelles et limitent leur intégration avec leur environnement immédiat, là où des formes urbaines plus anciennes s'adossaient à des murets structurant un territoire plus large. Le manque crucial de transition entre la parcelle lotie et le paysage rural isole encore plus cette forme d'habitat de son environnement : on passe directement de la clôture à champ cultivé. L'accumulation de ce rejet de l'environnement instaure un risque de grignotement progressif des continuités écologiques et paysagères.

En tant que forme urbaine de l'individualité, le pavillonnaire n'inclut pas d'espaces publics mutualisés entre les constructions. L'espace public - voirie devient le seul négatif de l'espace privé. La desserte efficiente des grappes de lotissements est faite par des impasses, voies sans destination. Ces systèmes de distribution n'incluent pas de réseau piéton raccrochant le pavillonnaire à une autre polarité urbaine. Ces formes urbaines isolées représentent aujourd'hui un modèle à éviter, car elles accentuent les problématiques d'isolement humain et commercial, qui sont particulièrement vigoureuses dans les milieux ruraux. Au contraire, il sera pertinent d'encourager l'intégration des espaces résidentiels à l'ensemble des activités du territoire, en particulier en optimisant les accès aux services et aux commerces de proximité.

D'un point de vue architectural, on assiste à une aseptisation des dispositifs spatiaux. Des systèmes de promotion globalisés vendent des modèles de maison déjà conçus, qui seront construits sans être adaptés à chaque site, qui amènent à une production architecturale standardisée à l'échelle nationale.

^a Transport en commun, piste cyclable...

TABLEAU DE BORD

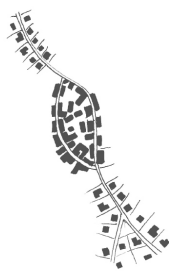


CONDAT-SUR-GANAVEIX ARCHITECTURES

BESTIAIRE

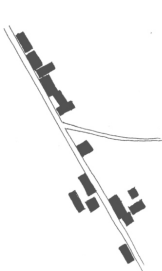
Typologie urbaine

#bourg

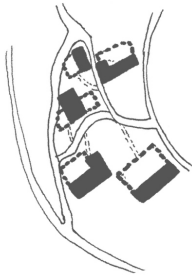


#bourg étalé, extension du noyau historique

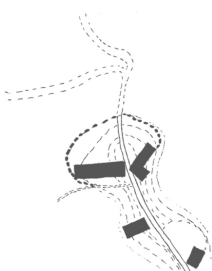
#hameau



#hameau ligne de crête, polarisation des constructions autour du point le plus haut



#hameau lacets, implantation des bâtiments dans la pente qui priorise un niveau praticable maximum



#hameau promontoire, implantation diffuse de corps de bâtiment surplombant le paysage

BESTIAIRE

Typologie urbaine - exemples

#bourg



#bourg étalé, Eyburie, extension du noyau historique

#hameau



#hameau ligne de crête, alignement proche de l'arrête - les Fombiades, commune d'Orgnac-sur-Vézère



#hameau ligne de crête, regroupement de fermes en ligne de crête - Prat, commune de Condat-sur-Ganaveix



#hameau lacets, Laborde, commune de Condat-sur-Ganaveix.



#hameau promontoire, Chameyrac, commune de Salon-la-tour.

La disparition de la mitoyenneté provoque la perte de jeux d'adossements. On assiste à un déplacement de la "manière architecturale" dans les jeux de décalage de toitures, bien vains pour la couverture de volumes aussi simples. Les matériaux utilisés, choisis uniquement pour des questions de coûts, sont peu pérennes et qualitatifs en termes de propriétés d'isolation, de matérialité ...

Ce phénomène global de déstructuration urbaine s'appelle le mitage⁴⁹. Il a une conséquence directe pour l'image du bourg : le long des axes passants, le premier plan ou plus est occupé par des maisons similaires aux qualités architecturales pauvres.

On retrouve cet exemple le long des coteaux Nord à Condat ou sur le lotissement de la commune d'Eyburie.

Les enjeux vont consister à :

- raccrocher une trame végétale et minérale existante ;
- améliorer le réseau piéton ;
- aménager des espaces publics qualitatifs ;
- donner une destination aux axes secondaires de distribution ;
- travailler la transition avec l'espace rural ;
- Mettre en cohérence qualité des paysages - qualité des matériaux

12.4 Le hameau diffus

Les hameaux diffus, assez courants en Corrèze ne peuvent pas être identifiés par une structuration commune franche autour d'un élément d'accroche urbain ou paysager. Souvent situés sur de légers promontoires, ils sont fabriqués par l'accumulation d'implantations à la parcelle où chaque bâti s'implante par rapport aux qualités propres de sa parcelle et non dans une structure commune.

L'exemple qui caractérise cette typologie est le hameau de La Valette, sis sur la commune de Saint-Ybard.

L'enjeu d'aménagement sur cette typologie urbaine est de promouvoir une logique de greffe. Pour cela, il convient essentiellement de trouver dans les constructions contemporaines une continuité de logique d'implantation.

12.5 Le hameau sur ligne de crête

Dans ces contextes, les bâtiments s'organisent autour des courbes de niveaux : parallèlement ou perpendiculairement,

Au cœur du hameau des éléments de petit patrimoine mutualisés par tous les habitants tels les fours à pain, lavoirs, poids publics ... fédèrent l'usage du replat du promontoire.

L'exemple est le hameau des Fombiarden à Ornac sur Vézère

Les enjeux d'aménagement sont identiques à ceux des hameaux diffus.

13. Typologie du bâti

La diversité architecturale rencontrée sur le territoire permet de regrouper les situations particulières dans des catégories générales récurrentes. L'objectif est de valoriser la diversité architecturale fondatrice de l'identité du territoire.

14. Implantation du bâti

De même que les morphologies urbaines, le bâti s'implante de manière à profiter au maximum du milieu : ouverture sur le paysage, optimisation des terrassements, des accès. Le lexique ci-dessous Permet de définir les types d'implantations caractéristiques du territoire.

14.1 Dans la pente

L'inscription dans la pente articule de manière singulière les accès et les vues et crée des qualités d'habiter singulières. Habitat troglodyte ou semi-troglodyte ou inscrit dans la pente.

14.2 Au bord de l'eau

La proximité d'un cours d'eau génère des situations d'articulation entre paysage et architecture. Historiquement mise à profit pour sa force motrice ou pour de l'irrigation de culture, le passage de l'eau structure cette forme urbaine.

14.3 Ferme-bloc

Il s'agit d'une implantation linéaire, soit une addition successive de bâtiments mitoyens possédant des fonctions différentes : habitation, grange, étable

14.4 Ferme dissociée ou ferme cloître

Elle propose une implantation non pas linéaire mais concentrique. Ainsi autour d'une cour centrale elle-même distributive, les différentes fonctions habitat, grange, étable, sont dissociées.

14.5 Maison individuelle récente

Il y a une hiérarchisation ou un nivellement des qualités de celles-ci à établir :

- lotissements terrassés : il s'agit dans la majorité des cas de terrassements ne prenant pas en compte le jeu de pentes
- intégrée dans une structure de murets anciens : prenant en compte le nivellement d'origine^a.

15. Morphologie des couvertures

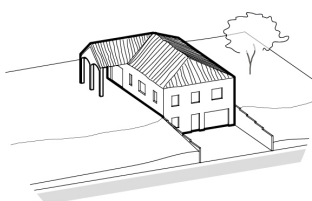
La morphologie de toit la plus répandue sur ce territoire est composée de deux pans et de deux pignons droits.



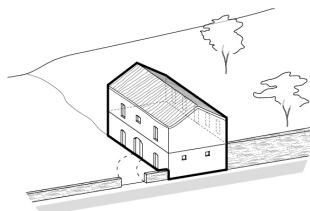
CONDAT-SUR-GANAVEIX ARCHITECTURES

Typologie bâtie

#habitat individuel

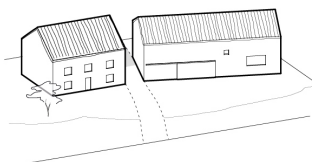


#maison neuve, terrassée ne prenant pas en compte le jeu de pentes

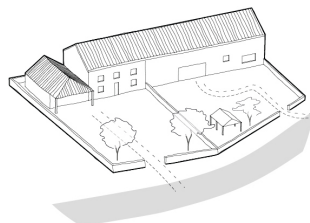


#dans la pente, respect de la pente par un terrassement efficace (muret) et génère un accès à deux niveaux

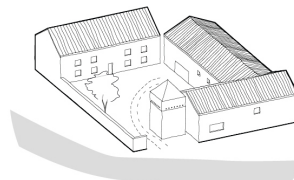
#fermes



#la ferme promontoire, implantation historiquement stratégique, permettant une ouverture sur le grand paysage



#la ferme bloc, addition successive de bâtiments mitoyens avec des fonctions différentes : habitation / grange / étable



#la ferme cloître, organisation des différents bâtiments autour d'une cour commune.

La pente du toit et son débord sont adaptés au contexte climatique et aux précipitations ainsi qu'aux espaces utilisés, ce qui explique la forte pente des combles. La fonctionnalité y permet entreposage, séchages de denrées alimentaires. Le type traditionnel de deux pans et deux demi-croupes est représentatif de cette utilisation des combles comme entrepôts avec souvent la présence d'une poulie permettant de hisser les denrées.

La morphologie constituée de deux pans et deux croupes correspond aux demeures aisées, ainsi que les toits brisés "à la Mansart"⁵⁰ qui sont les plus sophistiqués.

Les types de couverture les plus récents, comme les pavillons, ont une pente de toit plus faible, ne permettant pas l'utilisation des combles. Ceci peut amener à une perte d'identité locale du bâti.

16. Matériau des couvertures

La matérialité désigne l'aspect ou le "grain" des matériaux. La répartition géographique des matières sur ce territoire, leur diversité, leurs mises-en-œuvre sont témoins de la composition géologique des sols locaux.

La fonction de couverture des édifices, le toit, est un élément de l'architecture locale marquant. La toiture peut recevoir des usages divers et des éléments de *modénature*⁵¹ comme *lucarne*⁵², *chien-assis*⁵³. La matérialité des toits marque le paysage.

16.1 L'ardoise corrézienne

L'ardoise est indissociable du paysage corrézien. Omniprésente sur le territoire, elle n'est cependant pas le seul matériau de toiture représenté.

L'ardoise corrézienne est la plus répandue et caractéristique. Roche fossile de nature schisteuse, sa formation résulte d'une compression à haute température, de quantité de minces couches sédimentaires argileuses. À peu près aussi étanche que des feuilles métalliques, l'ardoise constitue un matériau de couverture adapté à tous les toits de pente compris entre 20% et la verticale. Utilisée en petits modules de forme carrée ou en écaille, elle est plus épaisse et résistante que sa concurrente : l'ardoise d'Espagne moins chère mais plus gélive.

16.2 La lauze

La lauze est aussi très caractéristique. Pierre plate obtenue par délitage de roches schisteuses ou de grès micacés, elle est utilisée comme matériau de couverture. Le poids important du matériau, souvent plus de 200kg/m², auquel s'ajoute la charge de la neige implique une charpente adaptée, très résistante. Les plaques de pierre sont posées à recouvrement, de bas en haut, les plus

grandes étant disposées en bas sur les rives. Taillées en écaille elles peuvent être mises en œuvre sur de fortes pentes, de 45 à 60°. C'est un matériau qui s'utilise beaucoup en réemploi⁵⁴ de matériau ancien.

16.3 La tuile plate en terre cuite

Plaquette rigide de petite ou moyenne dimension, faite d'argile par moulage ou pressage et cuite. Sa couleur dépend de la nature de l'argile utilisée, elle peut aller de l'orange au gris-bleuté. Sa présence correspond aux fonds argileux locaux. Elle est adaptée à des pentes assez fortes 45 à 55°.

16.4 La tuile canal

Bien adaptées aux faibles pentes, elles concernent surtout la moitié sud de la France et se rencontrent très rarement sur du bâti ancien mais ont tendance à s'étendre aux formes bâties plus récentes.

16.5 Le bac acier

Matériau métallique de couverture modulaire, bon marché, recouvrant majoritairement les hangars agricoles, il peut proposer selon une mise en œuvre soignée un contraste intéressant entre murs anciens et matériau de toiture récent.

16.6 Les toits de chaume

Paille de seigle ou de sarrasin assemblée par travée. Cette technique, omniprésente dans les constructions traditionnelles corréziennes, a petit à petit disparu du territoire dans le courant des XIX^e et XX^e siècles.

17. Matériau de maçonnerie

L'utilisation de la pierre en construction présente plusieurs avantages comme l'emploi d'un matériau local, ses propriétés constructives et sa grande inertie. Ainsi on trouve différentes pierres en fonction des ressources locales. Des pierres de différentes natures peuvent être assemblées selon des *appareillages*⁵⁵ variés : mixte ou réglé, c'est-à-dire avec des pierres de taille ou des pierres irrégulières. Pour assembler les pierres entre elles, trois méthodes apparaissent sur le territoire : assemblage en *pierres sèches*, liées par du *mortier*⁵⁶ ou liées avec de la terre.

17.1 Le gneiss

Appareillage mixte liant mortier chaux hydraulique. Roche minérale sédimentaire composée de quartz, de feldspath, de minéraux lourds et de micas blancs et/ou noirs ; il ne diffère du granite que par sa composition en strates plus ou moins nettes.

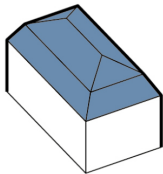
TABLEAU DE BORD



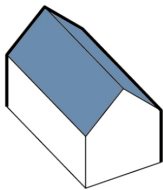
CONDAT-SUR-GANAVEIX ARCHITECTURES

COUVERTURES

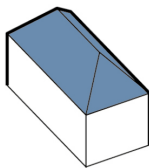
#Morphologies



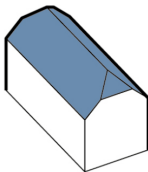
Toits brisés, combles dits « à la mansart »



Toits 2 pans & 2 pignons.



Toits 2 pans & 2 croupes

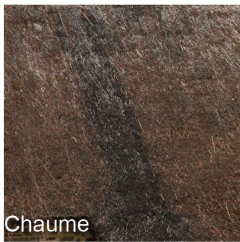


Toits 2 pans & 2 demi-croupes

#Matériaux



Condat-sur-Ganaveix



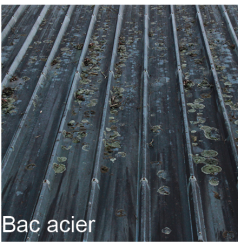
Saint-Ybard



Orgnac-sur-Vézère



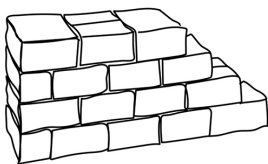
Masseret



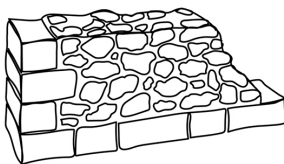
Saint-Ybard

MACONNERIE

#Appareillages



Appareillage réglé, à assises régulières.



Appareillage mixte, « à mosaïque brouillée »

#Matériaux



Condat-sur-Ganaveix



Eyburie



Orgnac-sur-Vézère



Meilhards



Saint-Ybard

17.2 Le schiste

Appareillage mixte et lié de deux manières : mortier et terre Le schiste est une roche sédimentaire métamorphique susceptible de se débiter plus ou moins facilement en feuillets.

17.3 Le grès

Appareillage réglé, liant mortier chaux hydraulique. Roche sédimentaire formée de grains de sable le plus souvent quartzeux liés par un ciment naturel siliceux ou calcaire ; de couleur variant selon le lien.

17.4 Le Granite

Appareillage réglé, liant mortier chaux hydraulique. Roche endogène dure à structure cristalline, composée de feldspath, quartz et de mica. Assez peu dense, le granite est noir, gris moucheté ou rose ou plus rarement verdâtre ou rouge.

17.5 Les matériaux composites

Appareillage mixte, liant mortier au ciment. Dans le cas de reconstruction où la reprise de murs anciens, il nécessite de petits modules pour s'adapter : comme des briques en terre cuite et des galets.

17.6 Le Calcaire

Appareillage mixte liant mortier et terre argileuse ; Roche sédimentaire de faible dureté, les roches calcaires sont attaquées à froid par les acides de coloration blanc - jaunâtre, résistantes et faciles à tailler, elles ont toujours été employées comme matériau de construction.

17.7 Le crépis ancien et récent

Les enduits anciens sont traités différemment en fonction du milieu et de la nature du bâti. En milieu urbain, on trouve un enduit plus décoratif, en milieu rural plus fonctionnel. L'enduit a une fonction de protection des façades contre les agressions extérieures et doit également permettre leur bonne respiration. Il permet également la hiérarchisation de celles-ci, en effet la façade donnant sur l'espace public est souvent couverte d'un enduit alors que les murs pignons, les façades sur jardin sont moins sophistiquées. Ainsi l'enduit joue un rôle de protection, de valorisation et de finition. Sa teinte est conditionnée par l'emploi des sables locaux.

18. Que faut-il en retenir ?

La richesse du sous-sol local se reflète dans une grande diversité des matières : du calcaire clair appareillé avec de la terre argileuse rouge au grès vert taillé. Cette diversité des matières donne au paysage une diversité de formes et de couleurs des sols mais aussi une diversité

de la végétation et de la faune y étant implantées. Ainsi, certains milieux humides accueillent des espaces fragiles uniques contribuant à la spécificité du paysage, et contrastant avec les forêts de chênes et de hêtres environnantes. La diversité des matières se reflète également dans le bâti traditionnel construit avec des matériaux locaux (granite, bois, toits en ardoises ou en lauze, etc.).

COMPRENDRE LE DIAGNOSTIC EN UNE PAGE

Entre paysages de plateau et îlots montagneux

Sur un socle territorial situé au bord du Massif central sur un point de rencontre entre Basse-Corrèze, Haute-Vienne et plateau des Millevaches, les communes sont marquées par des îlots montagneux au nord, caractérisés par des fonds de vallées humides, des prairies à l'herbe dense et des murets de granite (Condat, Masseret, Meilhards) et le plateau d'Uzerche au sud où on trouve des paysages de lignes de crête, de nombreux cours d'eau et des pâturages et vergers sur pentes douces (Estivals, Chartrier-Ferrière).

L'omniprésence des espaces naturels se concrétise dans une synergie forte entre l'établissement humain et le milieu naturel (paysage de contact), se vérifiant en particulier dans les parties les plus anciennes des bourgs et hameaux. Sur les lignes de crête et sur les plateaux, les hameaux sont implantés en position de belvédère et offrent des vues remarquables sur la nature environnante (Eyburie, Masseret) tandis que, dans les fonds de vallée, ils sont positionnés des lieux naturellement protégés de manière stratégique (Condat, Meilhards, Salon-la-Tour, Saint-Ybard). Sur les coteaux, le bâti traditionnel est construit avec des matériaux locaux : ardoise, lauze, tuiles plates pour les toitures et schiste, calcaire, grès pour les murs. Il est adapté aux pentes et promontoires grâce à des systèmes de terrasses et de murs de soutènement. La relation au milieu est également présente dans le petit patrimoine, dans un aménagement des espaces naturels pour une pratique quotidienne de ces espaces (chemin creux, serves et puits, lavoirs, moulins, etc). Le territoire garde des traces d'une occupation précoce, les Hommes ayant investi des éléments de paysage très tôt dans l'Histoire. Ainsi, le patrimoine archéologique datant de l'époque médiévale est constitué de vestiges de tours défensives (Salon-la-Tour, Masseret). Très présent, le patrimoine médiéval encore existant a un rôle structurant dans la morphologie des bourgs et des axes de transport.

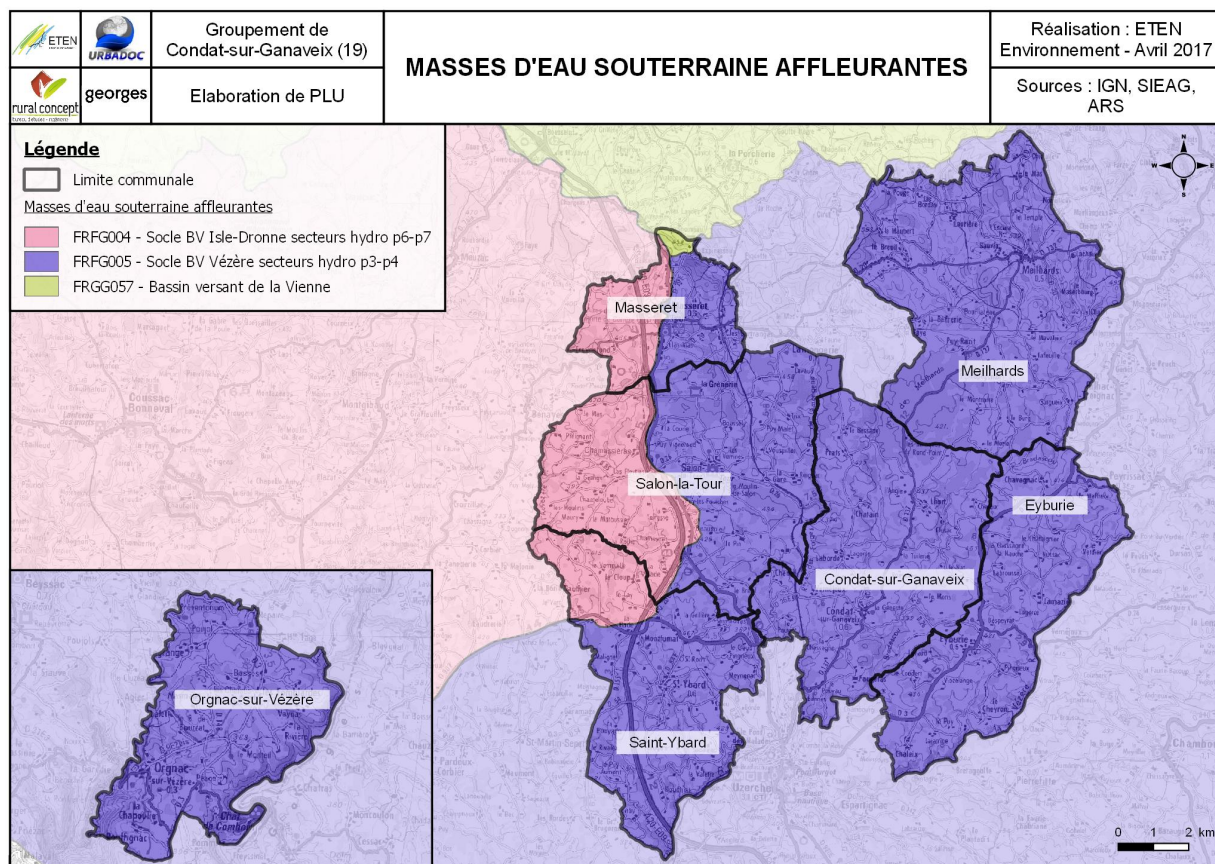
Une présence ancienne à l'origine d'une richesse patrimoniale

Ce patrimoine reste présent ponctuellement sur certains domaines agricoles, châteaux, et autres sites mettant en valeur le milieu naturel dans une optique d'emphase de son caractère spectaculaire (paysage de représentation). Cette mise en scène, typique de la période de la Renaissance, s'inscrit dans la continuité de l'approvisionnement progressif du territoire par l'Homme après la période médiévale.

De manière générale, les communes sont organisées autour d'un noyau urbain dense (centre historique) et une série de hameaux gravitant autour de ce centre. Récemment, ces bourgs et hameaux ont connu une extension importante de leur enveloppe urbaine avec ce développement de la mobilité des habitants, en particulier autour de Uzerche et le long de l'accès autoroutier. L'évolution des pratiques de mobilité a conduit à l'émergence d'une nouvelle relation de l'Homme à son milieu naturel, avec une perte du contexte local (paysage de circulation). Ces paysages se trouvent majoritairement le long des voies très structurantes (autoroute A20) et dans les lotissements récents, où les infrastructures liées à la présence de la voiture ont créé des espaces résiduels impraticables et ne valorisant pas la relation au milieu. Si une partie des nouvelles constructions d'habitation sont bien intégrées dans le paysage existant, les extensions de zones d'habitation en milieu ouverts sont génératrices de perte de relation avec les structures paysagères existantes (trames végétales et minérales) et d'incohérences en termes de continuités paysagères. S'ajoutant aux extensions par quartier résidentiel, l'urbanisation s'est également prolongée le long des axes de transport, dans un phénomène de mitage. Minimisant le rôle de l'espace public dans les zones résidentielles, cette urbanisation diffuse est souvent sujette à la production architecturale standardisée à l'échelle nationale.

TABLEAU DE BORD

Carte 31 : Masses d'eau souterraine affleurantes, ETEN Environnement, Avril 2017



110

Tableau 7 : Données DCE des masses d'eau souterraine, SDAGE 2016-2021, ETEN Environnement, Décembre 2016

Masses d'eau souterraine	Affleurantes		
	FRFG004	FRFG005	FRGG057
ETAT QUANTITATIF			
PRESSIONS PRELEVEMENTS	Pas de pression	Pas de pression	/
ETAT QUANTITATIF	Bon	Bon	Bon
OBJECTIF BON ETAT QUANTITATIF	2015	2015	2015
ETAT CHIMIQUE			
PRESSION DIFFUSE : NITRATES D'ORIGINE AGRICOLE	Non significative	Pas de pression	/
ETAT CHIMIQUE	Bon	Mauvais	Bon
OBJECTIF BON ETAT CHIMIQUE	2015	2027	2015

CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE^a

Selon le code de l'urbanisme, les PLU du groupement de Condat-sur-Ganaveix se doivent d'être compatibles^b avec l'instrument majeur de planification de l'eau : le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne. Ce programme d'actions, issu de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) et valable 5 ans, est entré en vigueur en décembre 2015 pour la période 2016-2021. Il vise notamment l'atteinte du bon état global pour toutes les masses d'eau du territoire.

Ils auront également une obligation de compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vézère-Corrèze et/ou le SAGE Isle-Dronne.

La concordance entre les propositions d'aménagements et les orientations fondamentales du SDAGE, traduisant les objectifs de la DCE, est alors essentielle.

1. Les masses d'eau souterraine, une ressource fragile

1.1 Qu'est-ce qu'une masse d'eau souterraine et pourquoi la protéger ?

Les masses d'eau sont regroupées en types de milieux cohérents dont les caractéristiques sont similaires, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif. Ainsi, la DCE vise à instaurer une unité d'évaluation pertinente à l'échelle européenne afin de permettre la comparaison de milieux aquatiques semblables.

Les masses d'eau souterraines sont des unités hydrogéologiques cohérentes^c présentant des caractéristiques assez homogènes et pour lesquelles on peut définir un même objectif. Elles représentent en général une ressource en eau de grande quantité et de bonne qualité, et ce d'autant plus si elles sont profondes. Leur utilisation principale consiste en l'alimentation en eau potable des populations, du fait qu'elles requièrent généralement moins de traitement de potabilisation que les masses d'eau superficielles. Ces masses d'eau s'étendent sur des surfaces bien plus importantes que les frontières communales mais il est essentiel de prendre en compte la gestion et la protection de ces eaux dans chaque document d'urbanisme.

Quand les masses d'eau souterraine affleurantes^d subissent des pressions essentiellement qualitatives, celles contenues dans les niveaux profonds du sol^e sont impactées essentiellement sur le plan quantitatif.

1.2 Une pression modérée sur la ressource mais qui nécessite de la vigilance

L'ensemble des masses d'eau identifiées ont un état quantitatif jugé bon par le SDAGE 2016/2021. Cette constatation montre qu'actuellement la gestion de ces ressources permettrait de maintenir l'équilibre entre les usages et la ressource disponible, si les prélèvements ne subissent pas d'augmentation significative. Il est donc important de ne pas aller à l'encontre de ce constat en augmentant considérablement les prélèvements ou en étendant considérablement le réseau de distribution d'eau potable existant avec le risque d'une augmentation des pertes.

Les deux principales masses d'eau souterraine affleurantes « FRFG004 » et « FRFG005 » sont quant à elles en bon état quantitatif mais la « FRFG005 » est en mauvais état chimique à cause des pressions diffuses des pesticides et nitrates d'origine agricole.

Étant donné qu'elle couvre à elle seule la presque totalité du territoire, il convient d'être vigilant quant à la multiplication des assainissements non collectifs ainsi qu'à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols. Ces pressions pourraient venir perturber davantage cette masse d'eau proche de la surface du sol.

Au vu de ces constats, la pression domestique des communes sur les masses d'eau souterraine reste modérée.

111

^a Source : site Internet Système d'Information sur l'Eau du Bassin Adour Garonne (SIEAG)

^b Dans la loi, la notion de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contradiction majeure entre le document de nature supérieure et le document de nature inférieure.

^c Volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères

^d Masse d'eau affleurante : niveau 1

^e Masses d'eau profondes : niveaux 2 à 10

TABLEAU DE BORD

Carte 32 : Réseau hydrographique superficiel, ETEN Environnement, Avril 2017

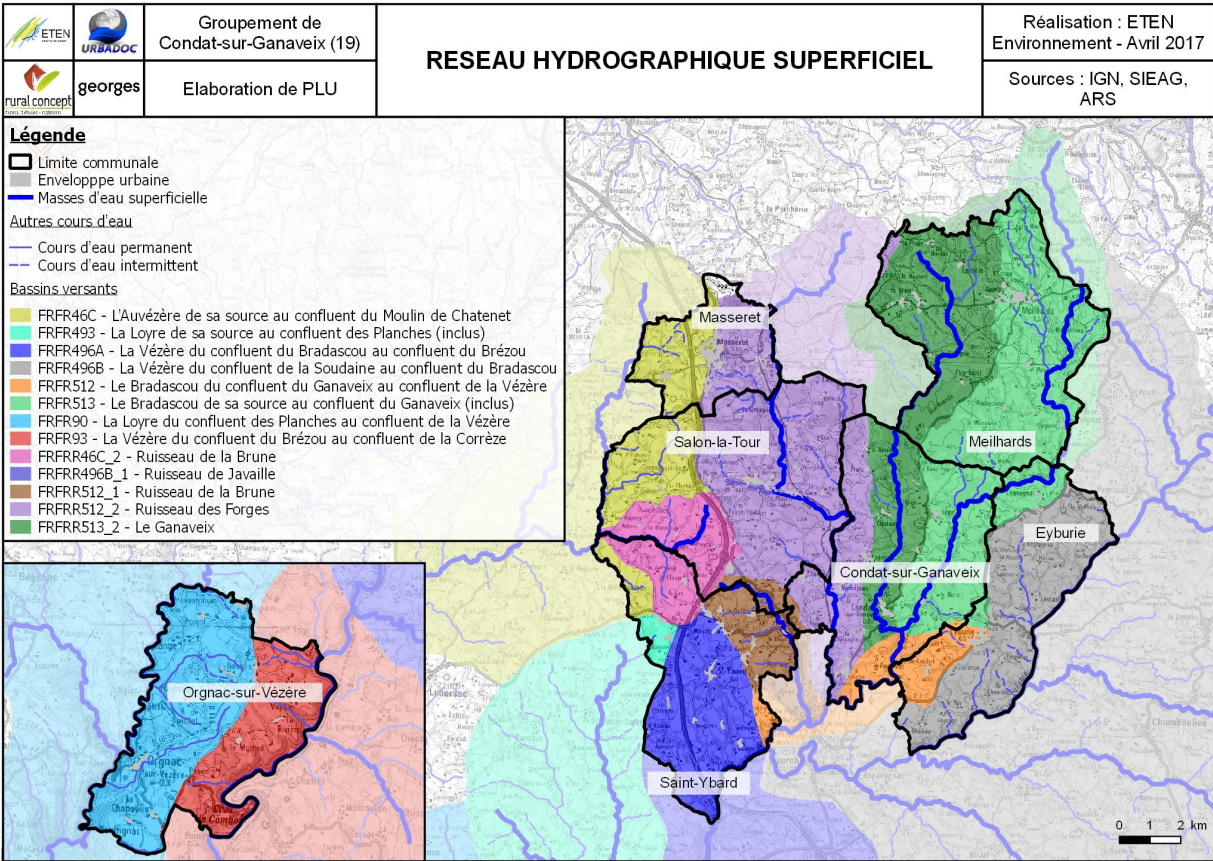


Tableau 8 - Données DCE des masses d'eau superficielle et bassins versants, SDAGE 2016-2021, ETEN Environnement, Décembre 2016

	FR46C	FR493	FR496A	FR496B	FR512	FR513	FR90	FR93	FRR46C_2	FRR512_1	FRR512_2	FRR513_2
Pression ponctuelle												
Pression des rejets de stations d'épuration domestiques												
Pression liée aux débordements des déversoirs d'orage												
Autres pressions (Industriels -I- et/ou Agricole -A-)	A	A	A	I-A	A	A	I-A	I-A	A	A	A	A
Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements												
Altération de la continuité												
État de la masse d'eau												
État ou potentiel écologique	Moyen	Bon	Moyen	Moyen	Bon	Bon	Bon	Bon	Moyen	Moyen	Moyen	Bon
État chimique (avec ubiquistes)		Bon		Bon		Bon	Bon	Bon				Bon
État chimique (sans ubiquistes)		Bon		Bon		Bon	Bon	Bon				Bon
OBJECTIF ETAT ECOLOGIQUE	2021	2015	2021	2021	2015	2015	2015	2015	2021	2021	2021	2015
OBJECTIF ETAT CHIMIQUE	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015

Pressions	Pas de pression	Non significative	Significative
Altérations	Minime	Modérée	Élevée

2. Un réseau hydrographique superficiel à protéger

2.1 Qu'est-ce que le réseau hydrographique et pourquoi le protéger ?

Une masse d'eau superficielle est une partie distincte et significative des eaux de surface, telle qu'un lac, un réservoir, une rivière, un fleuve ou un canal, une partie de rivière, de fleuve ou de canal, une eau de transition ou une portion d'eaux côtières. Pour les cours d'eau, la délimitation des masses d'eau est basée principalement sur la taille du cours d'eau.

L'hydrographie du territoire est traversante et la circulation de l'eau superficielle se fait essentiellement en liaison entre les sept blocs communaux. Huit masses d'eau superficielle principales et treize bassins versants sont identifiés.

2.2 Un réseau sujet aux impacts du projet urbain

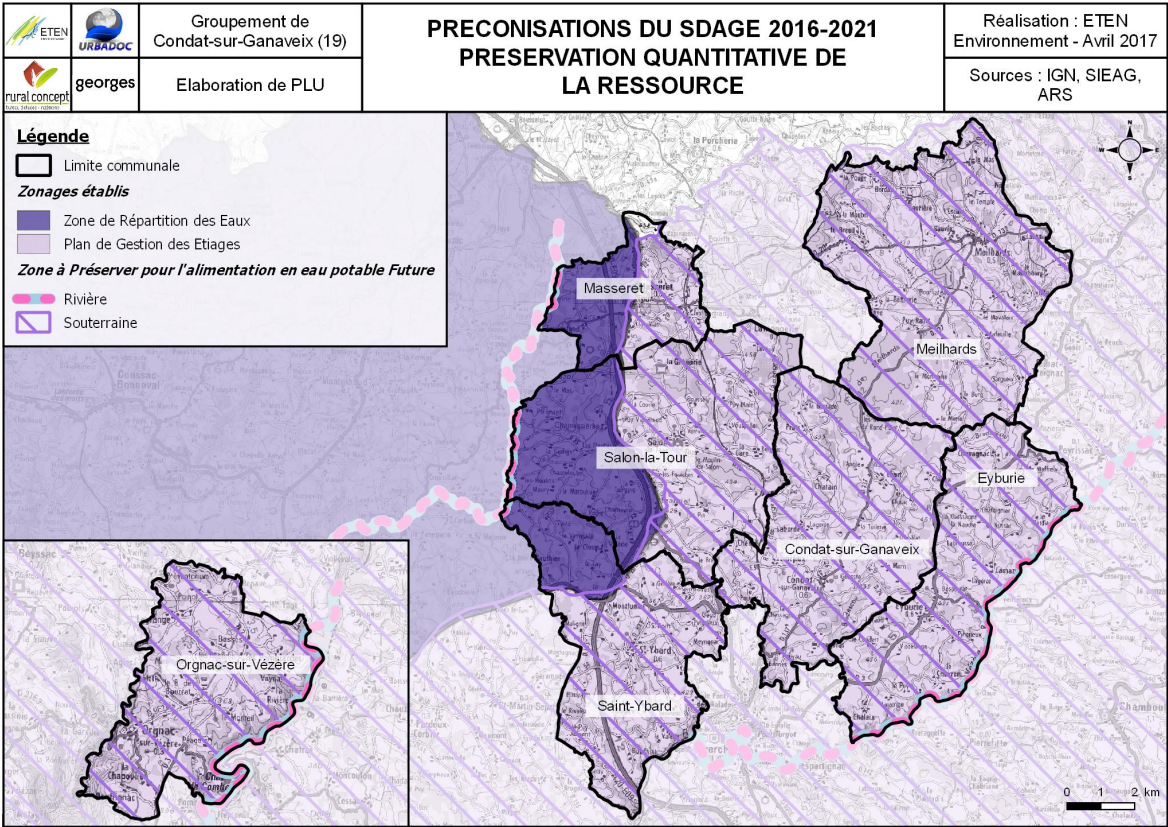
D'un point de vue qualitatif, ces masses d'eau sont proches ou traversent les espaces urbanisés, étant ainsi alimentées de façon à être impactées par les pollutions liées à l'urbanisation, notamment le « Ruisseau des Forges - FRR512_2 ». Les plus proches des enveloppes urbaines sont, en effet, les plus susceptibles d'être impactées par des eaux de ruissellement. De fait, l'imperméabilité forte des sols entraîne des eaux de ruissellement à plus fort débit qui peuvent impacter la morphologie des cours d'eau récepteurs et leur parcours induit qu'elles charrient davantage de pollutions urbaines^a. De plus, les dispositifs d'assainissement non collectif peuvent impacter les eaux superficielles s'il s'avère que certaines installations sont non conformes et que leurs rejets sont réellement polluants, même si un schéma d'habitat dispersé permet de limiter les pressions liées à ce type d'assainissement. De fait, il est important de les préserver au maximum de nouvelles pollutions ou dégradations morphologiques, notamment par la prise de mesures d'éloignement ou de préservation vis-à-vis de l'urbanisation projetée.

Enfin, il n'est pas exclu, en cas d'extension du réseau routier ou de forte imperméabilisation du sol que les masses d'eau les plus éloignées de l'urbanisation actuelle, voire les autres cours d'eau, puissent être également impactés par les projets issus du PLU.

^a Hydrocarbures, fins déchets, etc.

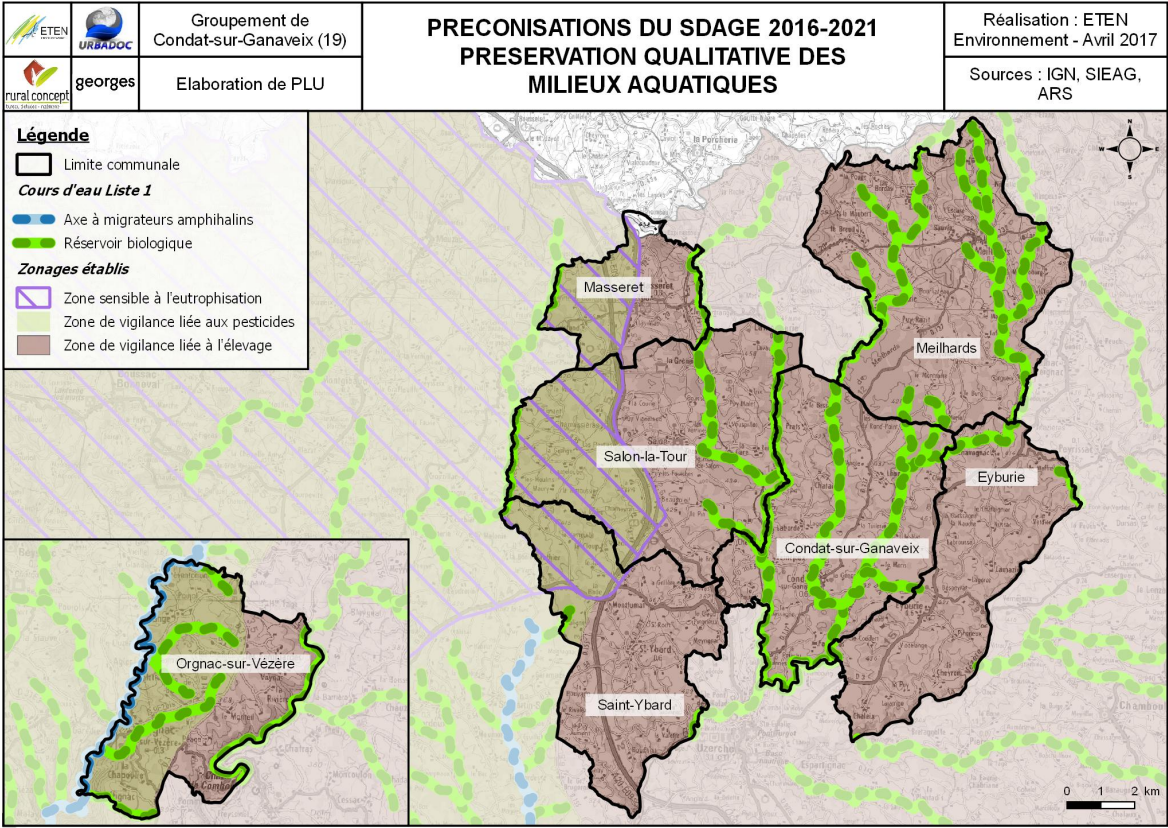
TABLEAU DE BORD

Carte 33 : Préconisations du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021, ETEN Environnement, Avril 2017



Carte 34 : Préconisations du SDAGE Adour-Garonne, ETEN Environnement, Avril 2017

114



3. Un territoire à enjeux

Au vu des différences d'état qu'il existe entre les masses d'eau du territoire, le SDAGE Adour-Garonne a pour rôle de définir des zonages réglementaires ou des territoires de gestion de la ressource en eau dans le but d'améliorer l'état de l'eau ou de la préserver.

3.1 Pour la pérennité de l'eau potable et de la ressource en eau

En règle générale, le mauvais état quantitatif des masses d'eau souterraine et superficielle empêche d'atteindre les objectifs environnementaux. Il entraîne également une détérioration importante de l'état de ces eaux ainsi que des dommages aux écosystèmes terrestres auxquels ils sont associés. Le SDAGE définit alors des zonages en relation avec les pressions exercées.

Ce mauvais état est notamment mis en lumière en cas de classement d'un périmètre en Zone de Répartition des Eaux. Les ZRE sont des zones hydrographiques, traduites en liste de communes, caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, entre les usages et les ressources en eau.

De fait, une partie du territoire du groupement est compris en ZRE ce qui témoigne d'un certain déséquilibre entre les usages et les ressources disponibles sur ledit territoire.

Un autre zonage consiste à identifier des Zones à Préserver pour l'alimentation en eau potable dans le Futur. Ces zones sont des portions de masses d'eau souterraine, cours d'eau et lacs stratégiques pour l'AEP dans le bassin Adour-Garonne. Trois cours d'eau ont été classés en ZPF rivière - L'Auvézère de sa source au confluent du Moulin de Chatenet¹, La Vézère du confluent de la Soudaine au confluent du Bradascou² et La Vézère du confluent du Brézou au confluent de la Corrèze³, ainsi qu'une masse d'eau souterraine - Socle BV Vézère secteurs hydro p3-p4⁴.

Enfin, la presque totalité du territoire est soumis au Plan de Gestion des Étiages Dordogne Vézère et Isle-Dronne. Un PGE est un outil qui définit les règles de partage de l'eau entre les différents usages du bassin et les besoins des milieux pendant la période où elle manque, soit la période estivale. Les prélèvements ne peuvent ainsi être supérieurs à la ressource disponible.

Au vu de ce constat et des préconisations du SDAGE, le PLU doit favoriser une gestion

économe de la ressource et préserver leur qualité pour limiter les surcoûts de potabilisation, et ce au travers de mesures de protection ou d'éloignement.

3.2 Pour la qualité du milieu aquatique

Un cours d'eau est classé en axe de migration pour les espèces amphihalines⁵⁷ : La Loyre. De nombreux cours d'eau dont ses affluents sont classés en réservoir biologique répartis sur la totalité du territoire. Tous, du fait de ces classements spécifiques, sont également classés comme cours d'eau Liste 1, c'est-à-dire reconnus comme réservoirs de biodiversité de la Trame Bleue du SRCE.

Ils représentent respectivement un potentiel de développement pour les espèces migratrices ou un secteur jouant le rôle de « fournisseur » d'espèces susceptibles de coloniser une zone appauvrie du fait d'aménagements et d'usages divers. Le respect de leur continuité est essentiel pour la pérennité de ces espèces.

L'objectif est de préserver voire de restaurer la continuité écologique et de prohiber la construction de nouveaux obstacles à l'écoulement naturel. Cela impose au PLU de ne pas proposer des aménagements sur le cours d'eau qui pourraient affecter la libre circulation des poissons.

Aucune des communes du groupement n'est classée en zone vulnérable mais une partie du territoire est identifiée en zone sensible (moitié de Masseret, un tiers de Salon-la-Tour et Nord de St-Ybard).

Cela traduit un risque d'eutrophisation⁵⁸ des milieux. Bien que le PLU ne puisse agir sur la source de ces pollutions, il est important d'en tenir compte afin qu'il n'entraîne pas d'incidences supplémentaires sur la qualité des milieux aquatiques.

Enfin, la totalité du territoire est concernée par une zone de vigilance liée aux pesticides et aux nitrates grandes cultures. Cela confirme une sensibilité du territoire aux pollutions agricoles, même si l'urbanisation peut également être vectrice de pollutions liées aux pesticides, par les produits phytosanitaires utilisés par les ménages pour fertiliser les jardins.

Le PLU ne peut pas agir sur les obstacles physiques tels que barrages et seuils de rivière. En revanche, certains obstacles physico-chimiques d'origine domestique peuvent être rationalisés.

¹ Code FRFR46C

² Code FRFR496B

³ Code FRFR93

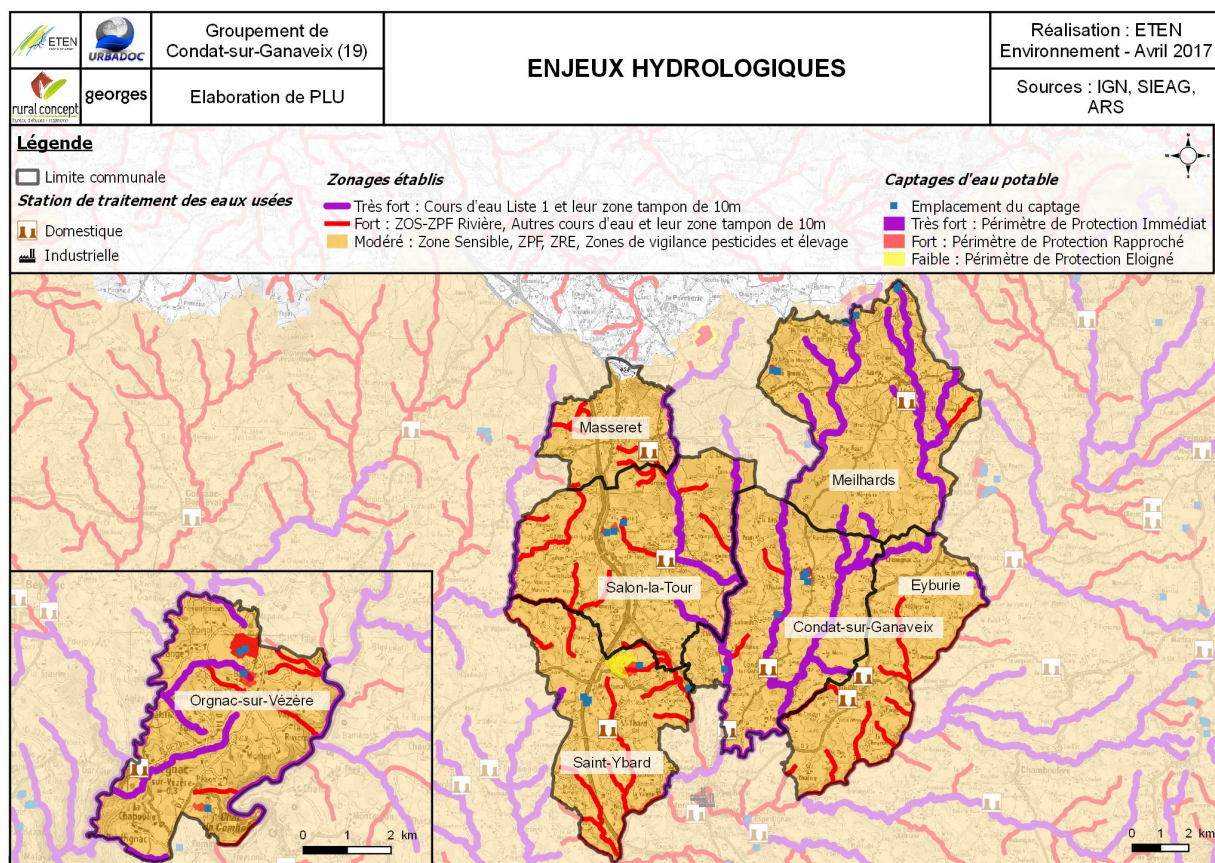
⁴ Code FRFG005

TABLEAU DE BORD

Tableau 9 : Synthèse des points de prélèvements et de rejets par usage, ETEN Environnement, Janvier 2017

PRELEVEMENTS (2015)			
USAGE	NOMBRE DE POINTS	RESSOURCE PRELEVEE	VOLUME PRELEVE
Eau potable	21	Nappe phréatique	449 413 m ³
Irrigation	3	-	-
REJETS (2014 ou 2015)			
USAGE		MILIEU RECEPTEUR	
STEP de Masseret		Ruisseau des Forges	
STEP de Salon-la-Tour		Ruisseau des Forges	
STEP de Meilhards		Ruisseau le Bradascou	
STEP de Condat-sur-Ganaveix (le Pouyau)		Ruisseau des Forges	
STEP de Condat-sur-Ganaveix		Ruisseau le Ganaveix	
STEP d'Eyburie		Ruisseau affluent du Bradascou	
STEP d'Eyburie (secteur Nord)		Ruisseau de Vialle	
STEP de St-Ybard		Ruisseau affluent de la Vézère	
STEP d'Orgnac (le Bourg)		Infiltration	

Carte 35 : Enjeux hydrologiques, ETEN Environnement, Avril 2017



4. Prélèvements, rejets et conséquences

Vingt et un captages d'eau potable sont présents sur le territoire, ils prélèvent en eau souterraine. Trois captages pour l'irrigation ont été recensés. Aucun point de prélèvement industriel n'a été recensé.

Pour les rejets, il y a neuf points de rejets de stations d'épuration sur l'ensemble du territoire, chaque assainissement autonome représentant un point de rejet supplémentaire.

Une augmentation de l'urbanisation s'accompagnera nécessairement d'une augmentation des pollutions du milieu aquatique en relation avec les rejets associés. La multiplication ainsi que la qualité des rejets dépendront de l'assainissement qui sera proposé sur les parcelles urbanisables. Ces évolutions urbaines engendrent également des prélèvements d'eau plus importants pour subvenir aux besoins d'alimentation en eau domestique.

Une réflexion se doit donc d'être engagée dans la construction du PLU pour assurer le développement du territoire tout en limitant la pollution du milieu aquatique d'origine domestique et en gérant au mieux les prélèvements.

5. Conclusion et recommandations

Les milieux aquatiques de ces communes sont sujets à une certaine vulnérabilité, essentiellement qualitative. Cette vulnérabilité s'observe au travers des différents zonages présentés précédemment. Le PLU se doit d'assurer le développement urbain tout en garantissant l'adéquation avec les documents cadres de gestion de l'eau qui prônent, entre autres, la gestion durable des eaux souterraines et de surface ainsi que l'équilibre des usages sur les milieux aquatiques.

Aussi, dans le cadre de l'élaboration du PLU, des réflexions sont alors nécessaires pour que les projets d'urbanisation soient plus respectueux de la sensibilité du territoire.

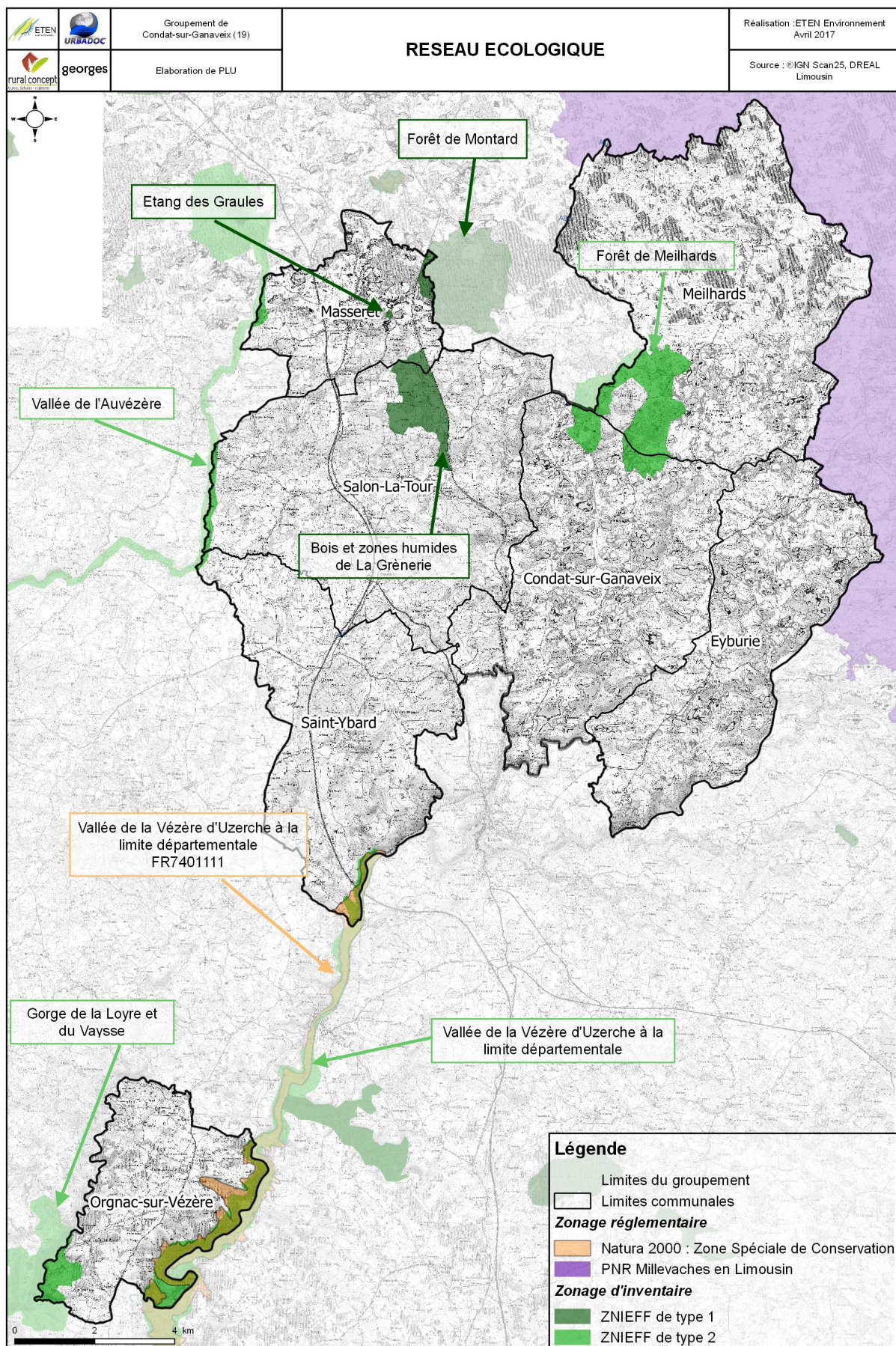
Trois axes doivent être favorisés :

- Limiter les pollutions potentielles liées aux choix de modes d'assainissement en optimisant les stations d'épuration existantes et en adaptant le mode d'assainissement non collectif aux caractéristiques des sols et des milieux récepteurs,
- Tenir compte de l'augmentation des eaux de ruissellement liée à l'imperméabilisation des sols et de leurs impacts sur les milieux récepteurs (tant quantitatif que qualitatif),
- Optimiser les réseaux d'eau potable existants pour favoriser les réfections et limiter les pertes sur le réseau d'approvisionnement en eau potable et préserver ainsi les ressources.

Ainsi, en cas d'ouverture à l'urbanisation, il faudra veiller à ce que les parcelles respectent trois critères : qu'elles aient une taille suffisante, compatible avec les contraintes d'infiltration des eaux sur le terrain ; qu'elles bénéficient d'une filière d'assainissement adaptée à la capacité épuratoire du milieu récepteur ; de préférence, qu'elles soient déjà reliées au réseau de distribution d'eau potable afin d'optimiser le linéaire existant.

TABLEAU DE BORD

Carte 36 : Périmètres du réseau écologique, ETEN Environnement, avril 2017



PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE

1. Contexte écologique^a

Sur le territoire français et européen, des sites naturels ont été recensés comme présentant un bon état de conservation et de fortes capacités biologiques. Ces zones ont été classées afin d'agir en faveur d'une limitation de l'érosion de la biodiversité. Leur prise en compte dans les documents d'urbanisme, tels que les PLU, est fondamentale. Ce maillage de périmètres à forte valeur biologique est appelé réseau écologique.

Le groupement est concerné par un zonage réglementaire qui est un site Natura 2000 et sept zonages d'inventaire dont trois Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques Faunistiques et Floristiques de type 1 et quatre ZNIEFF de type 2. Par ailleurs, la commune est concernée par la Réserve de biosphère du bassin de la Dordogne.

2. Réseau Natura 2000, des espaces protégés

Ce réseau a été mis en place suite à l'application de deux directives européennes : la directive « Oiseaux » de 1979 et la directive « Habitats » de 1992. L'objectif de ce réseau est d'assurer la survie à long terme des espèces et des habitats naturels sensibles à forts enjeux de conservation en Europe. Il désigne des Zones de Protection Spéciale (ZPS), visant la conservation des oiseaux inscrit à l'annexe I de la directive « Oiseaux », et des Zones Spéciales de Conservation (ZSC), visant la conservation des habitats et espèces animales et végétales inscrites à l'annexe I et II de la directive « Habitats ».

2.1 Site Natura 2000 : « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale », FR7401111, 927 ha

Les communes concernées par ce site sont celles d'Orgnac-sur-Vézère et de Saint-Ybard.

Il s'agit d'une ZSC qui englobe le lit mineur de la Vézère et sa vallée. Elle est composée à 80% par des forêts composées d'essence à feuilles caduques formant les ripisylves de la rivière. Ces forêts et cette rivière se situent dans des gorges, ce qui donne un caractère torrentueux à la rivière. Sept habitats d'intérêt communautaire dont deux prioritaires sont présents sur le site abritant seize espèces faunistiques protégées par l'annexe II de la directive « Habitats ».

Bien qu'utilisé par l'Homme qui a construit trois barrages hydro-électriques, présents sur cette partie de la rivière et la voie ferrée Paris-Toulouse, le site est resté très sauvage. Il permet la migration pour leur reproduction de poissons amphihalins tel que le Saumon atlantique ou la Lamproie marine. Il permet également la protection d'une population sédentaire de Loutre d'Europe et l'accueil de centaines d'individus

d'une espèce de chauve-souris, le Grand Rhinolophe. La principale menace pesant sur ce site est l'exploitation forestière. En effet, situé sur des sols très pentus, les techniques modernes d'exploitation pourraient rendre ce site exploitable. Ce qui aurait pour conséquence, la perte des habitats et des espèces qu'ils abritent. Les objectifs de gestion à long terme sont :

- Eviter la destruction de certains habitats ;
- Eviter la perturbation de certains habitats ;
- Eviter la fermeture de certains habitats.

L'article 6.3 de la directive « Habitats » indique que « tout plan ou projet non lié ou nécessaire à la gestion d'un site Natura 2000, mais susceptible de l'affecter de manière significative [...] fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site, au regard des objectifs de conservation de ce dernier ». **Cela implique que les PLU de Orgnac-sur-Vézère et de Saint-Ybard sont soumis à évaluation environnementale^b.**

3. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, une prise en compte indispensable

Même si l'existence d'une ZNIEFF ne présente pas de portée réglementaire directe, elle indique la richesse et la qualité du milieu naturel. Il convient alors de veiller à la présence hautement probable d'espèces protégées pour lesquelles il existe une réglementation stricte.

3.1 ZNIEFF de type 1 : Bois et zones humides de la Grènerie, 740120092, 231 ha

Ce site est composé de milieux humides et boisés interconnectés qui lui donnent une grande valeur. Cinq habitats déterminants ZNIEFF sont présents. Le site abrite trois espèces végétales protégées au niveau national pour les deux *Rosolis Drosera intermedia* et *Drosera rotundifolia*, et au niveau régional pour la fougère des marais *Thelypteris palustris*.

4 Réserve de biosphère du bassin de la Dordogne

Classée en juillet 2012, la Réserve de biosphère du bassin de la Dordogne est structurée autour de la rivière Dordogne et de son réseau hydrographique. Les réserves de biosphère sont des zones visant à favoriser la conservation de la biodiversité avec sa gestion durable.

^a Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)

^b Cf. Préambule

TABLEAU DE BORD

Tableau 10 : Habitat d'intérêt communautaire visés par la protection Natura 2000 " Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale, FR7401111"

Code	Nom de l'habitat	Forme prioritaire	Superficie (ha) et % de couverture
3260	Rivières des étages planitaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculion fluitantis</i> et du <i>Callitricho-Batrachion</i>	-	0,1 0,01%
4030	Landes sèches européennes	-	0,2 0,02%
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitaires et des étages montagnards à alpin	-	0,61 0,07%
8230	Roches siliceuses avec végétation pionnière du <i>Sedo-Scleranthion</i> ou du <i>Sedo albi-Veronicion diilenii</i>	-	0,1 0,01%
91E0	Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i>	Oui	54,62 5,83%
9120	Hêtraies acidiphiles atlantiques à sous-bois à <i>Ilex</i> et parfois à <i>Taxus</i>	-	20,1 2,17%
9180	Forêts de pentes, éboulis ou ravins du <i>Tilio-Acerion</i>	Oui	25,8 2,78%

Tableau 11 : Espèces faunistiques inscrites à l'annexe II de la directive 94/43/CEE dite "Habitats", concernées par le zonage du site Natura 2000 " Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale, FR7401111"

Groupe	Nom de l'espèce	Nom scientifique
Amphibiens	Sonneur à ventre jaune	<i>Bombina variegata</i>
Insectes	Cordulie à corps fin	<i>Oxygastra curtisii</i>
	Agrion de mercure	<i>Coenagrion mercuriale</i>
	Cuivré des marais	<i>Lycaena dispar</i>
	Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>
	Grand capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>
Mammifères	Petit rhinolophe	<i>Rhinolophus hipposideros</i>
	Grand rhinolophe	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>
	Barbastelle d'Europe	<i>Barbastella barbastellus</i>
	Minioptère de Schreiber	<i>Miniopterus schreiber</i>
	Grand murin	<i>Myotis myotis</i>
	Loutre d'Europe	<i>Lutra lutra</i>
Poissons	Lamproie marine	<i>Petromyzon marinus</i>
	Lamproie de Planer	<i>Lampetra planeri</i>
	Saumon atlantique	<i>Salmo salar</i>
	Chabot commun	<i>Cottus gobio</i>

3.2 ZNIEFF de type 1 : Forêt de Montard, 740120109, 450 ha

Il s'agit d'un vaste massif boisé relativement âgé bordé de nombreuses zones humides. La forêt appartient en partie au Syndicat Intercommunal de Masseret-Lamongie, au Collège de France, aux sectionnaires du Mas et à des propriétaires privés. Ce site abrite trois espèces d'oiseaux protégées au niveau national dont une espèce, le Pic-noir *Dryocopus martius*, est protégée par l'annexe I de la directive européenne « Oiseaux ». Une espèce végétale protégée au niveau national est également présente, le Rossolis intermédiaire *Drosera intermedia*.

3.3 ZNIEFF de type 1 : Etang des Graules, 740120110, 3 ha

La commune concernée est Masseret.

Il s'agit d'un petit étang de 3,26 ha en grande partie occupé par une typhaie^a. Il abrite également le Rossolis intermédiaire, protégé au niveau national. Les inventaires ne permettent pas de le confirmer, cependant d'autres espèces protégées sont susceptibles d'être présentes sur cette zone humide.

Les zones humides sont riches en biodiversité et fournissent des services écosystémiques importants tels que l'épuration de l'eau, la régulation de crues, etc. Elles sont essentielles au cycle de l'eau et pour le cycle biologique de nombreuses espèces. Leur préservation est un enjeu à considérer. Les facteurs influençant l'évolution de cette ZNIEFF sont l'atterrissement, l'eutrophisation, l'entretien des berges, etc.

3.4 ZNIEFF de type 2 : Gorges de la Loyre et du Vaysse, 740006149, 466 ha

La commune concernée est Orignac-sur-Vézère.

Ce zonage concerne les vallées encaissées et boisées du Vaysse et de la Loyre, deux affluents de la Vézère. Il présente les mêmes milieux que le site Natura 2000 décrit précédemment. Tout comme ce dernier, il abrite la Loutre d'Europe *Lutra lutra*, protégée par l'annexe II de la directive « Habitats », qui se reproduit sur le site. De plus, 29 espèces réglementées sont présentes dans ce zonage, dont 5 sont concernées par des protections au niveau européen et sont inscrites, soit sur la directive « Habitats », soit sur la directive « Oiseaux ». Enfin, un habitat d'intérêt communautaire est présent sur le site.

La principale menace pesant sur ce zonage est l'extraction de matériaux. La partie plus au sud

du site, très exploitée, n'a pas été retenue par l'inventaire des ZNIEFF pour cette raison.

Ce périmètre est donc très important et il est complémentaire au site Natura 2000 de la vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale.

3.5 ZNIEFF de type 2 : Forêt de Meilhards, 740000087, 501 ha

Les communes concernées sont celles de Condat-sur-Ganaveix et Meilhards.

Cette forêt présente de belles futaies de hêtre et de chênes à caractère montagnard encore relativement marqué. On retrouve un mélange d'espèces montagnardes et atlantiques qui lui confère une valeur particulière. Elle abrite six espèces protégées à différents niveaux dont le Rossolis intermédiaire *Drosera intermedia*, protégée au niveau national et la Bondrée apivore *Pernis apivorus*, inscrite à l'annexe I de la directive « Oiseaux ».

3.6 ZNIEFF de type 2 : Vallée de la vézère de l'Uzerche à la limite départementale, 740000094, 1 880 ha

Les communes concernées sont Orignac-sur-Vézère et Saint-Ybard.

Ce périmètre inclut de nombreuses ZNIEFF de type 1 et une grande partie du site Natura 2000 décrit précédemment. Il présente donc les mêmes habitats et les mêmes caractéristiques que le site Natura 2000, son périmètre étant plus large en aval du barrage du Saillant. Il possède une diversité de paysages plus importante, ce qui indique une biodiversité plus importante. Les habitats étant plus nombreux, les espèces contactées sont différentes et plus nombreuses. Par exemple, on retrouve la Loutre d'Europe dans cette ZNIEFF et également, la Cistude d'Europe qui s'est installée plus en aval du site Natura 2000.

3.7 ZNIEFF de type 2 : Vallée de l'Auvézère, 740006146, 998 ha

Les communes concernées sont Masseret, Saint-Ybard et Salon-la-Tour.

L'Auvézère prend sa source dans les fonds humides du bois des Vergnes à la limite entre la Haute-Vienne et la Corrèze. Le cours d'eau s'écoule dans un secteur relativement plat au milieu de prairies. La vallée devient plus encaissée près de Ségur, elle est plus boisée. Un intérêt de cette vallée est l'absence de retenue sur son cours.

Neuf espèces protégées sont présentes dans le périmètre. On trouve le Sonneur à ventre jaune *Bombina variegata*, protégé par l'annexe II de la directive « Habitats », le Pic-noir *Dryocopus martius* et le Pic-mar *Dendrocopos medius*, protégés par l'annexe I de la directive « Oiseaux » ou encore les deux Rossolis, protégés au niveau national.

^a Roselière composée de massettes

TABLEAU DE BORD

Figure 12 : Cascade de Bialef, le Ganaveix et le Bradascou, groupement Condat-sur-Ganaveix, janvier 2017, © ETEN Environnement



Figure 13 : La Vézère à Orgnac-sur-Vézère et à Eyburie, groupement Condat-sur-Ganaveix, janvier 2017, © ETEN Environnement



Figure 14 : Mare à Condat-sur-Ganaveix et ZNIEFF 1 Etang des Graules à Masseret, groupement Condat-sur-Ganaveix, janvier 2017, © ETEN Environnement



Enjeux et perspectives

Les milieux aquatiques et humides forment des continuités écologiques, ce qui leur vaut un intérêt écologique important. Dans un contexte où les habitats sont fragmentés par les réseaux routiers et l'urbanisation, ils servent d'habitat et de zone refuge pour la faune (poissons, amphibiens, insectes, oiseaux et mammifères).

Les ripisylves ont également un rôle important dans la régulation des eaux et leur épuration.

Il est important de préserver ces milieux et de les entretenir en contrôlant la végétation envahissante, en entretenant les berges, etc. La pollution de l'eau et/ou son eutrophisation sont également des points à contrôler en rationalisant les dispositifs d'assainissement.

4. Milieux naturels et anthropiques

La répartition des milieux naturels au sein de chaque territoire est fortement liée aux caractéristiques physiques^a et aux activités humaines du territoire telles que l'agriculture, le pastoralisme, l'urbanisation, le tourisme, *etc.*

Les espaces non intensément cultivés ou urbanisés comme les bois, les haies, les talus, les mares, *etc.* jouent un rôle important dans les équilibres biologiques et la préservation des espèces. Ils constituent les habitats nécessaires à la reproduction et sont également des zones de gagnage^b, de transit, de stationnement et d'hivernage. Ces espaces préservés sont aussi des continuums biologiques ou corridors qui permettent aux espèces de se déplacer d'un habitat à l'autre et de dynamiser leur population par le brassage génétique, et ainsi garantir leur pérennité. Ces corridors sont donc un facteur important du maintien des populations et de la survie des espèces. Ils influencent également la protection des sols, le fonctionnement hydraulique des cours d'eau voisins et les microclimats. Les caractéristiques de chaque corridor, l'exposition, la pente, les espèces végétales le composant, *etc.* créent des variations situationnelles favorables à une biodiversité importante, grâce à la présence d'habitats variés et de refuges disponibles en fonction des saisons et des conditions climatiques.

Le maintien des habitats naturels et de leur connectivité via les corridors est un enjeu à intégrer dans les stratégies de développement communal.

Les espaces naturels représentent un potentiel indéniable à valoriser, que ce soit en termes de ressources, de cadre de vie, de paysage ou d'attractivité du territoire.

5. Milieux aquatiques, riches et diversifiés

5.1 Cours d'eau

Quatre rivières principales, classées liste 1^c par le SRCE, sont présentes sur le territoire du groupement, il s'agit de la Vézère, de la Loyre, de l'Auvézère et du Bradascou. Sur le territoire, de nombreux ruisseaux alimentent ces rivières : le Ganaveix, le ruisseau des Forges, de Lamongerie, de la barre, de la fontaine, de la brune, *etc.* Ces cours d'eau sont en grande majorité classés liste 1. Les cours d'eau du territoire sont bordés de ripisylves arborées, parfois fragmentées, composées essentiellement de frênes *Fraxinus excelsior*,

d'aulnes *Alnus glutinosa*, en mélange avec des essences composant les boisements alentours. Les cours d'eau présentent un fort intérêt écologique. Ils jouent à la fois le rôle de corridor écologique et de réservoir de biodiversité.

5.2 Plans d'eau

De nombreux plans d'eau sont présents sur le territoire. Il peut s'agir de mares, d'étangs, de lacs ou de retenues prévues pour l'irrigation ou l'abreuvement des animaux ou l'alimentation d'anciens moulins. Les principaux plans d'eau sur le territoire sont l'étang des forges à Salon-la-Tour, l'étang des places, de Lachamps, des Graules^d, de la poste à Masseret et l'étang de Meilhards.

De par les potentialités que recèle tout milieu humide, l'enjeu associé aux plans d'eau est fort.

5.3 Fossés

Quelques fossés sont présents sur l'ensemble du territoire, ils assurent principalement une fonction de drainage et/ou d'assainissement en bordure de route. L'attrait qu'ils représentent pour la faune et la flore est fonction de leur localisation et de leurs caractéristiques. Les fossés se trouvant le long des routes, peu végétalisés et drainant potentiellement des eaux polluées et des produits phytosanitaires utilisés dans le cadre des exploitations intensives ne présentent qu'un faible intérêt. Au contraire, les fossés en situations préservées, notamment ceux situés en contexte forestier peuvent présenter une biodiversité intéressante et sont favorables aux amphibiens.

^a Les caractéristiques physiques peuvent être la topographie, la géologie, l'hydrographie, l'exposition, *etc.*

^b Gagnage : Nourrissage

^c Cf. § SDAGE

^d L'étang des Graules qui est une ZNIEFF 1, cf. précédemment

TABLEAU DE BORD

Figure 15 : Jeune chênaie et boisement mixte, groupement Condat-sur-Ganaveix, janvier 2017, © ETEN Environnement



Figure 16 : Landes sèches et fourrés, groupement Condat-sur-Ganaveix, janvier 2017, © ETEN Environnement



Figure 17 : Vieille châtaigneraie à Salon-la-Tour et verger pommiers à Saint-Ybard, groupement Condat-sur-Ganaveix, janvier 2017, © ETEN Environnement



Enjeux et perspectives

Beaucoup d'espèces animales et végétales dépendent de la présence de boisements ou de fourrés, que ce soit pour l'abri qu'ils représentent ou pour les ressources qu'ils procurent. Ces milieux constituent des réservoirs de biodiversité de grande valeur, il est préconisé de les préserver de tout aménagement. Ils représentent un enjeu écologique modéré à fort selon leur nature. De plus, il est intéressant de conserver des flots de vieillissement car plus les forêts sont âgées, plus elles sont susceptibles d'abriter une faune diversifiée.

Le maintien des espaces boisés permet de préserver les continuités écologiques et de conserver des zones refuges riches en ressources pour la faune.

6. Milieux fermés

6.1 Boisements

Le territoire est couvert par de nombreux boisements. Ces boisements sont des Chênaies-Charmaies composées de Chênes pédonculés et/ou Chênes sessiles *Quercus robur* et *Quercus petraea*, et de Charmes *Carpinus betulus*. Ces forêts sont souvent plantées et exploitées, de nombreux châtaigniers *Castanea sativa* sont présents dans les boisements. Quelques forêts mixtes sont également présentes sur le territoire et sont composées des essences de Chênaies-Charmaies en association avec des conifères. Les boisements sont susceptibles d'abriter une faune diversifiée et typique. Les passereaux, les mammifères et les coléoptères cavernicoles et arboricoles nichent dans les cavités ou les branches des vieux arbres. Ils constituent également des refuges indispensables à certaines espèces de chauves-souris comme les Murins, les Noctules ou la Barbastelle d'Europe, qui apprécient ces arbres leur servant de gîtes ou de zones de repos lors de leurs chasses nocturnes. Les rapaces nocturnes et diurnes ont également besoin de ces boisements pour assurer leur nidification. L'exploitation des boisements doit faire l'objet d'une attention particulière en raison de l'enjeu écologique qu'ils représentent. Les chênaies-charmaies de taille conséquente présentent un intérêt écologique modéré à fort.

6.2 Ripisylves

Les boisements proches des cours d'eau et des fossés présentent des cortèges d'espèces caractéristiques des milieux humides soit entre autres des Aulnes glutineux *Alnus glutinosa*, des Frênes *Fraxinus excelsior*, des Saules *Salix* sp., des Peupliers *Populus* sp., etc. Les enjeux associés à ces boisements sont liés à la richesse spécifique qu'ils présentent et également au rôle fonctionnel qu'ils tiennent dans la régulation et l'épuration des cours d'eau. Ils présentent un intérêt écologique fort.

7. Milieux semi-ouverts

Les milieux semi-ouverts naturels sont des habitats de transitions résultant de l'abandon de terres agricoles, de prairies et de pâturages. Il s'y développe des plantes ligneuses, des arbustes puis arbres pour finir par former un boisement.

7.1 Fourrés arbustifs

Sur le territoire, ils présentent principalement un faciès de fourrés assez denses, composé principalement des mêmes espèces que celles présentes dans les boisements, en proportion différentes. On trouve des espèces

caractéristiques des fourrés tel que le prunellier *Prunus spinosa* et les ronces *Rubus* sp.

Ces milieux sont attractifs pour les passereaux des fourrés en période de reproduction. Leur enjeu dépend de l'habitat qu'ils représentent pour la petite faune mais aussi de leur vocation à devenir des boisements et des espèces végétales les composants.

7.2 Landes sèches

Sous l'influence du climat atlantique dont bénéficie le territoire, se développent des landes sèches à fougère aigle et à genêts. Ce type d'habitat est riche en diversité biologique, même à proximité immédiate de l'urbanisation, notamment lorsqu'il est complété par un maillage de haies et d'arbres. Outre un habitat naturel de choix pour de nombreuses espèces, ces milieux sont une source de nourriture importante pour la faune, en été comme en hiver.

7.3 Vergers

De nombreux vergers sont présents, notamment sur les communes d'Ornac-sur-Vézère et de Saint-Ybard.

Ces zones ne constituent pas un intérêt écologique particulier, d'autant plus qu'elles peuvent être source d'engrais et de pesticides perturbant les milieux naturels et les cours d'eau avoisinants. Par contre, elles peuvent être intéressantes lorsqu'elles constituent une mosaïque avec d'autres milieux.

TABLEAU DE BORD

Figure 18 : Plaine pâturée et prairie en friche, groupement Condat-sur-Ganaveix, janvier 2017, © ETEN Environnement



Figure 19 : Pâture à faciès humide et pâturage ovin, groupement Condat-sur-Ganaveix, janvier 2017, © ETEN Environnement



Figure 20 : Haie de conifères et culture, groupement Condat-sur-Ganaveix, janvier 2017, © ETEN Environnement



Enjeux et perspectives

Les enjeux associés aux végétations prairiales sont variables selon l'intérêt biologique qu'elles représentent. Les prairies gérées de manière extensive peuvent accueillir un cortège spécifique d'espèces faunistiques et floristiques patrimoniales, voire protégées.

Les milieux ouverts de qualité, ainsi que les haies et les ripisylves les bordant, sont des habitats fondamentaux, il est préconisé de les conserver et de les entretenir de manière extensive.

8. Milieux ouverts

8.1 Prairies fauchées et pâturées

Les prairies constituent une entité importante sur le territoire. Il s'agit essentiellement de prairies pâturées et quelques prairies fauchées. Localement, elles sont susceptibles d'abriter de nombreux insectes qui, en plus de participer à la biodiversité locale, sont une ressource nutritive indispensable à certaines espèces d'oiseaux et de chauve-souris. Plus particulièrement, ce sont les prairies situées à proximité des boisements et des cours d'eau qui présentent l'attractivité la plus importante pour la faune. Ces milieux ouverts sont souvent bordés de haies bocagères et d'alignements d'arbres constituant des zones de refuge, d'habitat et de transit pour la faune.

8.2 Prairies fauchées et pâturées à faciès humides

Le système hydrographique et la topographie entraînent une certaine humidité des parcelles, notamment dans les pâturages. En fond de vallon, les prairies pâturées présentent des faciès humides de pâtures à joncs. Toutefois, l'enjeu écologique des prairies n'intègre pas la potentialité humide de ces milieux car le terrain effectué lors de la réalisation du diagnostic n'a pas permis de l'avérer. En revanche, celle-ci a été déterminée à la parcelle pour être prise en compte en cas d'aménagement. Selon le type d'aménagement et l'emprise prévus, une étude des critères pédologique et floristique peut permettre de délimiter précisément les surfaces humides de ces parcelles.

Ainsi, l'intérêt écologique des prairies, avec ou sans faciès humide, peut être faible à modéré, selon la composition floristique et l'appartenance au réseau écologique.

8.3 Cultures

Quelques cultures sont présentes sur le territoire en dehors des vergers. Elles ne représentent qu'une faible surface du territoire. Sur les monocultures, à l'inverse des polycultures extensives, la diversité animale et végétale est très limitée, voire inexistante. Ces zones ne constituent pas un intérêt écologique particulier, d'autant qu'elles sont souvent source de produits phytosanitaires et d'engrais qui perturbent les milieux naturels et les cours d'eau avoisinants.

Les cultures peuvent néanmoins présenter un intérêt en tant que zone de transit lorsque les parcelles sont étroites et situées entre des réservoirs de biodiversité comme les boisements, bosquets ou prairies.

8.4 Friches agricoles herbacées

De la pelouse à la friche herbacée haute, ce sont des milieux ayant pu être utilisés pour

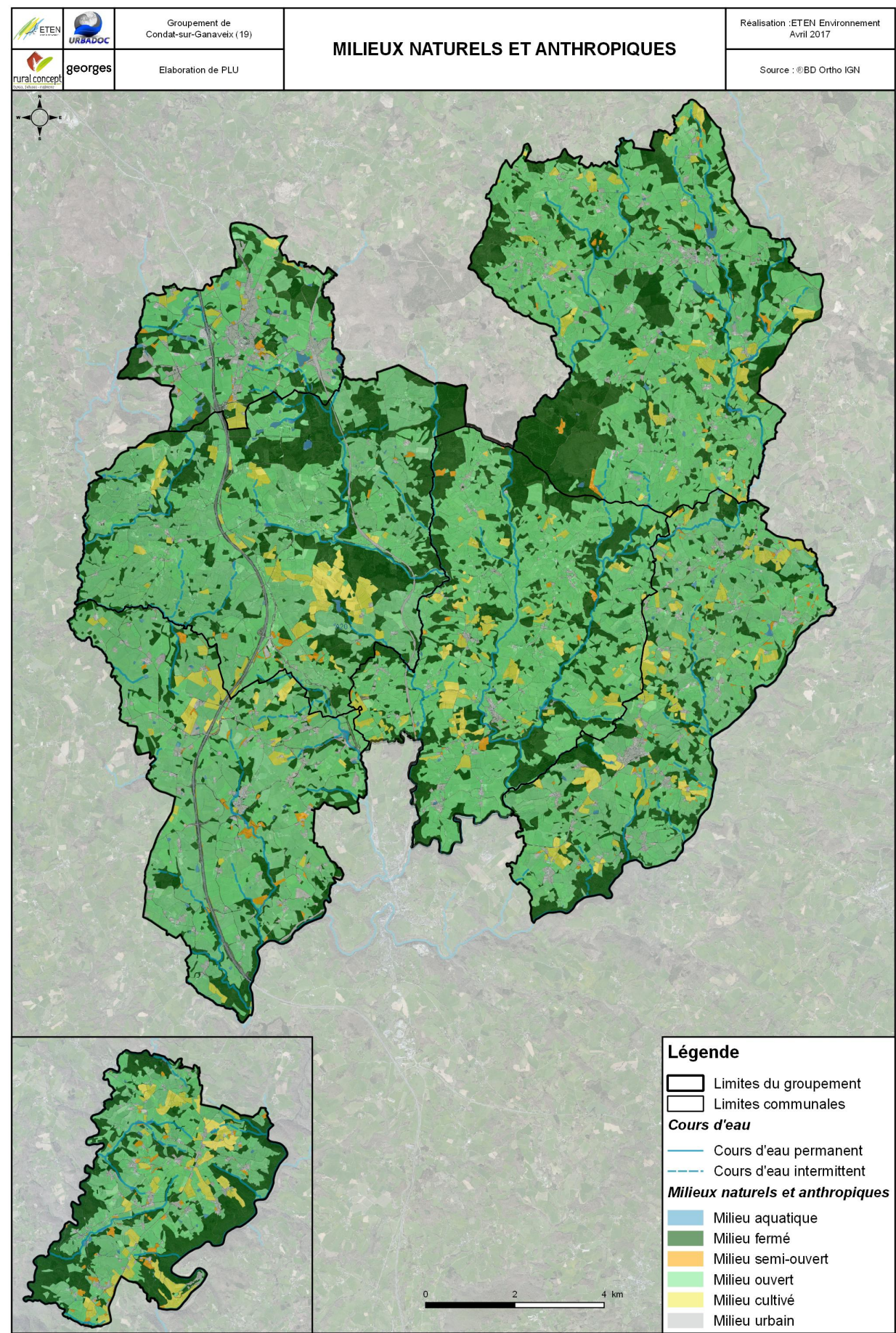
l'agriculture ou l'élevage pendant un temps puis délaissés, ce qui entraîne une reprise de la végétation avec une diversité floristique et faunistique intéressante. Ces milieux sont exempts, du moins pour un temps, d'activité humaine. Parfois comparables aux prairies en termes d'enjeux écologiques, les friches peuvent être de différentes natures. De fait, or périodes printanière et estivale, il est malaisé de différencier certaines prairies de friches. Sans intervention de l'homme ou d'un pâturage important, les friches mutent en friches arbustives puis deviennent des milieux boisés à part entière. Il semble que les friches présentes sur le territoire soient principalement liées à des abandons de prairies ou de cultures.

9. Linéaires arborés : Haies

Les linéaires arborés regroupent tous les alignements d'arbres et d'arbustes naturels ou d'origine anthropique. Ces linéaires présentent des fonctionnalités très intéressantes pour l'homme et la biodiversité locale. Pour l'agriculture, ils contribuent entre autres au maintien des sols, ils permettent une meilleure absorption des pluies et ont un rôle épuratoire quand il s'agit de ripisylves. Ils ont également une grande importance en tant que corridor écologique. Ils constituent en effet des jonctions entre les boisements ou les milieux semi-ouverts, utilisées par la faune comme zones de transit ou de refuge. Les enjeux de ces milieux dépendent des essences qui les composent mais aussi de leur fonctionnalité. Les alignements d'arbres, en contexte ouvert, viennent compléter le réseau de bosquets présent et favorisent les déplacements de la faune. Même les arbres plantés et entretenus, tel que les platanes lorsqu'ils sont de taille suffisante, peuvent constituer des habitats pour certaines espèces d'oiseaux, notamment les rapaces nocturnes, les passereaux cavernicoles ou les pics, et de chauve-souris, en particulier les Noctules. La préservation et l'entretien des haies existantes sont importants et constituent un axe majeur de la gestion de la trame verte et bleue.

TABLEAU DE BORD

Carte 37 : Occupation du sol, Milieux naturels et anthropiques, ETEN Environnement, Avril 2017



10. Milieux urbanisés et nature ordinaire

10.1 Bâti

De manière générale, les zones urbanisées ne sont pas particulièrement favorables aux espèces animales et végétales, en partie du fait de l'absence de zones enherbées ou boisées. L'urbanisation est peu dense sur le territoire à part dans les bourgs.

Le bâti, selon la méthode de construction, peut s'avérer attractif pour la faune. Les maisons traditionnelles sont intéressantes d'un point de vue écologique car les murs sont, pour certains, en pierres apparentes, non recouverts de crépis. Les anfractuosités peuvent constituer des abris pour les reptiles, oiseaux et chiroptères. Dans le milieu naturel, ces animaux sont conditionnés par la présence de nourriture et de gîtes. Les murets de pierre sont également des structures favorables aux reptiles tels que le Lézard des murailles *Podarcis muralis*. Il convient de privilégier ce type de construction.

Les avancées de toits peuvent également être des structures intéressantes pour l'avifaune. Les granges, hangars et bâtis abandonnés peuvent rapidement être colonisés ; la présence de poutres et d'anfractuosités est très favorable à la faune anthropophile.

En revanche, le bâti de type moderne, sans avancées de toits, avec des murs dépourvus de cavités, etc., ne présente aucune attractivité pour les espèces animales.

10.2 Jardins et espaces verts

Les jardins sont essentiellement composés d'espèces exogènes. En fonction, de leur entretien, les jardins et les espaces verts peuvent présenter une biodiversité intéressante. Sur le territoire du groupement, les jardins et espaces verts présentent un intérêt écologique faible à très faible. Les espèces exotiques, souvent envahissantes sont à éviter dans les jardins et surtout dans les espaces verts. Il est préférable de favoriser l'implantation d'espèces indigènes. Cela permet de réduire les besoins d'entretien, de réduire l'usage de fertilisant, de restaurer la qualité des habitats naturel environnant et de participer au maintien de la biodiversité ordinaire des bourgs.

10.3 Flore exotique envahissante

Plusieurs espèces exotiques envahissantes ont été observées lors des prospections terrain, à proximité des bourgs et également au sein des boisements. Il s'agit de l'herbe de la Pampa *Cortaderia selloana*, de l'arbre à papillon *Buddleia davidii* et du bambou *Bambusa sp.* Les espèces envahissantes ont des impacts négatifs sur les écosystèmes naturels en place.

De par leur nature, elles ont tendances à se répandre rapidement et à supplanter les espèces locales, jusqu'à homogénéiser le milieu. Cette homogénéisation des espaces naturels induit une perte de biodiversité qui est néfaste pour les écosystèmes.

TABLEAU DE BORD

Tableau 12 : Enjeux écologiques, ETEN Environnement, mars 2017

TYPE D'HABITAT	ENJEUX
Milieux aquatiques	
Cours d'eau	Fort
Plan d'eau	Fort
Milieux fermés	
Boisement	Modéré à fort*
Bosquet	Modéré
Plantation d'arbres	Modéré
Milieux semi-ouverts	
Fourré	Modéré
Verger	Faible
Milieux ouverts / cultivés	
Culture	Très faible
Prairie fauchée ou pâturée	Faible à modéré*
Friche	Faible à modéré*
Pelouse entretenue	Très faible
Vigne	Très faible
Milieux artificialisés	
Jardin arboré	Faible
Jardin	Très faible
Zone urbanisée	Nul

*Réservoir de biodiversité, corridor important, zone humide ou riche biodiversité.

11. Les enjeux écologiques

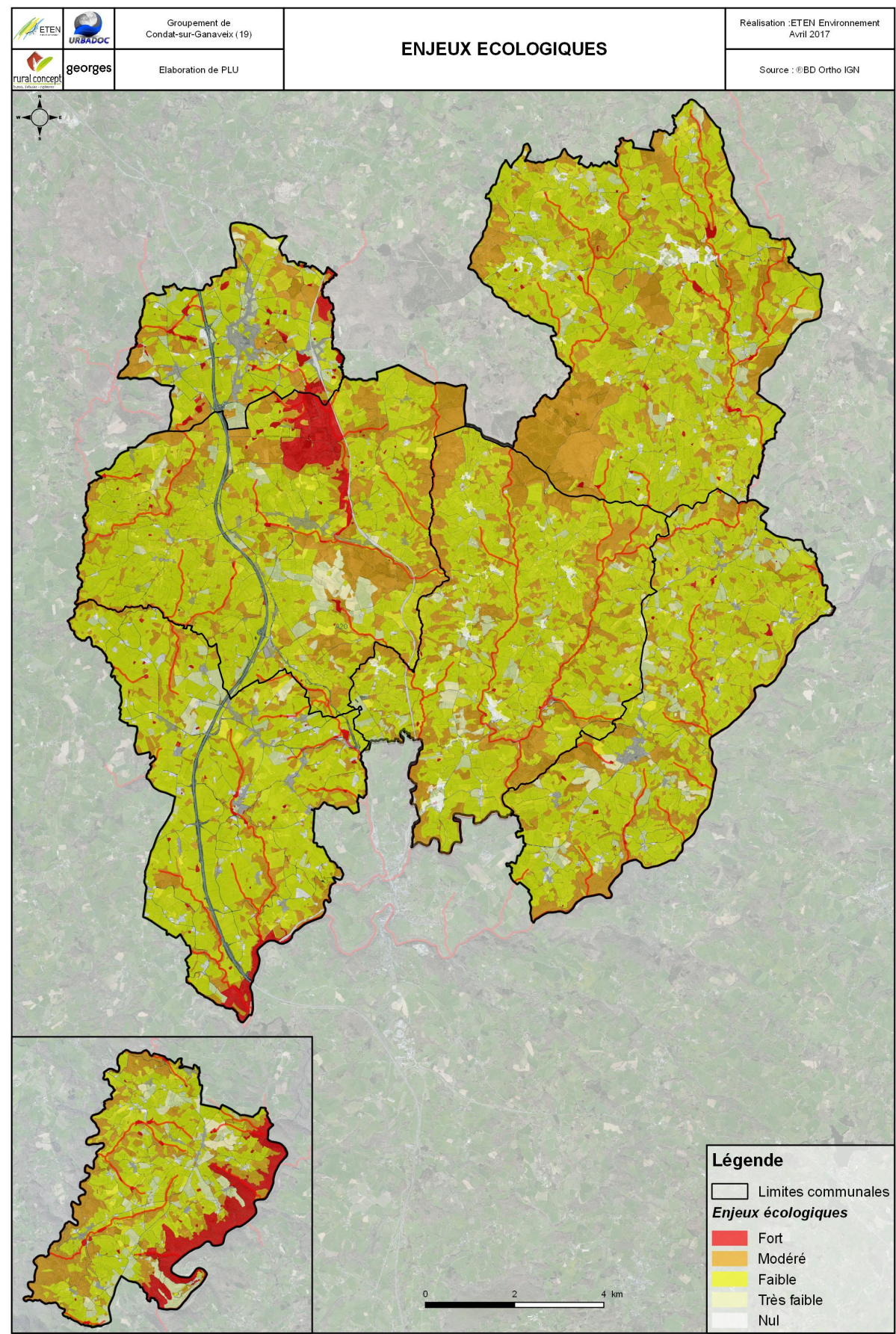
Dans un souci de préservation du patrimoine écologique, il est important d'identifier les espaces présentant les plus grandes valeurs écologiques afin de limiter les aménagements sur les zones de moindre intérêt. Les enjeux écologiques représentent la valeur des milieux et sont hiérarchisés afin de faire ressortir les enjeux les plus importants. Ils ont été établis à la parcelle sur la base de l'occupation du sol.

Les enjeux écologiques les plus importants sur le territoire du groupement se situent au niveau du réseau hydrographique et du réseau écologique. Les enjeux forts concernent tous les milieux aquatiques et les boisements situés au sein des ZNIEFF de type 1 et du site Natura 2000. Ils concernent également le réseau de haies.

En revanche, les prospections terrains sur le groupement de Condat ont été effectuées en Janvier 2017. La saison d'hiver rend difficile l'observation de la biodiversité d'un site et l'évaluation des enjeux liés aux milieux naturels. Les enjeux définis, peuvent donc être potentiellement réévalués à la hausse ou à la baisse lors de l'évaluation environnementale.

TABLEAU DE BORD

Carte 38 : Enjeux écologiques, ETEN Environnement, Avril 2017



12. La trame verte et bleue

12.1 Présentation et composantes

La trame verte et bleue (TVB) instaurée par le Grenelle de l'environnement est un outil d'aménagement du territoire visant à préserver l'équilibre écologique du territoire. Elle vise à freiner l'érosion de la biodiversité résultant de l'artificialisation et de la fragmentation des espaces, en particulier par la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Ceci permettra aux populations des espèces faunistiques et floristiques de pouvoir se déplacer et accomplir leur cycle de vie dans des conditions favorables en permettant la jonction entre les habitats de nourrissage, de reproduction et de repos. Ainsi, la trame verte et bleue apporte une réponse à la fragmentation des habitats, à la perte de biodiversité et facilite l'adaptation des espèces au changement climatique. La TVB s'articule avec l'ensemble des autres zonages environnementaux¹ présents sur le territoire. La prise en compte des continuités écologiques identifiées dans les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE) est permise au niveau local par le biais des documents d'urbanismes SCoT et PLU. Cela permet d'intégrer les enjeux de biodiversité dans les projets d'aménagement du territoire. La TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres, la trame verte, et aquatique, la trame bleue. Elle est composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

12.2 Réservoirs de biodiversité⁵⁹

Ce sont les espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée et où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie. Les habitats naturels assurent de nombreuses fonctionnalités au sein des écosystèmes qu'ils constituent. En plus de présenter des habitats favorables à une biodiversité riche et diversifiée, ils fournissent des services écosystémiques non négligeables pour l'Homme : régulation des cours d'eau en cas de crue, épuration des sols, patrimoine naturel, qualité de l'air, etc.

12.3 Corridors écologiques

Ils permettent de connecter les différents réservoirs de biodiversité en offrant aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements. Ils peuvent être linéaires ou discontinus. Ils comprennent les espaces naturels ou semi-naturels reliant les réservoirs.

La TVB instaurée par le Grenelle de l'environnement est un outil d'aménagement du territoire qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'espaces et d'échanges sur le territoire national, afin que les milieux naturels puissent fonctionner entre eux et que les espèces animales et végétales puissent comme l'Homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, etc.

12.4 Mise en compatibilité avec les documents de rangs supérieurs.

La définition d'une trame verte et bleue au niveau communal ou intercommunal nécessite la prise en compte de la TVB transcrite dans le SRCE.

12.5 Le SRCE Limousin

Le périmètre est compris dans l'action générale du SRCE Limousin qui vise à préserver et restaurer les continuités écologiques et de définir les priorités d'action à l'échelle régionale.

Trois enjeux clés sont ressortis à l'élaboration du SRCE, déclinés en plusieurs sous-enjeux :

- Maintien et restauration de la mosaïque de milieux, élément paysager identitaire du limousin ; Cet enjeu passe par le maintien de milieux forestiers diversifiés, maintien et restauration d'un réseau de haies fonctionnelles, et la conservation et la mise en réseau des milieux secs et maintien des prairies naturelles.

- Maintien ou amélioration de la qualité et de la fonctionnalité des milieux aquatiques et de la ressource en eau ; Cet enjeu passe par l'importance de milieux humides en tant qu'interface entre les milieux aquatiques et terrestres, le maintien et la restauration des continuités hydrographiques et la gestion et l'aménagement des étangs dans le respect de la continuité écologique et la qualité des milieux aquatiques

- Intégration de la biodiversité et la fonctionnalité des écosystèmes de la région dans le développement territorial ; Cet enjeu passe par la promotion d'une sylviculture économiquement viable, d'activités agricoles nécessaires au maintien des milieux bocagers et l'intégration de la biodiversité et des continuités écologiques dans le développement urbain et le réseau de transport.

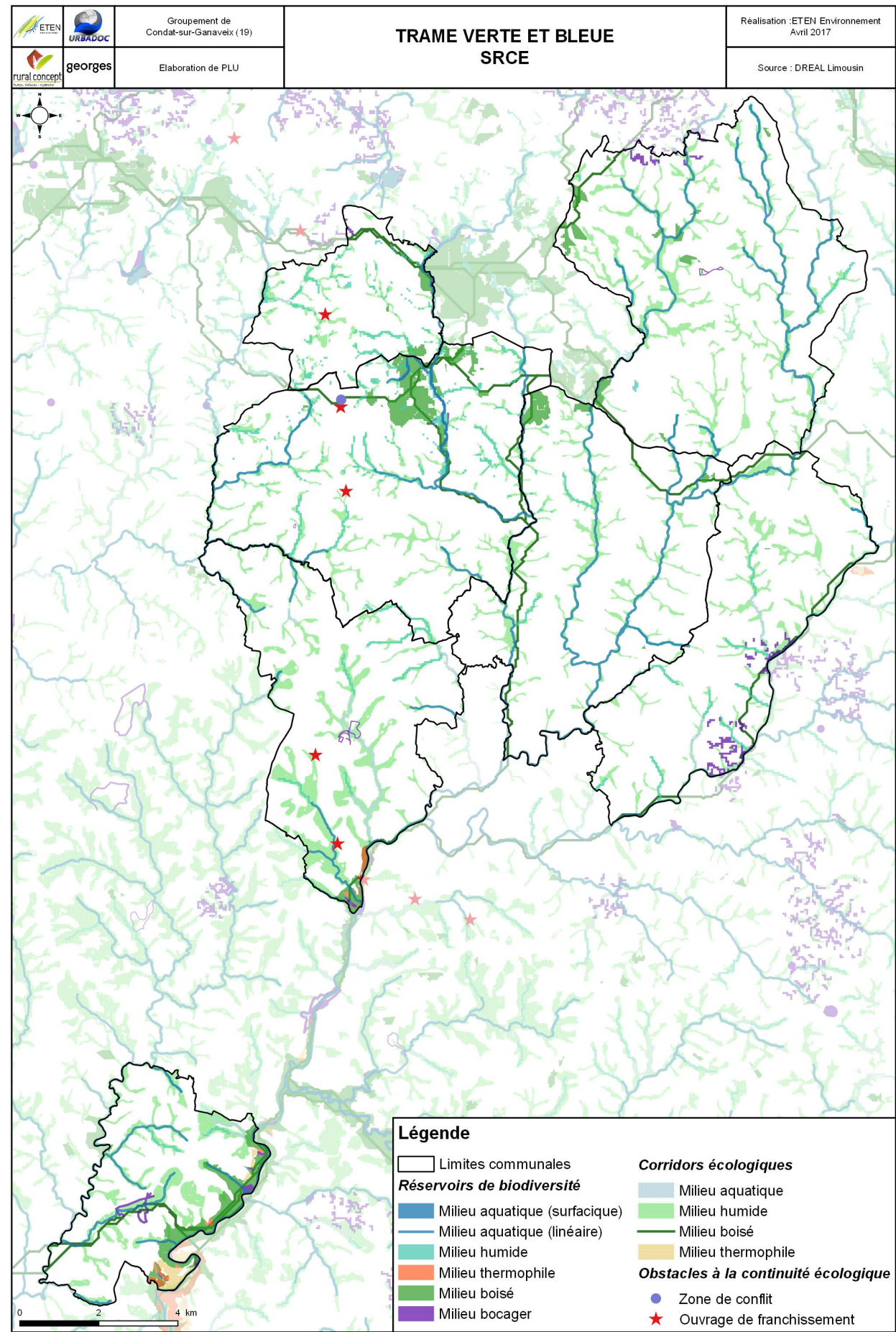
Sur le territoire, le SRCE identifie les :

- Réservoirs de biodiversité : les principaux cours d'eau de liste 1, certains boisements et le périmètre du site Natura 2000 ;
- Corridors écologiques : les cours d'eau secondaires, les nombreuses vallées humides et des linéaires reliant les boisements réservoirs.

¹ Réserve Naturelle, Parc Naturelle Régionaux ou Nationaux, Plan National d'Action, etc.

TABLEAU DE BORD

Carte 39 : Trame verte et bleue du SRCE, ETEN Environnement, Avril 2017



13. La trame verte et bleue du territoire

La trame verte et bleue a été identifiée sur la base des différentes cartographies réalisées, des observations de terrain et en s'appuyant sur les travaux des documents de rangs supérieurs. Les différents éléments constitutifs de la TVB du territoire sont détaillés ci-après.

13.1 Réservoirs de biodiversité

Trame bleue : Les réservoirs de la trame bleue sont constitués des principaux étangs et des cours d'eau de Liste 1 ; étang de la poste, de Laschamps, des places, des forges, l'étang des Graules ZNIEFF de type 1, et l'Auvézère, le ruisseau des forges, le Ganaveix, le ruisseau de la brune, de Lamongerie, Chastre, le Bradascou, la Vézère, la Loyre, etc.

Trame verte : Les réservoirs de la trame verte concernent essentiellement les milieux boisés. Il s'agit des périmètres du site Natura 2000 et des ZNIEFF de type 1 « Forêt de Montard », « Bois et zones humides de la Grènerie ». Une partie de la Forêt de Meilhards, ZNIEFF de type 2, a été identifiée comme réservoir par le SRCE, il a été agrandi au niveau de la commune de Meilhards. D'autres boisements ont été identifiés par le SRCE sur cette commune. Les réservoirs ont été affinés sur le terrain afin de ne pas nuire aux possibilités d'urbanisation des différentes communes du territoire.

13.2 Corridors biologiques

Trame bleue : il s'agit des cours d'eau non identifiés comme réservoirs et du réseau de mares et d'étangs disséminés sur tout le territoire.

Trame verte : Plusieurs corridors boisés ont été identifiés par le SRCE, ils ont été repris à la fois en surfacique lorsqu'il s'agissait de milieux boisés et en linéaire lorsqu'ils passaient dans des milieux ouverts. Les corridors verts identifiés sur le territoire correspondent à des passages préférentiellement utilisés par la faune afin de se déplacer. Les réseaux de haies, de bosquets et de milieux semi-ouverts constituent des corridors de biodiversité en milieux ouverts qui sont à préserver.

13.3 Barrières écologiques

Ce sont les obstacles limitant les déplacements de la faune au sein du territoire. Sur le territoire, les obstacles à la continuité écologique identifiés sont les enveloppes urbaines et l'autoroute A20.

L'urbanisation située le long des routes est un facteur fort de fragmentation. Il est ainsi préconisé de ne pas urbaniser le long des axes routiers afin de conserver les corridors présents.

TABLEAU DE BORD

Carte 40 : trame verte et bleue, ETEN Environnement, avril 2017

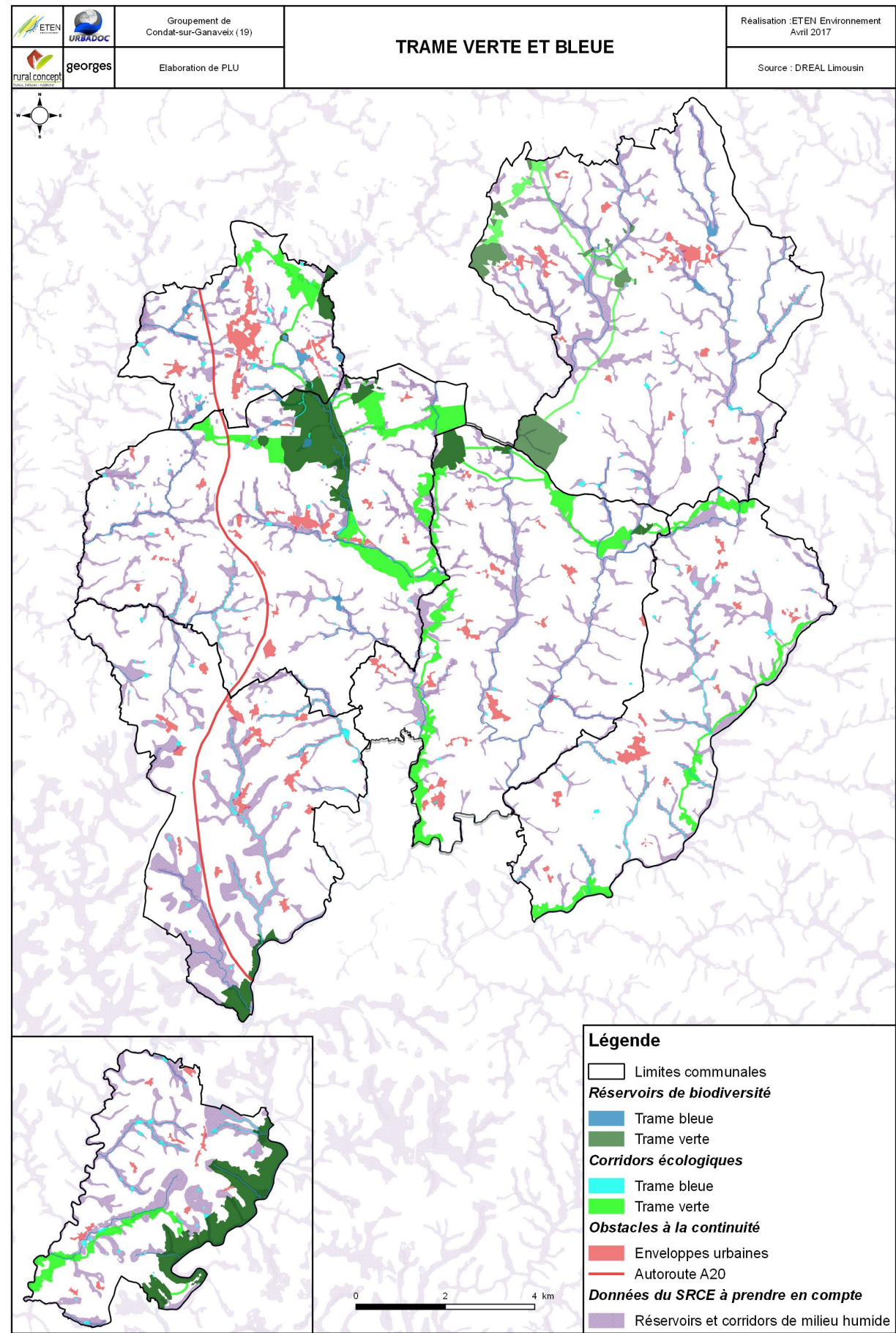


TABLEAU DE BORD

Tableau 13 : Synthèse du diagnostic environnemental, ETEN Environnement, Mars 2017

Patrimoine naturel et biodiversité	Caractéristiques et enjeux identifiés lors du diagnostic	Préconisations
Périmètres écologiques	Site Natura 2000 « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale, FR7401111 » ZNIEFF 1 : « Forêt de Montard » ; « Etang des graules » ; « Bois et zones humides de la Grènerie » ; ZNIEFF 2 « Forêt de Meilhards » « Vallée de l'Auvézère » ; « Gorge de la Loyre et du Vaysse » « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale »	Protection stricte du périmètre du site Natura 2000 Préservation des milieux naturels à enjeux forts et modéré incluent dans les périmètres des ZNIEFF 1 Préservation des milieux naturels à enjeux forts et des continuités écologiques incluent dans les périmètres des ZNIEFF 2 dans la mesure où leur perte serait dommageable à la fonctionnalité du site.
Trame verte et bleue	Trame Verte - Les réservoirs de biodiversité sont assimilés aux boisements du site Natura 2000, des ZNIEFF de type 1 et quelques boisements identifiés par le SRCE. Trame bleue - Les réservoirs de biodiversité correspondent aux nombreux cours d'eau de Liste 1 présent sur tout le territoire et aux principaux étangs, dont l'étang des Graules ZNIEFF de type 1. Pour les deux trames - Les corridors correspondent principalement aux corridors identifiés par le SRCE : boisements et bosquets en surfacique et en linéaires le réseau de haies, de ripisylves, de cours d'eau non liste 1, de mares et d'étangs et quelques petite partie de prairies ou fourrés dont la localisation et les caractéristiques permettent une fonctionnalité écologique intéressante.	Veiller à la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. - Préserver strictement les boisements classés en réservoirs par des EBC. - Préserver les prairies permanentes et les haies associées afin de préserver et/ou de favoriser les espèces bocagères. - Ne pas renforcer la fragmentation en évitant l'urbanisation le long des routes. Veiller à la préservation de la trame bleue. Une attention particulière doit lui être portée afin de ne pas porter atteinte à ses composantes biologique ou physique. - Préserver les zones humides et les cours d'eau.
Milieux naturels et biodiversité	- Les boisements présents sont d'âge moyen et souvent exploités. - Quelques milieux semi-ouverts sont composés de Landes à Genêts en bon état de conservation, ces milieux sont favorables à une forte biodiversité. - Les prairies présentent des enjeux écologiques variées en fonction des pratiques agricoles. - Les haies et les ripisylves sont en bon état bien qu'elles soient parfois isolées ou fragmentées.	Veiller à la préservation des zones humides, des habitats naturels d'intérêt communautaire, et des espèces faunistique et floristique d'intérêt communautaire et leurs habitats. - Préserver les milieux à enjeux forts et modérés : étangs, cours d'eau, boisements, bosquets, haies et ripisylves.

TABLEAU DE BORD

Tableau 14 : Type de milieux consommés entre 1999 et 2016, ETEN Environnement, Mars 2017

Type de milieux consommés entre 1999 et 2014	Cultures	Prairies / Friches	Zones déjà urbanisées (dont jardins)	Fourrés / Landes	Boisements	Total consommé
Condat-sur-Ganaveix (surface totale : 3700 ha)	2,5 ha <0.1%	10,8 ha 0,2%	0,5 ha / <0.1%	0,5 ha <0.1%	0,3 ha <0.1%	14,7 ha 0,3%
Eyburie (surface totale : 2966 ha)	1,6 ha <0.1%	11,7 ha 0,3%	-	-	-	13,3 ha 0,4%
Masseret (surface totale : 1375 ha)	0,2 ha <0.1%	11,3 ha 0,8 %	1,4 ha / 0,1%	-	-	12,9 ha 0,9%
Meilhards (surface totale : 4524 ha)	0,7 ha <0,1%	18,6 ha 0,4%	1,2 ha / <0,1%	-	1,2 ha <0,1%	21,7 ha 0,4%
Orgnac-sur-Vézère (surface totale : 1886 ha)	-	4,3 ha 0,2 %	0,77 ha / <0,1%	-	-	5,1 ha 0,2%
Saint-Ybard (surface totale : 3054 ha)	1,5 ha <0,1%	16,9 ha 0,5%	0,9 ha / <0,1%	-	0,9 ha <0,1%	20,2 ha 0,6%
Salon-la-Tour (surface totale : 4334 ha)	3 ha <0,1%	8,5 ha 0,1%	5,4 ha / 0,1%	-	3 ha <0,1%	20 ha 0,4%
Enjeu écologique lié au type d'habitat	Très faible	Faible	Très faible	Modéré	Modéré à fort	/

Les pourcentages sont calculés par rapport à la surface totale de la commune.

Tableau 15 : Types de milieux projetés à la consommation, ETEN Environnement, mars 2017

Type de milieux projetés à la consommation en 2017	Cultures	Prairies / friches	Zones déjà urbanisées (dont jardins)	Fourrés / Landes	Boisements	Total consommé
Condat-sur-Ganaveix (surface totale : 3700 ha)	-	3,4 ha	4,5 ha	-	0,4 ha	8,3 ha 0,2%
Eyburie (surface totale : 2966 ha)	-	3,6 ha	3,9 ha	-	-	7,3 ha 0,2%
Masseret (surface totale : 1375 ha)	0,2 ha	10,2 ha	10,3 ha	0,3 ha	0,5 ha	21,5 ha 1,5%
Meilhards (surface totale : 4524 ha)	0,1 ha	3,8 ha	3,5 ha	-	-	7,4 ha 0,1%
Orgnac-sur-Vézère (surface totale : 1886 ha)	0,3 ha	1,5 ha	3 ha	-	-	4,8 ha 0,2%
Saint-Ybard (surface totale : 3054 ha)	0,4 ha	5,7 ha	5,6 ha	0,3 ha	-	12 ha 0,3%
Salon-la-Tour (surface totale : 4334 ha)	-	4,5 ha	7 ha	-	-	11,5 ha 0,2%
Enjeu écologique lié au type d'habitat	Très faible	Faible	Très faible	Modéré	Modéré à fort	/

Les pourcentages sont calculés par rapport à la surface totale de la commune.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

1. Consommation urbaine, quel type de milieu et quels impacts ?

Entre 1999 et 2016, 107,9 ha de milieu naturel ou agricole ont été consommés pour les besoins de l'urbanisation au sein du territoire du groupement.

Il a été préférentiellement choisi d'urbaniser des prairies ou des friches. Dans une moindre mesure viennent ensuite les espaces déjà urbanisés, les cultures, les fourrés et les boisements.

Les ressources agricoles ont été les plus touchées par l'urbanisation récente.

Pour compléter cette analyse, il est nécessaire de connaître la composition floristique ainsi que la faune associée pour juger de la perte réelle de biodiversité. On peut tout de même noter que la consommation de milieu boisé représente un enjeu fort alors que la consommation de milieux prairiaux représente un enjeu faible à modéré.

2. Potentiel d'urbanisation et de densification, quels milieux sont touchés ?

Les potentiels de restructuration se situent essentiellement sur des jardins au sein ou à proximité de parcelles déjà urbanisées. Certains jardins peuvent présenter des intérêts écologiques particuliers : haies à préserver, arbres remarquables, etc.

Les dents creuses se situent essentiellement sur des prairies fauchées ou pâturées.

Dans une moindre mesure, d'autres milieux naturels (des fourrés, landes et bosquets) sont également concernés par des potentiels d'urbanisation.

De manière générale, les parcelles concernées par l'urbanisation future présentent des enjeux écologiques très faibles et faibles. Toutefois, certaines parcelles présentent des enjeux écologiques modérés à forts. Les parcelles à enjeux forts sont des parcelles qui présentent un potentiel humide. En effet, le terrain du diagnostic ayant été fait en Janvier, il n'a pas permis de confirmer cette potentialité. Cependant, les caractéristiques des milieux identifiés induisent une sensibilité plus forte de ces milieux en cas de constructibilité autorisée, induisant un enjeu à la hauteur de leur vulnérabilité.

COMPRENDRE LE DIAGNOSTIC EN UNE PAGE

Une ressource en eau qui peut rapidement être vulnérable

Les masses d'eau souterraines sont jugées en bon état quantitatif, mais pour certaines en mauvais état chimique, essentiellement du fait de l'activité agricole. Les pollutions superficielles sont à l'origine de l'état des masses d'eau souterraines, c'est donc à la source qu'il faut agir, en limitant la prolifération des assainissements individuels par exemple et l'imperméabilisation des sols. Le réseau hydrographique superficiel est souvent proche des espaces urbanisés, et peuvent être détériorées par les eaux de ruissellement. L'imperméabilisation des sols entraine des eaux de ruissellement.

Le lien entre les différentes masses d'eau est fort, ainsi il est nécessaire de veiller au bon état de toutes les eaux, pour la pérennité de l'eau potable.

Des sites naturels abritant une biodiversité riche, et maillant bien le territoire

Les sites présentant un milieu biologique dans un bon état de préservation sont classés afin d'agir pour leur protection. Les classements se superposent sur les communes, faisant état de sites d'intérêt sur le territoire. On trouve un site Natura 2000, Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale », 3 ZNIEFF de type 4 et une ZNIEFF de type 2, ponctuant le territoire et formant ainsi un réel réseau écologique d'intérêt. Toutes les communes sont concernées à l'exception d'Eyburie. Le site Natura 2000 passe sur les limites communales d'Ornac-sur-Vézère et de Saint-Ybard, les projets communaux seront soumis à évaluation environnementale pour ne pas affecter le site.

Le maintien des habitats naturel et de leurs connectivités via les corridors est un enjeu à intégrer dans les stratégies de développement communal, afin que les espèces puissent garantir leur pérennité. Cet habitat naturel se compose de plusieurs milieux qui sont complémentaires ; milieux anthropologiques, fermés, semi-ouverts, ouverts, aquatiques. Les enjeux écologiques les plus forts concernent les milieux aquatiques et les boisements, notamment ceux situés au sein des ZNIEFF de type 1 et de la zone Natura 2000, ainsi que le réseau de haies.

Bien identifier la trame verte et bleue

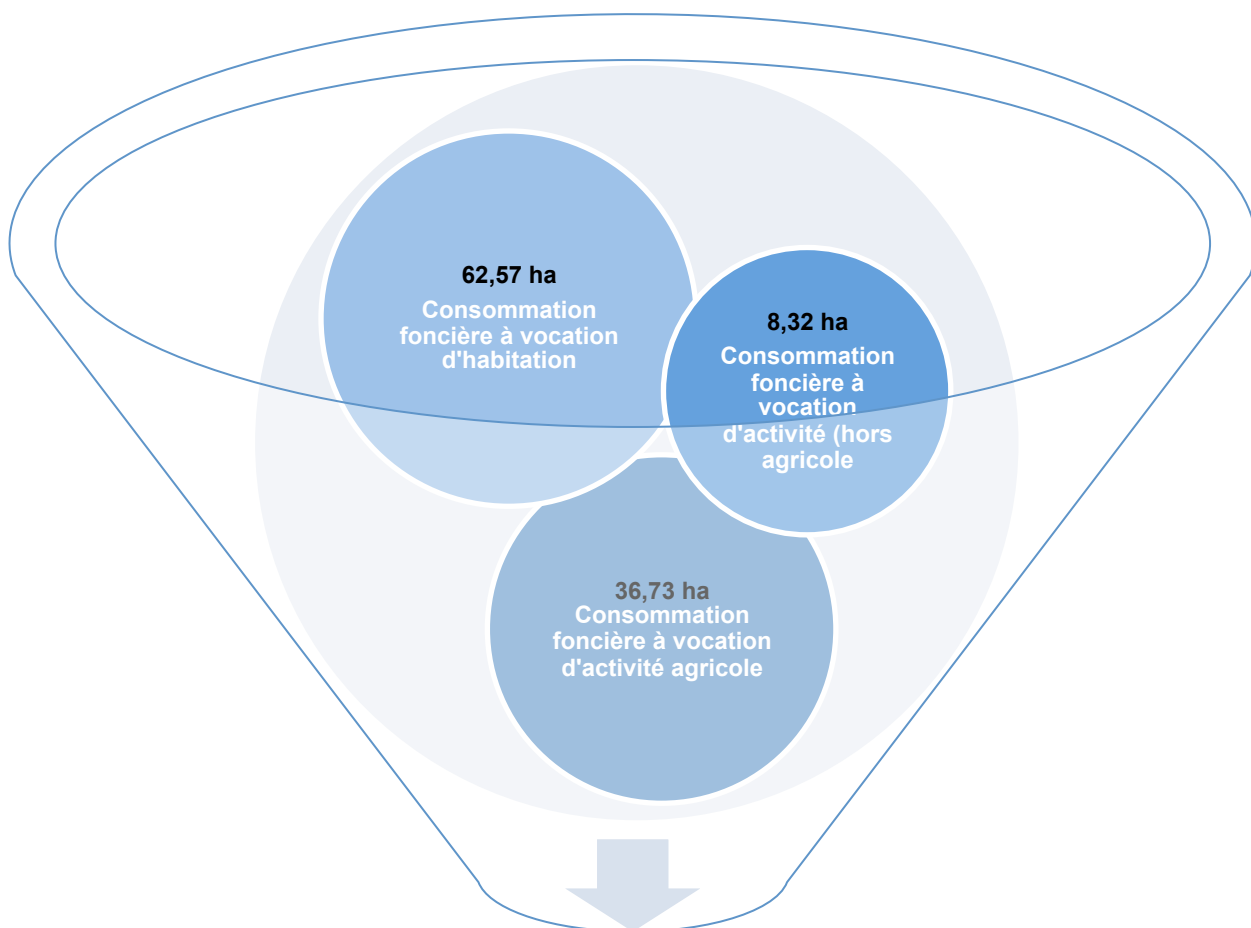
La trame verte et bleue, composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, est un affinage à l'échelle locale des éléments contenus dans le SRCE.

Les réservoirs sont composés des principaux étangs et cours d'eau, et des milieux boisés du site Natura 2000 et des ZNIEFF de type 1, mais aussi d'une partie de la forêt de Meilhards et d'autres boisements à Meilhards.

L'ensemble des cours d'eau et des réseaux de mares et étangs sont des composants des corridors biologiques, ainsi que les milieux et linéaires boisés, les réseaux de haies et de bosquets. L'urbanisation le long des routes, mais surtout l'autoroute A20, représentent les principaux obstacles aux déplacements de la faune sur lequel le PLU peut agir.

TABLEAU DE BORD

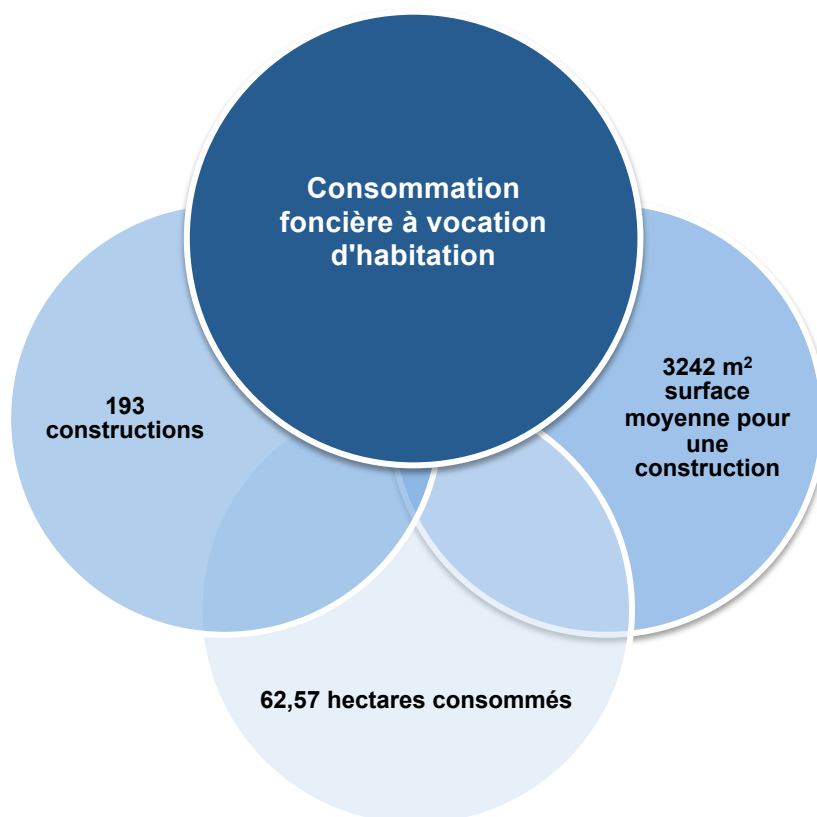
Figure 21 : Consommation foncière entre 1999 et 2017 ; UrbaDoc ; 2017



142

108 ha de surface totale consommée entre 1999 et 2017

Figure 22 : Consommation à vocation d'habitation entre 1999 et 2017 ; UrbaDoc ; 2017



GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

1. La gestion économe de l'espace, une nécessité portée par le PLU

1.1 Les nuisances de l'étalement urbain

En France, l'équivalent d'un département de terres agricoles et naturelles est consommé tous les sept ans. L'étalement urbain participe à réduire la place des surfaces agricoles et à les fragmenter. Du fait de l'importance de l'activité agricole et du patrimoine paysager sur les sept communes du groupement, l'urbanisation doit se développer tout en préservant les espaces agricoles, les espaces naturels et les plus-values paysagères. De fait, outre la perte de terres agricoles, l'impact de l'étalement urbain a également une envergure économique, sociale et environnementale. Ce processus joue un rôle prépondérant dans l'artificialisation des sols et le morcellement des espaces naturels d'intérêt biologique. De plus, en éloignant les populations des équipements et des zones d'emplois, l'étalement urbain engendre des flux et inévitablement des rejets de gaz à effet de serre. Le PLU est un outil qui doit répondre à cette problématique. En effet, il a pour objet l'encadrement de la délivrance des permis. En ce sens, il doit opter pour une intensification des formes urbaines en privilégiant les constructions au cœur des tissus agglomérés existants.

1.2 Les attendus réglementaires

Face à l'urgence que représente l'étalement urbain pour le développement harmonieux du pays, les lois SRU^a, UH^b et ALUR^c ont, depuis le début des années 2000, prôné une diminution de la consommation foncière en luttant contre le processus de dispersion des formes urbaines. Le cadre législatif fixe des objectifs au PLU en termes de réduction de la consommation d'espace liée à l'urbanisation. Le rapport de présentation du PLU, via le diagnostic, doit :

- Analyser la consommation foncière sur au moins 10 ans ;
- Relever les potentiels de densification au cœur du tissu urbain existant.

Par la suite, et au regard de l'état des lieux du diagnostic, le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation foncière^d.

^a Solidarité et Renouvellement Urbain

^b Urbanisme et Habitat

^c pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

^d Source : www.territoires.gouv.fr ; fiche lutte contre l'étalement urbain, mai 2014

2. 108 hectares consommés depuis 1999

L'analyse diachronique, opérée sur le territoire à partir des campagnes de photos aériennes de 1999 et 2016^e sur six communes et sur les campagnes de 1999 et 2014 pour la commune de Salon-la-Tour, des repérages sur site, permettent de mesurer la consommation foncière sur une période de plus de 10 ans. Entre 1999 et 2017, 107,62 hectares ont été consommés, à usage d'habitat, d'activités ou d'équipements, soit 5,97 ha consommés par an.

2.1 La consommation foncière à vocation d'habitat : 62,57 ha

Depuis 1999, 193 nouvelles constructions à vocation d'habitation ont été repérées, soit en moyenne 11 constructions par an et 3,47 hectares. La superficie parcellaire moyenne consommée pour chaque construction est de 3242 m² par habitation, soit une densité moyenne de 3 logements à l'hectare. C'est la commune de Saint-Ybard qui a accueilli le plus de nouvelles constructions, de l'ordre de 57, suivi par les communes de Salon-la-Tour et Condat sur Ganaveix qui ont accueilli respectivement 33 et 32 nouvelles constructions. Le développement urbain qui s'est opéré sur les sept communes du groupement, a conduit à des densités plus ou moins mesurées.

Les dynamiques de consommation à usage d'habitation témoignent de l'attractivité du territoire auprès des populations aspirant à la maison individuelle. Le PLU, via le PADD, a pour objectif d'encadrer et de rationaliser la consommation de l'espace à venir en fixant un objectif de densité moyenne à atteindre.

2.2 La consommation foncière à vocation d'activités (hors agricole) : 8,32 ha

La consommation foncière à usage d'activités représente 8% de la consommation foncière totale. C'est la commune de Salon-la-Tour qui a accueilli 70% de l'activité, en lien avec la zone d'activité de Beausoleil. Sur les autres communes les activités se sont principalement installées sous forme dispersée. Cette consommation témoigne du dynamisme économique à l'œuvre sur le territoire.

2.3 La consommation foncière à vocation d'activité agricole : 36,73 ha

On recense 42 nouvelles constructions entre 1999 et 2017 sur le territoire. Ce nombre de construction à vocation d'activité agricole témoigne d'un réel dynamisme économique à l'œuvre sur le territoire.

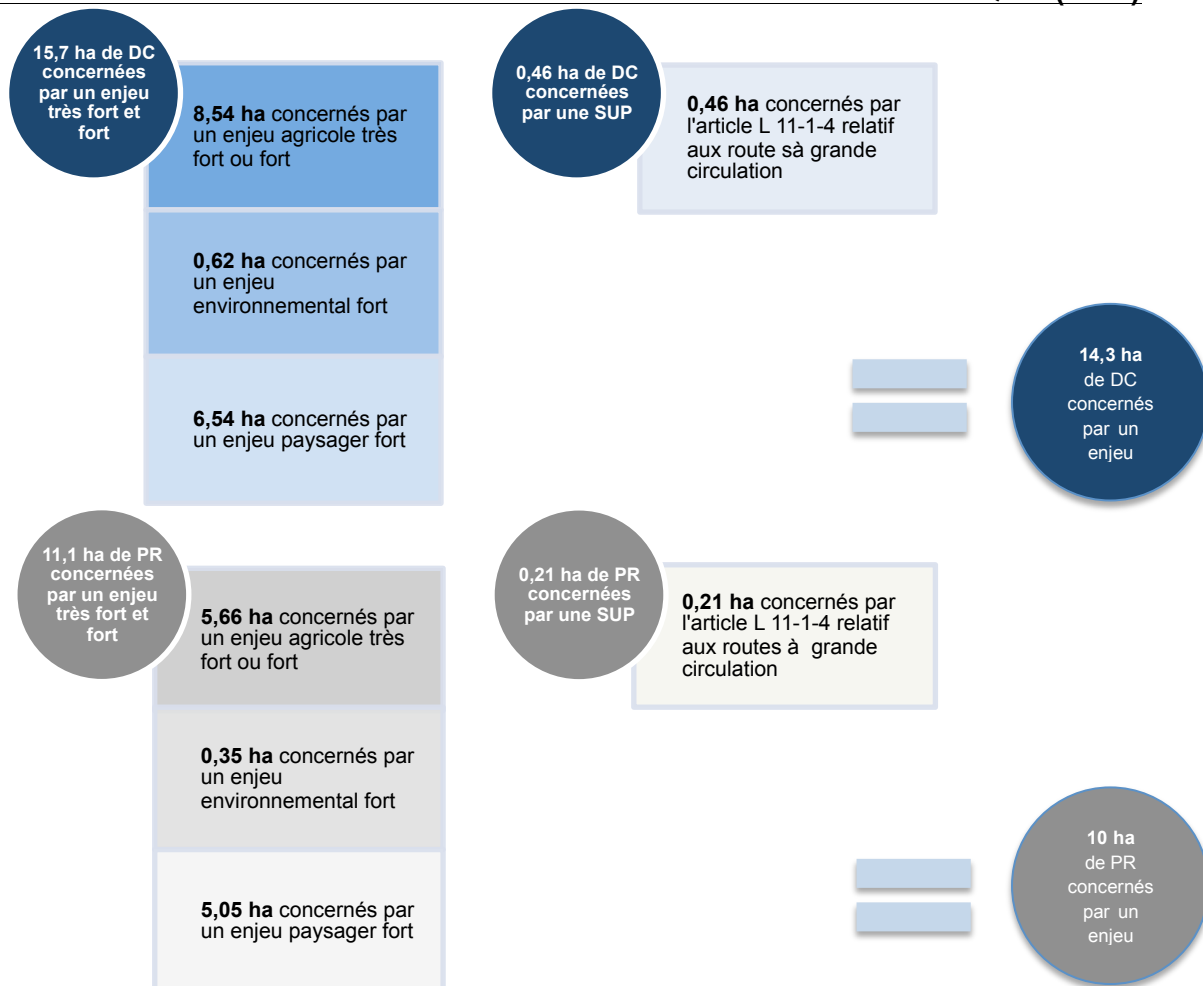
^e BD ORHTO 1999 et 2016, Source IGN

TABLEAU DE BORD

➤ POTENTIELS DE DENSIFICATION BRUT



➤ APPLICATION DES ENJEUX ET DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)



➤ POTENTIELS DE DENSIFICATION APRES APPLICATION DES ENJEUX, DES SUP



➤ POTENTIELS DE DENSIFICATION APRES APPLICATION DE LA RETENTION FONCIERE : 50 % SUR LES DC ET 75 % SUR LES PR



3. Les potentiels de densification au sein des enveloppes urbaines existantes

Du fait d'un certain délitement urbain et d'espaces laissés vides au sein des bourgs, les enveloppes urbaines laissent des vides mobilisables dans le projet de développement des communes : les dents creuses et les potentiels de restructuration. Il s'agit d'étudier ces potentiels de densification afin de limiter l'étalement des entités urbaines dans les années à venir.

3.1 Les dents creuses : 40,46 hectares repérés au sein de l'enveloppe urbaine existante

Les dents creuses sont des parcelles non bâties situées au sein des enveloppes urbaines, encadrées par au moins deux habitations distantes de moins de 100 mètres. Urbaniser ces dents creuses doit donc être une prioritésous réserve de ne pas nuire plus encore aux problématiques réseaux, transports, environnement...

3.2 Les potentiels de restructuration : 32,09 hectares repérés au sein de l'enveloppe urbaine existante

La restructuration urbaine consiste à réorganiser le tissu urbanisé par la division ou la restructuration parcellaire. Pour rentabiliser ce potentiel foncier, les surfaces parcellaires doivent être assez importantes pour procéder à leur division ou être de même taille que les parcelles du tissu environnant, notamment dans les zones denses. Les conditions de desserte en réseau et d'accessibilité sont également indispensables à réunir. La résidence première doit, par son implantation, laisser des possibilités d'accès à l'avant, à l'arrière, ou en latéral par mutualisation des entrées ou création d'un nouvel accès. Le potentiel de restructuration est donc plus difficilement mobilisable et constitue une entrée mineure du potentiel de développement urbain.

4. Gestion qualitative de l'espace : déterminer le potentiel de densification net

L'identification des potentiels de densification bruts est la première étape de la gestion économe de l'espace. En effet, le PLU ne doit pas répondre qu'à des logiques quantitatives de densités. Il s'agit aussi de projeter la densification selon des critères qualitatifs. En effet, les potentiels de densification bruts ne tiennent pas compte des potentiels qui sont soumis à des enjeux très forts ou forts, des contraintes ou des servitudes et qui sont donc à retirer ou qui demandent des arbitrages. Après avoir croisé les potentiels de

densification bruts avec les servitudes, les contraintes, les enjeux environnementaux, les enjeux agricoles et les enjeux paysagers l'étude détermine les potentiels de densification nets, qui sont réellement mobilisables.

4.1 Les servitudes et contraintes

L'autoroute A20 et la RD920 sont classées à grande circulation sur le territoire. En dehors des espaces urbanisés des communes, une bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et des déviations, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette servitude impacte 4 potentiels de densification au lieu-dit Beausoleil, pour une surface globale de 0,66 hectare.

4.2 26,8 hectares de potentiels de densification concernés par des enjeux agricoles, environnementaux ou paysagers

D'après le croisement des données, il apparaît que :

- 14,20 hectares de potentiels de densification correspondent à des enjeux agricoles très forts, forts ;
- 0,97 hectares de potentiels de densification correspondent à des enjeux environnementaux forts ;
- 11,59 hectares de potentiels de densification correspondent à des enjeux paysagers forts.

145

4.3 48,25 hectares de potentiels de densification net

Après le croisement de l'ensemble des enjeux et des SUP, il apparaît que 24,3 hectares de potentiels de densification sont concernés par un enjeu très fort ou fort ou par la bande d'inconstructibilité autour de l'axe autoroutier. Après déduction de ces enjeux, le potentiel de densification net s'élève à 48,25 hectares.

4.4 La rétention foncière

Du fait de la difficulté qui peut être présente à prélever les parcelles de potentiel, il est important de considérer un taux de rétention. En considérant les enveloppes urbaines de 1999, et les potentiels de densification au sein même de ces enveloppes, il apparaît que de nombreux potentiels de densification n'ont pas été urbanisés. On observe en moyenne un taux de rétention foncière de 75 % sur l'ensemble des communes du groupement. Toutefois, un grand écart apparaît entre la commune de Saint-Ybard qui enregistre un taux de rétention foncière de 35% contre 80-90% sur les autres communes du groupement. Un taux de rétention foncière de l'ordre de 50% sur les dents creuses et de 75% sur les potentiels de restructuration. Cela ramène le potentiel de restructuration à 18,60 hectares.

Une urbanisation consommatrice d'espaces

La biodiversité française pourrait se voir diminuée d'une espèce sur deux dans les 50 prochaines années. Cette biodiversité qui est essentiellement présente en milieu rural est d'autant plus fragilisée que c'est là que l'urbanisation est la plus consommatrice d'espaces. Le développement durable des territoires doit ainsi trouver une vérité en milieu rural. Le bilan de la consommation est donc bien une nécessité.

La consommation foncière sur les sept communes s'élève à 108 hectares depuis 1999, dont 62,57 à vocation d'habitat. C'est donc bien pour la création de logements que le territoire a le plus consommé de foncier. La consommation par habitation reste relativement élevée puisque sur les 62,57 hectares 193 habitations ont été réalisées, soit une densité de 3 logements à l'hectare. Pour répondre aux objectifs nationaux de gestion économe de l'espace, il sera nécessaire d'avoir une réflexion sur la densité. Celle-ci est amenée à varier en fonction des communes et en fonction de la présence d'équipements comme l'assainissement collectif. Aujourd'hui elle varie déjà fortement en fonction des communes et des secteurs.

Les nouvelles constructions se sont faites en majorité sur les communes à proximité des accès autoroutiers.

Densifier les enveloppes urbanisées pour moins consommer d'espaces et rentabiliser les équipements existants

Les enveloppes urbaines se sont vues augmenter considérablement avec des extensions quasi systématiquement sous forme pavillonnaire. Consommer moins d'espace, c'est consommer en premier lieu les espaces enchâssés dans les espaces urbanisés. 72 hectares non utilisés sont présents au sein même des enveloppes urbaines. Ces espaces qui ont bien souvent un intérêt environnemental et agricole faible sont mobilisables facilement puisque les voiries et réseaux y sont déjà présents. Ces espaces sont constitués de 40 hectares de dents creuses, espaces libres non bâtis, et 32 hectares de potentiels de restructuration, espaces déjà bâtis, souvent à usage de jardin, pouvant accueillir une nouvelle habitation. Certaines parcelles ne seront pas exploitables, du fait des enjeux dont ces parcelles peuvent faire l'objet, ou parce qu'elles font l'objet de rétention foncière.

Après déduction des potentiels à préserver et de la rétention foncière, le potentiel net serait de près de 18 hectares mobilisable. Avec une densité variant de 8 logements à l'hectare en moyenne, les communes pourraient accueillir environ 44 nouvelles habitations sans étaler les enveloppes urbaines existantes et à moindre coût pour la collectivité.

Ouvrir de nouveaux espaces à urbaniser nécessaires

Ces données sont à mettre en parallèle avec les objectifs d'accueil démographiques et de production de logements. Ainsi le projet des communes devra prévoir l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser pour permettre la production d'un nombre suffisant de logements pour accueillir de nouvelles populations.

Les objectifs d'accueil seront à déterminer par commune, en prenant en compte l'environnement des communes, urbaniser certes, mais selon quels équilibres ? Le projet devra avant tout veiller à consommer mieux.

CHAPITRE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS

L'environnement, une ressource, un patrimoine au cœur du projet*Un projet urbain conjugué à la préservation de la biodiversité*

- Prévenir de toute urbanisation les réservoirs de biodiversité à forts enjeux écologiques et maintenir leurs interconnexions par la définition d'un sur-zonage TVB : l'ensemble des cours d'eau, les réservoirs, les zones humides définies par le SRCE
- Prioriser l'urbanisation du bourg
- Densifier les enveloppes urbaines au cas par cas au sein des enveloppes urbaines existantes (Le Breuil notamment)
- Prôner la conduite qualitative des projets urbains par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation prescriptives en termes de protection de l'environnement : maintien des haies et sujets végétaux identitaires, en particulier au niveau des entrées du bourg

L'eau, une ressource, un patrimoine à préserver

- Préserver la ressource en eau potable en protégeant les périmètres de protection des captages
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur les masses d'eau en portant une réflexion sur la réduction de l'imperméabilisation des secteurs ouverts à l'urbanisation
- Dans les secteurs non-desservis par l'assainissement collectif, déterminer les zones à urbaniser en fonction de la sensibilité du milieu récepteur en étudiant au cas par cas les possibilités d'assainissement proposé
- Intégrer dans le sur-zonage TVB les zones humides définies par le SRCE afin de les préserver

La préservation des paysages et du patrimoine comme vecteur de la valorisation et du développement territoriaux

- Aménager le tour de l'étang pour faire découvrir les richesses environnementales du site
- Protéger la coupure verte séparant Sauviat du bourg
- Préserver la ceinture verte à l'Est du bourg
- Conserver des espaces de respiration au sein des projets de développement urbain (Le Bourg, Le Breuil)
- Classer les espaces boisés patrimoniaux, paysagers en Espaces Boisés Classés : espaces boisés ceinturant l'Etang de Meilhards, bois en entrée Sud du bourg
- Identifier et protéger le bâti patrimonial et le patrimoine historique non protégé (calvaires, chapelle.)
- Proposer des espaces de développement urbain intégrant les enjeux paysagers forts, notamment au niveau de l'entrée Ouest du bourg

Fiche action 2	La valorisation de l'économie locale ou l'indispensable atout d'un développement équilibré	La construction d'un projet de territoire soucieux du maintien de l'outil agricole - Préserver le caractère agricole de certains hameaux - Préserver l'outil agricole en intégrant les périmètres de vigilance à la définition des zones urbaines et à urbaniser et en préservant les zones agricoles à enjeux (notamment les zones réservées à l'épandage) - Permettre le développement des exploitations existantes et leur diversification - Accompagner les espaces de transition entre zones urbaines et espaces agricoles dans la définition des OAP, notamment autour du Bourg et du Breuil - Appliquer prioritairement une logique de densification des enveloppes urbaines afin de ne pas fragmenter les parcelles agricoles	Le développement de l'économie touristique - Permettre les changements de destination sur les hameaux et le bâti diffus afin de valoriser le bâti existant identifié - Faire du projet d'aménagement touristique de l'Etang de Meilhards un projet structurant pour la commune : protéger les atours paysagers et environnementaux du secteur et programmer la réalisation de cheminements piétonniers (emplacements réservés (ER)) - Conforter l'attrait touristique de la commune en préservant les richesses environnementales et paysagères identifiées	L'artisanat et les services de proximité à conforter - Permettre l'agrandissement de la zone d'activités communale à l'Ouest du bourg - Permettre et encadrer la production d'énergies renouvelables (photovoltaïque particulier) dans le règlement du PLU
	La structuration du territoire conséquence en moyen d'un développement équilibré	D'un projet d'habitat à un projet d'habiter - Décliner les formes urbaines et les densités en fonction des possibilités d'assainissement : - 10 logements à l'hectare dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif - 6 logements à l'hectare pour les écarts - Soit une densité moyenne de 8 logements /ha - Définir une politique de l'habitat conforme au projet démographique du groupement : 1,4 habitants / an soit 18 habitants d'ici 2030 - Tenir compte des besoins en résidences principales (notamment au regard du desserrement des ménages : 1,85 en 2030) : prévoir la construction de 37 logements soit un rythme de 2,8 logements / an - Tenir compte des besoins en résidences secondaires : prévoir un taux de résidences secondaires équivalent en 2030 (26,9%) soit la production de 14 résidences occasionnelles - Prévoir une production globale de 51 logements - Penser un développement qui préserve l'identité du bourg, les paysages et les activités liés à l'agriculture en conservant notamment les éléments paysagers et patrimoniaux de valorisation du cadre de vie : coupure verte à l'Ouest du bourg, ceinture boisée à l'Est du	Inscrire la politique d'équipements et de déplacements dans la logique d'équilibre territorial - Prévoir des espaces réservés au développement des équipements structurants (cimetière, local propreté au Nord du bourg) - Compléter le réseau piétonnier du bourg afin de créer des espaces publics sécuritaires et structurants - Assurer des liaisons douces entre le bourg et les pôles de loisirs (stade, étang de Meilhards)	
Fiche action 3-1				

- bourg, espace de respiration au cœur du bourg et des principaux hameaux
 - - Densifier au cas par cas les enveloppes en fonction notamment des enjeux agricoles et paysagers
- Prévoir des emplacements réservés pour l'amélioration de la sécurité des usagers (élargissement virage et voirie au Nord-est du bourg)
- Prévoir l'installation de la défense incendie sur les secteurs actuellement non-couverts
- Prévoir des OAP intégrant l'accessibilité aux réseaux numériques
- Organiser l'urbanisation afin d'éviter les accès directs des parcelles à urbaniser aux routes départementales

Permettre l'accueil de 18 nouveaux habitants

Estimer le besoin : Permettre l'accueil d'environ 18 nouveaux habitants, soit la création de 51 logements

- Un desserrement des ménages impliquant la création de 27 nouveaux logements
- Un besoin de 14 résidences secondaires supplémentaires
- Un objectif de 0 logements vacant supplémentaire
- Un besoin de 10 nouveaux logements permettant d'accueillir 18 nouveaux habitants

Des potentiels au sein des enveloppes permettant la création de 21 logements

- Un potentiel brut identifié au sein des enveloppes permettant la création de 55 logements : 28 en dents creuses et 27 en potentiel de restructuration
- Des logiques de rétention foncière qui s'appliquent : Dents creuses : 50% Potentiels de restructuration : 75%

L'action : Permettre la création d'environ 30 nouveaux logements au sein de zones à urbaniser ou par changement de destination

- La nécessité d'ouvrir de nouveaux secteurs à urbaniser en marge des enveloppes urbaines existantes
- Prendre en compte la rétention foncière pour les zones à urbaniser (25%) et les espaces nécessaires pour les aménagements
- Prendre en compte la rétention foncière pour les changements de destination : 90%

LES MOTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un PLU. Cette procédure est l'occasion pour les élus, leurs techniciens et leurs partenaires institutionnels, comme les habitants de se pencher sur les problématiques rencontrées comme sur les atouts et opportunités à saisir pour leur territoire.

Ce moment de réflexion partagée est également l'occasion de dessiner les contours (et le contenu) d'un projet de territoire qui mêle ambition et réalisme, développement et aménagement, à court et à long termes.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des orientations suivantes.

5. Intégrer le projet urbain à l'environnement

L'environnement et le patrimoine constituent deux éléments représentatifs de l'identité et de l'attractivité de la commune. Leur protection et valorisation passent par leur prise en considération en amont. Ainsi tous les éléments nécessaires au maintien de la biodiversité et du cadre de vie sont préservés. Le projet de développement urbain a été pensé dans l'optique de protéger les réservoirs de biodiversité, de ne pas venir entraver le rôle des corridors de biodiversité, et de préserver la ressource en eau. Cela passe notamment par une urbanisation au plus près de l'existant, majoritairement sur les secteurs desservis par l'assainissement collectif et avec une consommation de l'espace raisonnée. L'urbanisation se fera donc essentiellement autour du bourg, et au Breuil qui est le plus gros hameau et à Sainte-Radegonde.

Pour préserver un cadre de vie attractif, certains boisements, notamment autour du bourg, seront classés en Espace Boisé Classé, et des espaces seront volontairement non urbanisés pour préserver les coupures vertes et les vues lointaines. Le petit patrimoine est aussi protégé. Ce sont autant d'éléments qui font identité, qui sont fondamentaux pour le bien-être et donc pour l'attractivité de la commune.

Au nord du bourg, l'étang sera aménagé en base de loisirs / pêche / découverte des richesses environnementales.

6. L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré

L'agriculture est une activité très forte, et notamment l'activité d'élevage. La maintenir est essentiel, notamment en veillant à ne pas urbaniser à proximité des exploitations pour ne pas entraver le développement de leur activité, et en préservant les surfaces agricoles à enjeu. De nombreux hameaux ont une vocation agricole forte ne seront pas développés. Le PLU doit aussi promouvoir les projets de diversification et permettre aux bâtiments qui ont perdu leur vocation agricole de changer de destination.

Mais l'activité n'est pas uniquement liée à l'agriculture. Meilhards dispose de commerces et services, l'urbanisation au plus près du bourg est une nécessité pour leur maintien. Les activités artisanales et touristiques, en lien avec l'aménagement de l'étang notamment, sont aussi à prendre en compte pour leur préservation voire leur développement. Une zone artisanale se trouve en amont de l'entrée du village, elle doit pouvoir être aménagée et accueillir de nouvelles entreprises.

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

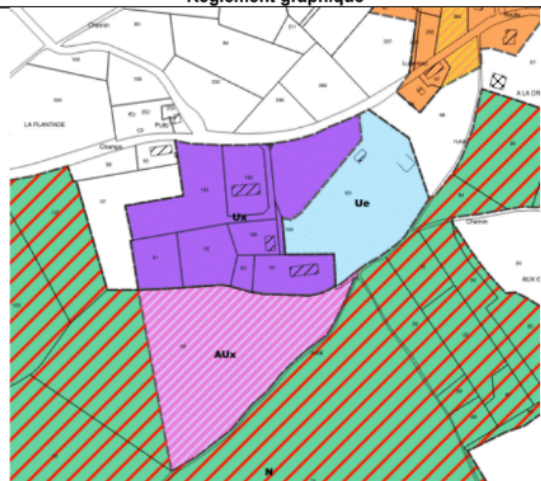
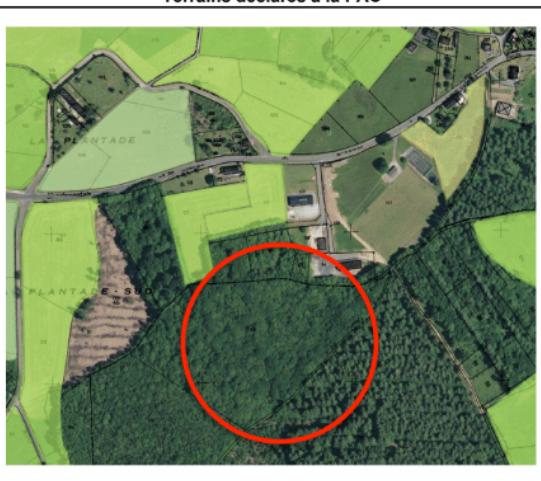
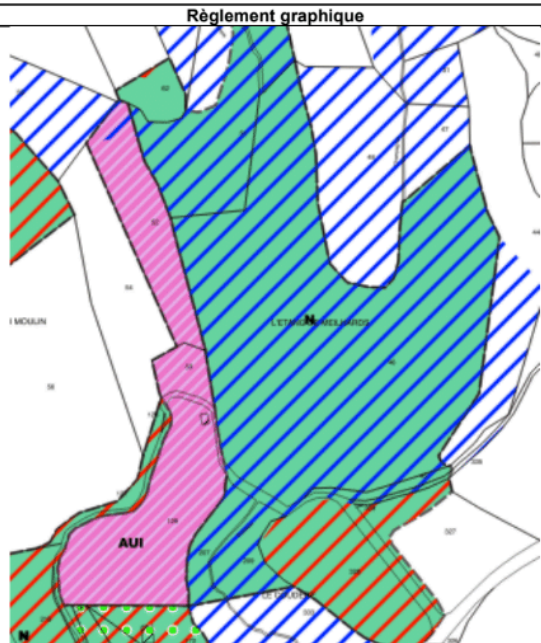
Le PLU établit à court et moyen termes un processus de densification urbaine. L'urbanisation récente a été relativement bien localisée, autour des centralités, mais a été lâche et linéaire. La rationalisation de la consommation de l'espace, l'organisation de l'urbanisation, et l'intégration paysagère des futurs secteurs sont les enjeux d'un développement harmonieux pour Meilhards. Les espaces résiduels pouvant être comblés au sein de l'enveloppe urbaine sont nombreux. Les enveloppes urbaines du bourg et le hameau du Breuil étant conséquentes, c'est en priorité autour de celles-ci que seront localisées les zones d'extension.

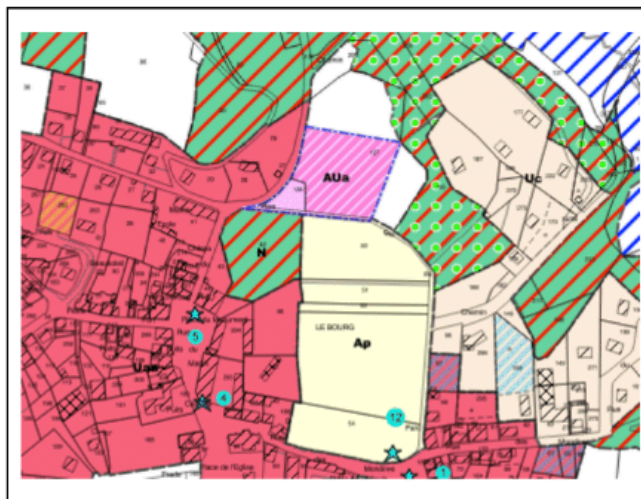
Les espaces publics du bourg ont fait l'objet de réaménagements. Les équipements et mobilités seront développés pour être adaptés aux besoins des populations en place et futures : réseau piétonnier, sécurisation de carrefour, défense incendie...

L'objectif est de redonner de l'attractivité à la commune. Le développement démographique envisagé correspond au scénario centre Limousin de l'INSEE qui prévoit un taux d'évolution de 0,22. Ainsi la commune prévoit l'accueil de 18 nouveaux habitants à l'horizon 2030, soit la création de 51 logements.

JUSTIFICATION DES CHOIX D'URBANISATION NECESSITANT L'OBTENTION DE DEROGATION AUX PRINCIPES DE LA LOI « MONTAGNE »

1. Exception au principe d'urbanisation en continuité

	Règlement graphique	Terrains déclarés à la PAC
		
Commentaires	La zone à urbaniser à vocation d'activité se trouve en amont de l'entrée du bourg de Meilhards, sur le site où sont déjà présentes plusieurs entreprises, à proximité de la RD20. Il s'agit d'une parcelle communale que le Conseil Municipal prévoit d'aménager pour accueillir plus d'entreprises sur la commune. Cette parcelle repérée en zone AUx est actuellement boisée et fait 2,5 hectares. Les réseaux se trouvent à proximité, puisqu'elle est en continuité de bâtiments d'activités présents. Aucune servitude n'impacte la zone.	
	Règlement graphique	Terrains déclarés à la PAC
		
Commentaires	La zone AUI se situe au nord du bourg de Meilhards, il s'agit d'une zone autour du lac, qui accueille aujourd'hui un ancien camping. Les élus souhaitent y réaliser un aménagement des berges et un espace de camping. La commune souhaite porter un projet touristique et de loisirs autour de la pêche. Un emplacement réservé est aussi positionné tout autour du lac pour y faire un espace de promenade et de découverte environnementale dans le prolongement du lotissement communal existant. Cette zone fait au total 2 hectares. Les réseaux sont déjà présents sur la zone, en fonction du projet, qui reste encore à mieux définir, les réseaux pourront être renforcés si besoin.	
	Règlement graphique	Terrains déclarés à la PAC

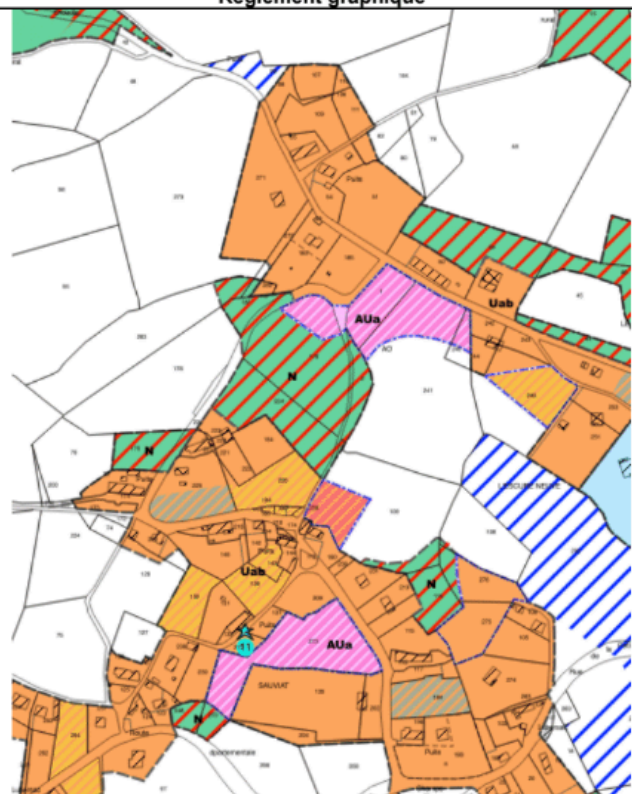


Commentaires

Zone d'extension, d'une surface de 5601m², au plus proche des équipements du bourg. Parcelle très bien exposée, vues lointaines intéressantes. Cette parcelle est déclarée à la PAC. Le classement en zone AUa a pour objectif que les nouvelles constructions s'intègrent au mieux dans un milieu où l'habitat est majoritairement ancien. Les enjeux paysagers ont ainsi été pris en compte également dans le choix des zones en plus d'être traités dans le règlement écrit et les OAP.

Les réseaux sont disponibles à proximité puisque la zone est entourée d'habitations. Aucune servitude n'impacte la zone.

Règlement graphique



Terrains déclarés à la PAC

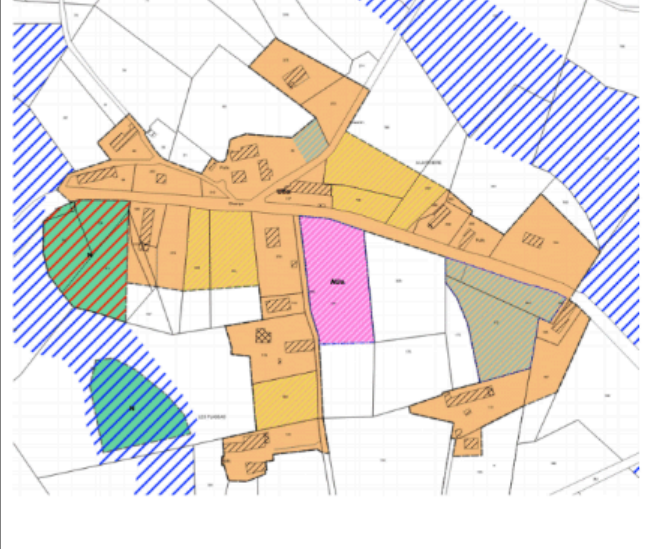


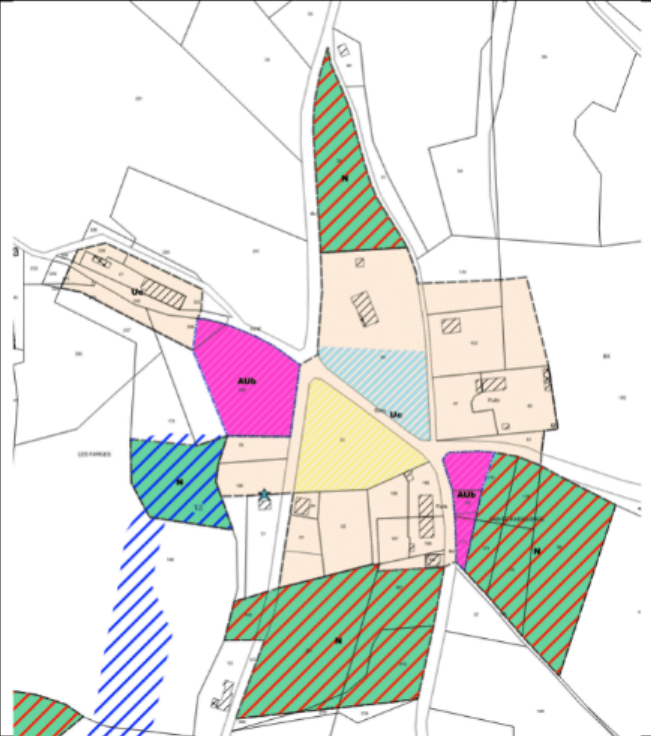
Commentaires

Les zones AUa correspondent à de vastes espaces à urbaniser au sein d'espace bâtis. Ces zones correspondent à de grandes dents creuses. Le classement en zone AUa a pour objectif que les nouvelles constructions s'intègrent au mieux dans un milieu où l'habitat est majoritairement ancien. Les enjeux paysagers ont ainsi été pris en compte également dans le choix des zones en plus d'être traités dans le règlement écrit et les OAP.

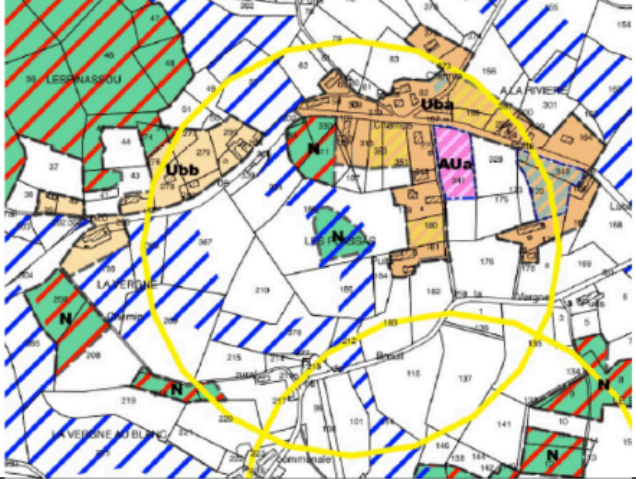
Les réseaux sont disponibles à proximité puisque les zones sont entourées d'habitations. Aucune servitude n'impacte les zones.

L'extension de la zone Uab permet de conforter le hameau en proposant un lot à bâtir. Une partie de la zone AUa au nord est déclarée à la PAC, tout comme la parcelle où se situe l'extension de la zone Uab.

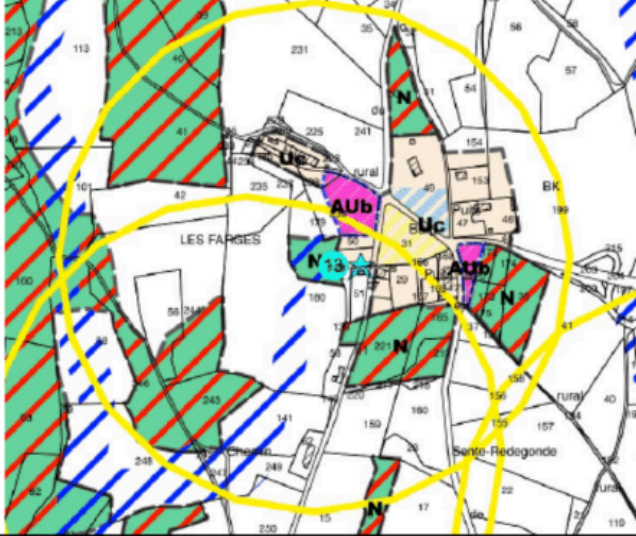
Règlement graphique	Terrains déclarés à la PAC
	
Commentaires	Principale zone d'extension sur le principal hameau de la commune, desservie par une voie, nul besoin de créer une nouvelle sortie sur la RD. Le classement en zone AUa a pour objectif que les nouvelles constructions s'intègrent au mieux dans un milieu où l'habitat est majoritairement ancien. Les enjeux paysagers ont ainsi été pris en compte également dans le choix des zones en plus d'être traités dans le règlement écrit et les OAP. Aucune servitude n'impacte la zone. Le secteur le plus à l'est correspond à un vaste jardin. Un potentiel de restructuration a été mis en place. Ce secteur est concerné par une OAP.

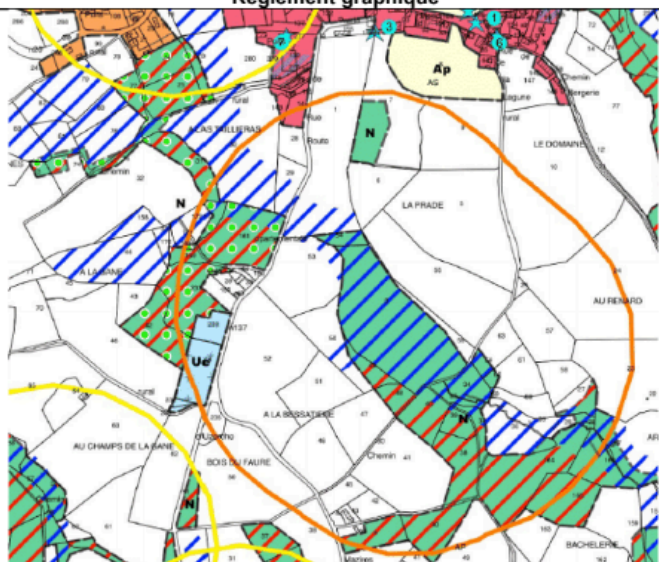
Règlement graphique	Terrains déclarés à la PAC
	
Commentaires	Les potentiels de densification permettront de densifier le hameau. Les deux zones AUb restent dans les limites naturelles du hameau, et viennent le conforter sans l'étendre. Ces deux zones AU sont concernées par des OAP. La zone AU à l'Ouest correspond à une grande dent creuse et la zone AU à l'Est s'appuie sur les limites d'un boisement existant. Aucune parcelle n'est déclarée à la PAC.

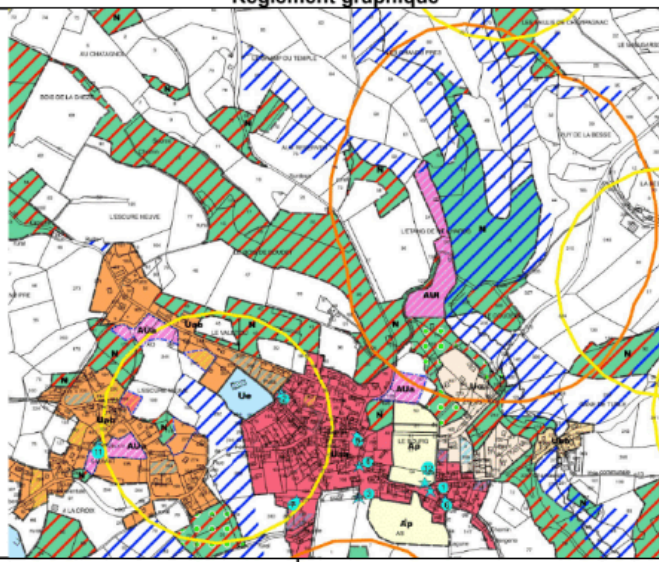
2. Aménagements des plans d'eau

Règlement graphique	Terrains déclarés à la PAC
	
Commentaires	Une partie de la zone Ubb se situe dans le périmètre de 300m autour d'un plan d'eau. Elles sont classées en zone Up. Le règlement écrit n'autorise que les extensions de l'existant et en aucun cas de nouvelles constructions, à usage d'habitation notamment. Hauteur, implantation et caractéristiques architecturales sont réglementés dans le détail, notamment pour les extensions et réhabilitations. Une partie de la zone Uba et la totalité de la zone AUa se situent dans le périmètre de 300m autour d'un plan d'eau. La parcelle correspondant à la zone AUa est déclarée à la PAC, tout comme les parcelles 156, 158 et 297 qui correspondent à des dents creuse. Il s'agit de dents creuses enchâssées dans le hameau. Le règlement écrit est précis sur les hauteurs, conditions d'implantation et sur les caractéristiques architecturales à mettre en œuvre. Le règlement graphique évite les éléments constitutifs de la trame verte et bleue.

157

Règlement graphique	Terrains déclarés à la PAC
	
Commentaires	La totalité du hameau Ste-Radegonde se situe dans le périmètre de 300m autour d'un plan d'eau. Les potentiels de densification permettront de densifier le hameau. Les deux zones AUb restent dans les limites naturelles du hameau, et viennent le conforter sans l'étendre. Ces deux zones AU sont concernées par des OAP. La zone AU à l'Ouest correspond à une grande dent creuse et la zone AU à l'Est s'appuie sur les limites d'un boisement existant. Aucune parcelle n'est déclarée à la PAC.

Règlement graphique	Terrains déclarés à la PAC
	
Commentaires	Le cimetière, ainsi qu'un fond de jardin (parcelle 144) se situent dans le périmètre de 300m autour d'un plan d'eau.

Règlement graphique	Terrains déclarés à la PAC
	
Commentaires	La zone AUI se situe dans le périmètre de 300m autour du plan d'eau. La zone AUI se situe au nord du bourg de Meilhards, il s'agit d'une zone autour du lac, qui accueille aujourd'hui un ancien camping. Les élus souhaitent y réaliser un aménagement des berges et un espace de camping. La commune souhaite porter un projet touristique et de loisirs autour de la pêche. Un emplacement réservé est aussi positionné tout autour du lac pour y faire un espace de promenade et de découverte environnementale dans le prolongement du lotissement communal existant. Cette zone fait au total 2 hectares. Les réseaux sont déjà présents sur la zone, en fonction du projet, qui reste encore à mieux définir, les réseaux pourront être renforcés si besoin. Le deuxième plan d'eau se situerait au sein de la zone humide entre la zone Uba et Uaa. La zone humide est préservée. La zone Uaa comprise dans les 300m autour du plan d'eau est entièrement bâti. La zone Ue correspond à la salle des fêtes. Les zones AUa correspondent à de vastes espaces à urbaniser au sein d'espace bâtis. Ces zones correspondent à de grandes dents creuse. Le classement en zone AUa a pour objectif que les nouvelles constructions s'intègrent au mieux dans un milieu où l'habitat est majoritairement ancien. Les enjeux paysagers ont ainsi été pris en compte également dans le choix des zones en plus d'être traités dans le règlement écrit et les OAP.

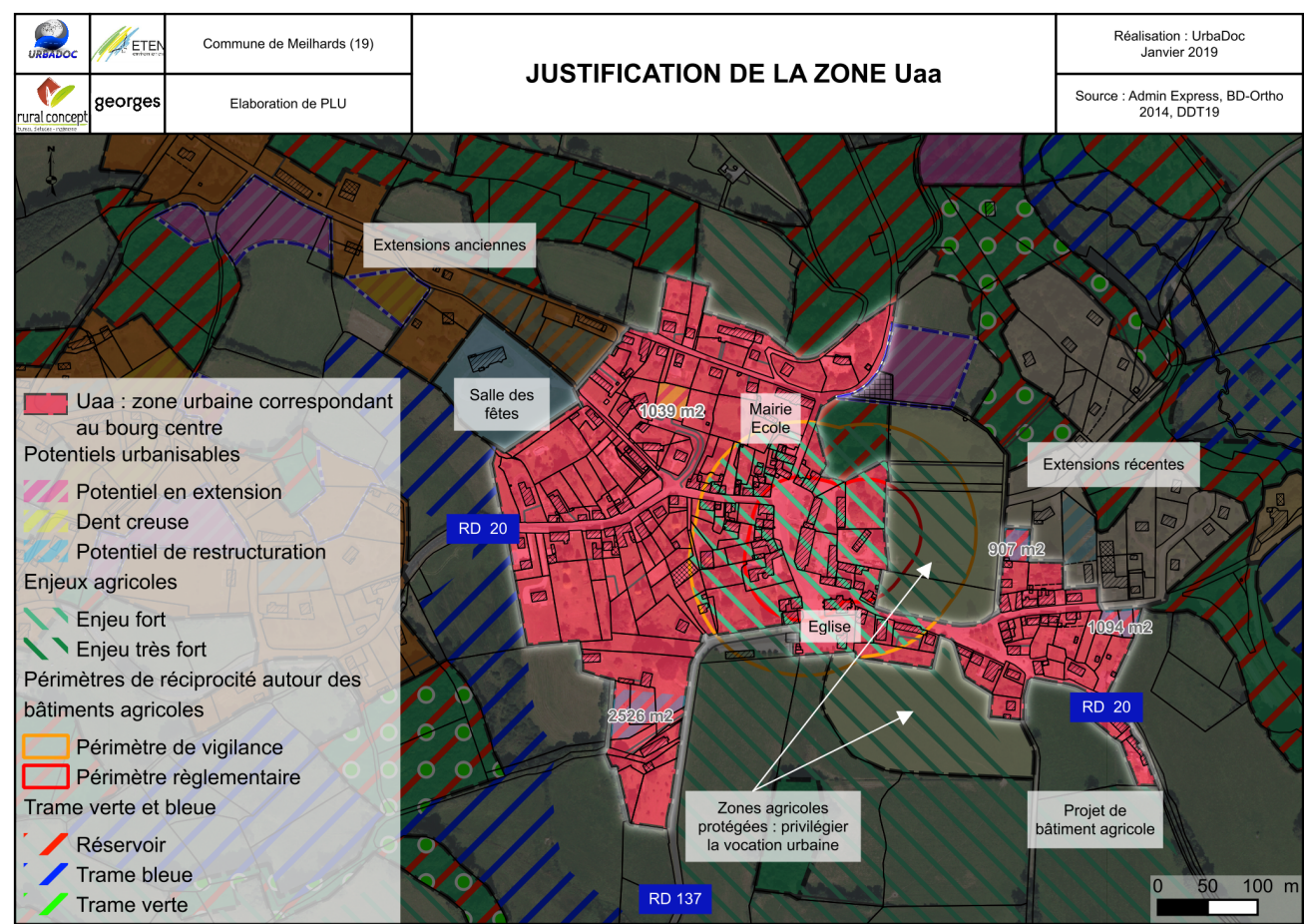
	Les réseaux sont disponibles à proximité puisque les zones sont entourées d'habitations. Aucune servitude n'impacte les zones. L'extension de la zone Uab permet de conforter le hameau en proposant un lot à bâtir. Une partie de la zone AUa au nord est déclarée à la PAC, tout comme la parcelle où se situe l'extension de la zone Uab. Des potentiels de densification enchâssés au sein de la zone urbaine se situent dans le périmètre de 300m autour du plan d'eau.
--	---

3. Unité Touristique Nouvelle

Le territoire n'est pas concerné par une UTN.

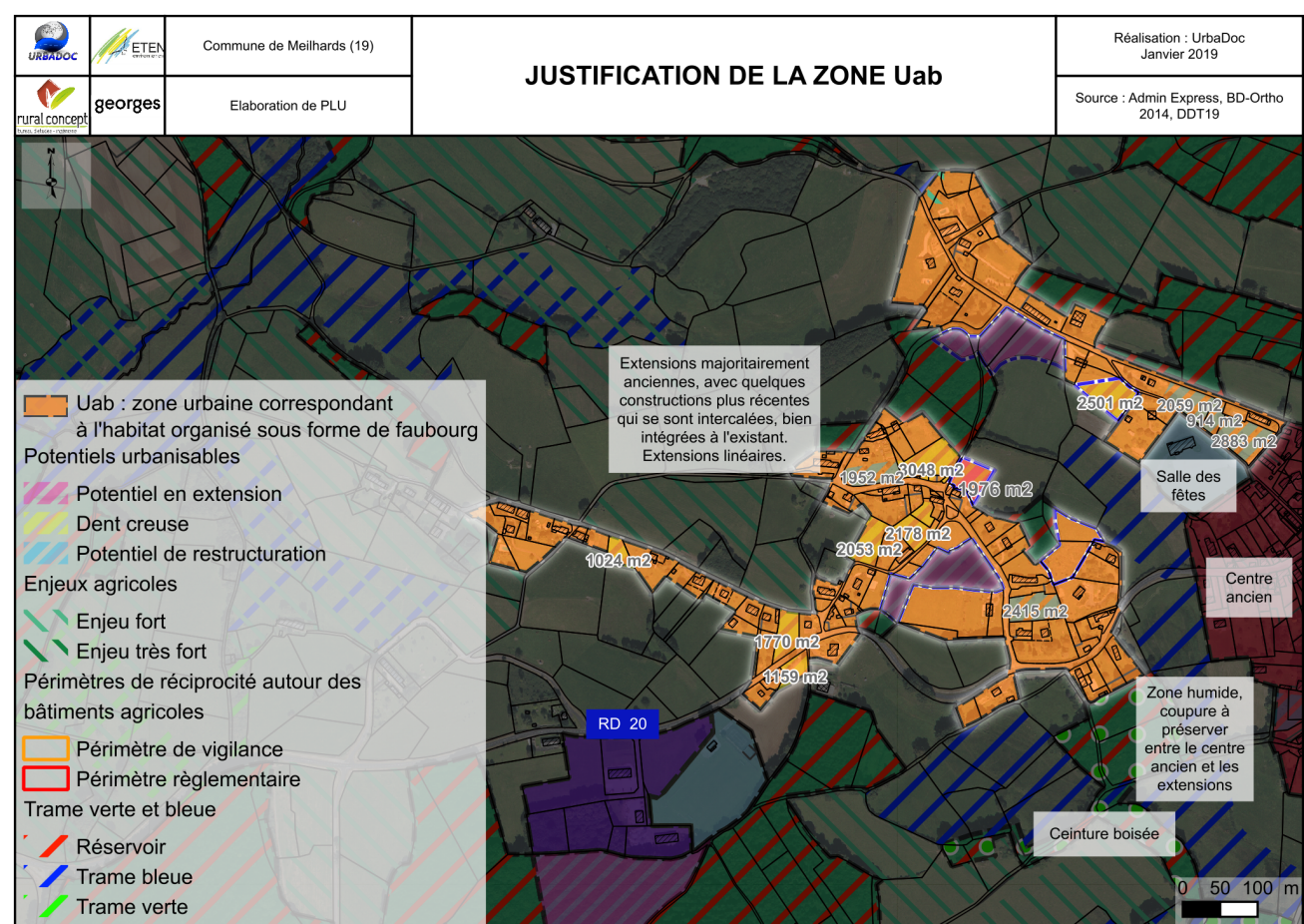
TABLEAU DE BORD

Carte 41 : Justification des limites de la zone Uaa ; UrbaDoc 2019



160

Carte 42 : Justification des limites de la zone Uab ; UrbaDoc 2019



CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES

8. Les zones urbaines

Les zones urbaines (zone U) sont des zones dans lesquelles les équipements publics (voiries, alimentation en eau potable, électricité, réseau public d'assainissement, défense incendie...), existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions. En classant ces zones U, la commune admet implicitement qu'elles ont le niveau d'équipements nécessaire à une urbanisation immédiate.

Les zones urbaines regroupent le bourg et l'ensemble des hameaux de plus de cinq habitations et se divisent en plusieurs sous zonages :

- une zone Uaa pour le bourg du village, composé de bâti ancien et dense ;
- une zone Uab pour l'habitat de faubourg, en continuité du bourg mais moins dense ;
- une zone Uba pour les hameaux traditionnels qui pourront être densifiés ;
- une zone Ubb pour les hameaux traditionnels qui doivent être préservés ;
- une zone Uc pour les zones d'habitat pavillonnaire récentes ;
- une zone Ue pour les zones urbaines à vocation d'équipement d'intérêt collectif ;
- une zone Ux pour les zones urbaines à vocation d'activités économiques, artisanales et de service.

1.2 La zone Uaa : zone urbaine correspondant au bourg centre

La zone Uaa est d'une superficie de 14,3 hectares. Cette zone correspond à la partie la plus ancienne du bourg. Il s'agit du cœur de la commune, où l'on trouve notamment la mairie, l'école, l'église et les commerces et services. Ce centre historique est organisé autour de la route principale, la RD20, appelée rue du Marché dans le centre. Cette route qui mène à l'autoroute A20 traverse la commune d'ouest en est et permet de rejoindre Treignac. Les espaces publics ont été aménagés récemment de manière à créer un véritable lieu de vie.

La vocation de cette zone est mixte, on y trouve de l'habitat, mais aussi des équipements et des commerces et services. Les bâtiments y sont implantés à l'alignement de l'espace public et sont souvent mitoyens. Les densités sont donc importantes en ce centre historique. Les maisons ont généralement des jardins sur l'arrière, qui sont

donc peu visibles depuis l'espace public. Les constructions sont généralement en R+1. Elles sont typiques, en pierres apparentes ou crépies dans des tons de beige clair. Les toitures sont très variées à deux ou quatre pans, deux pans en croupe, mais toujours en ardoise et avec de fortes pentes. Elles peuvent aussi disposer de lucarnes.

Dans cet ensemble, les potentiels de densification sont très peu nombreux, seulement deux ont été recensés.

La partie centrale du bourg est desservie par le réseau d'assainissement collectif, et l'ensemble des autres réseaux sont présents sur la zone Uaa : eau, électricité, défense incendie.

1.3 La zone Uab : zone urbaine de faubourg

La zone de faubourg se trouve le long de la RD 20 qui mène à Masseret et à l'autoroute A20, mais surtout autour de routes secondaires qui rejoignent cette RD20. Il s'agit d'une urbanisation linéaire, dans la continuité du centre ancien, qui s'est développée au fil du temps sans vision d'ensemble. C'est une zone uniquement à vocation d'habitat.

Dans la zone Uab on trouve principalement des constructions anciennes, et ponctuellement des constructions plus récentes sur l'extrémité nord de la zone. L'urbanisation y est bien moins dense. La zone compte donc de nombreux potentiels de densification.

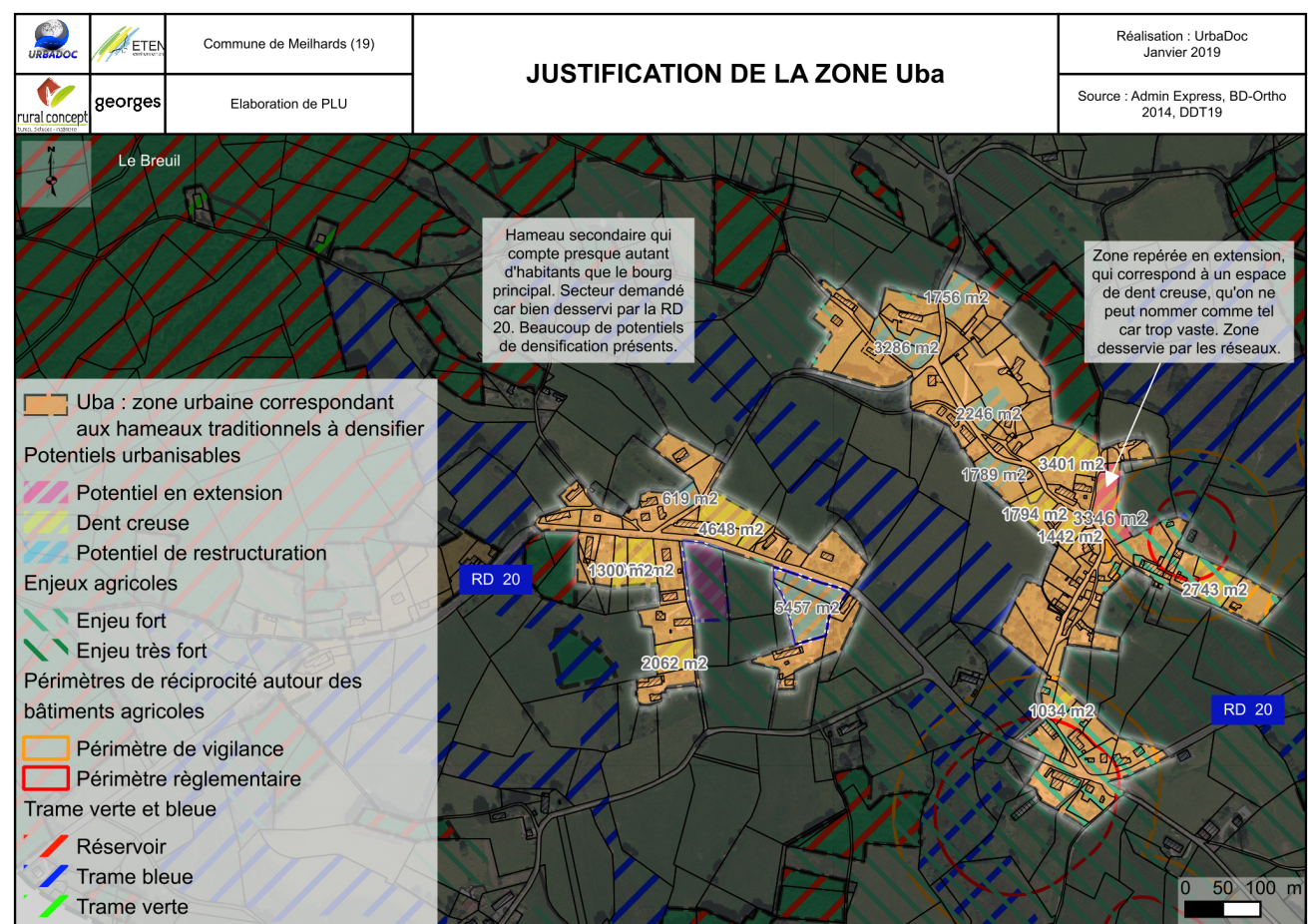
La typologie est bien différente de celle du centre ancien. Les constructions sont souvent proches mais en retrait de la voirie et non mitoyennes. Ces zones dégagent un ressenti bien moins urbain, un paysage beaucoup plus ouvert et agricole. Les maisons et bâtisses sont souvent en rez-de-chaussée et parfois en R+1. Les maisons sont typiques, majoritairement en pierres apparentes, ou en crépi. Les volumes restent simples. Les toitures sont similaires à celles du centre, à deux ou quatre pans, parfois à croupe, et peuvent avoir des lucarnes.

Cette zone fait au total 16,5 hectares, en continuité directe de zones du centre bourg. Elle laisse très peu de possibilités de densification au sein de l'espace bâti. Les espaces en densification représentent une superficie de 1,9 hectares.

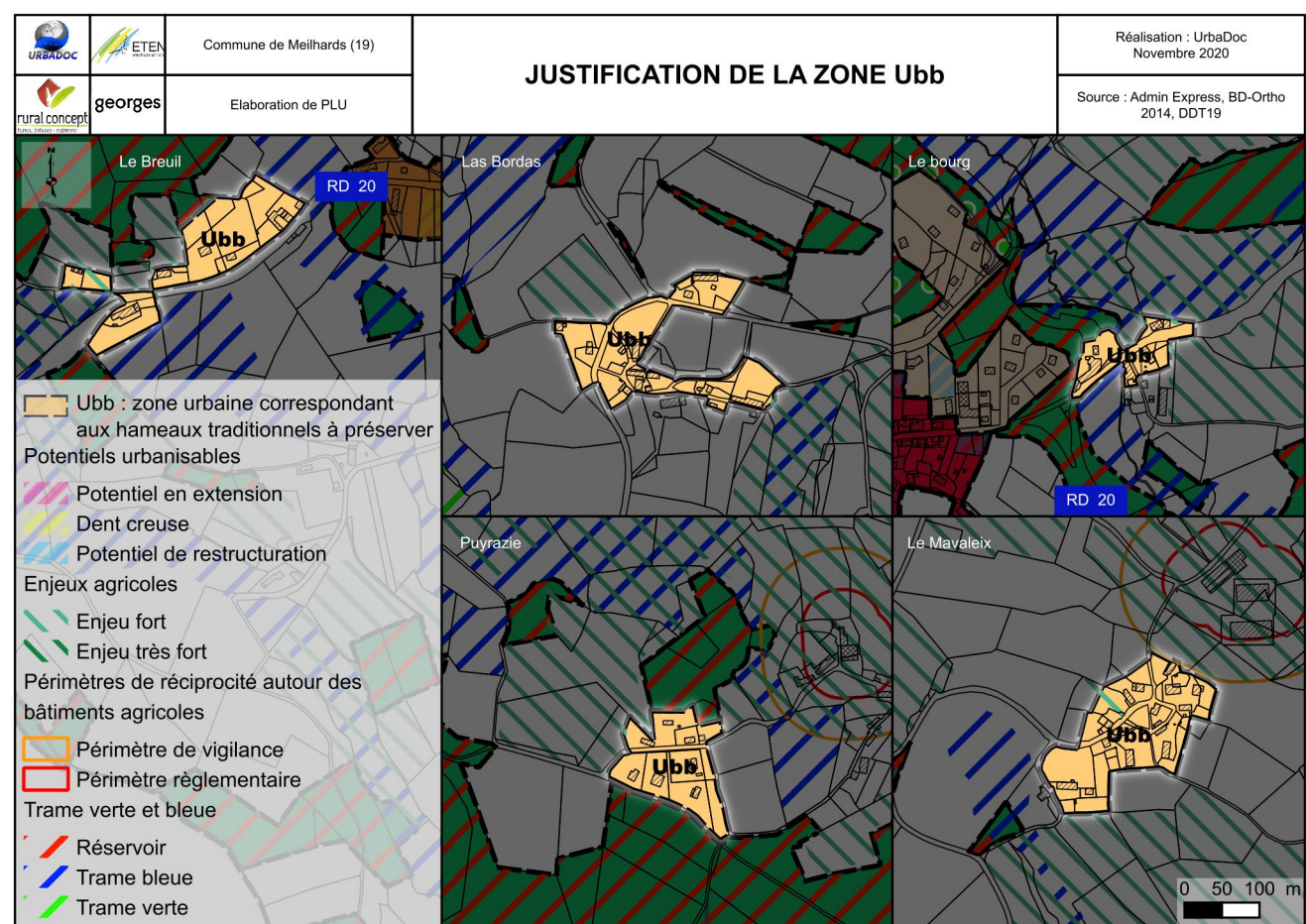
Aucune servitude contraignant l'urbanisation n'est présente sur le bourg. La zone desservie par les réseaux d'eau, d'électricité.

TABLEAU DE BORD

Carte 43 : Justification des limites de la zone Uba ; UrbaDoc 2019



Carte 44 : Justification des limites de la zone Ubb ; UrbaDoc 2019



1.4 La zone Uba : zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à densifier

Meilhards compte un hameau secondaire qui abrite presque autant d'habitants que le bourg. Ce hameau se trouve sur l'axe pour rejoindre l'autoroute depuis le bourg, en direction de Masseret. Ce hameau du Breuil est divisé en deux parties, avec un espace naturel entre les deux secteurs urbanisés. Sur ces deux zones urbanisées, les potentiels de densification sont nombreux. Toutefois, il est à noter qu'une partie de ce hameau est organisé le long de cette route départementale RD20, aucune nouvelle sortie directe ne pourra se faire directement sur la route départementale pour des raisons de sécurité. Seuls les accès existants pourront être utilisés.

Une seule zone se trouve en extension, mais représente davantage un espace de dent creuse trop large pour être considéré comme tel. Ainsi il a été intégré à la zone Uba de manière à être encadré par les règles de la zone. Cette extension ne nécessite pas de prescriptions particulières, il n'y a donc pas d'OAP sur cette parcelle. Une zone à urbaniser a aussi été repérée sur ce hameau.

Les deux zones Uba représentent 17,6 hectares. On y trouve 2,1 hectares de dents creuses, 1,5 hectares de potentiels de densification et 0,3 hectares de potentiels d'extension. L'enjeu principal dans ces zones est donc la densification de l'existant. Le potentiel d'extension n'est couvert par des enjeux environnementaux ou agricoles. Quelques potentiels de densification sont couverts par des enjeux agricoles, cependant ces espaces se trouvent dans l'enveloppe urbaine bâtie, l'activité agricole y est donc déjà fortement contrainte.

Ces hameaux sont des entités anciennes. C'est pourquoi les parcelles en extension ne sont volontairement pas mises en zone à urbaniser pour que les règles qui s'imposent aux futures constructions soient celles de la zone Uba et donc qu'elle s'intègre mieux à l'existant.

Les constructions y sont principalement anciennes, même si certaines constructions récentes ont pu y être construites. Elles sont généralement en RDC, mais aussi ponctuellement en R+1, de volumétrie simple. Les emprises au sol sont conséquentes lorsqu'il s'agit d'unités agricoles anciennes. Elles sont parfois implantées proches de la voirie sans être forcément en accroche, mais les densités y sont faibles. Les toitures sont en ardoise, et très ponctuellement en tuiles rose-orangées. Les maisons sont en pierre apparentes ou en crépi dans les tons de beige

à oranger selon la couleur des matériaux locaux.

Ces zones Uba ne sont pas concernées par des servitudes qui limitent la constructibilité des zones.

Le hameau est desservi par l'ensemble des réseaux. Il est en assainissement autonome.

1.1 La zone Ubb : zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à préserver

Il existe cinq zones Ubb de 9,32 hectares sur la commune. Ces hameaux sont classés en zone Ubb principalement pour préserver le caractère patrimonial du hameau. Les hameaux où présence d'activité agricole est forte ont été intégrés dans la zone agricole, d'autant qu'il s'agit généralement de petites entités bâties. Une partie du hameau du Breuil est classé en zone Ubb pour limiter les sorties sur la route départementale. Il s'agit donc d'entités anciennes.

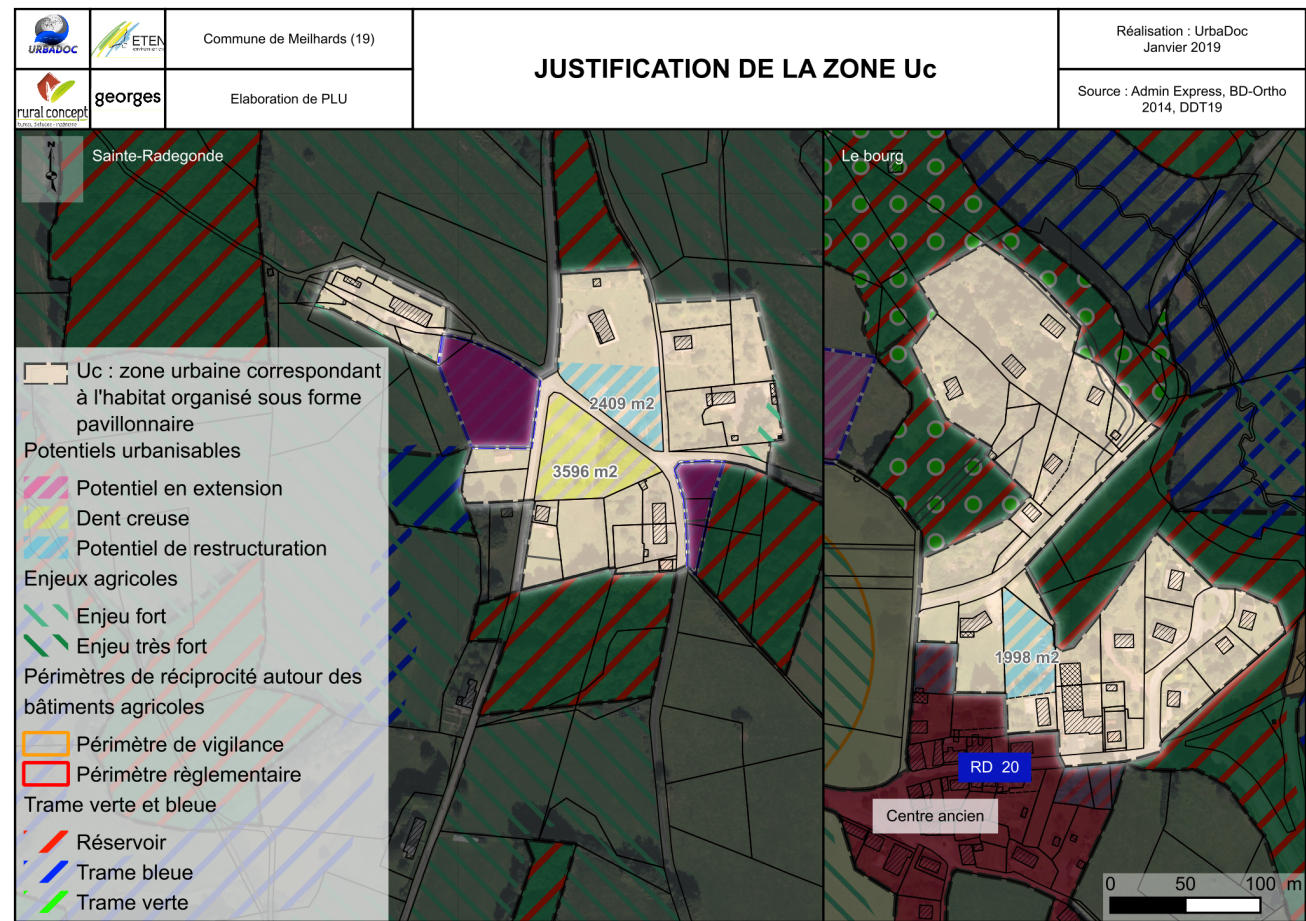
Ces hameaux ne présentent donc pas de potentiel de densification, ils sont classés comme hameau à préserver. Seules la réhabilitation et l'évolution des habitations existantes sera possible. Les bâtiments ayant perdu leur vocation agricole pourront être amenés à changer de destination.

Ces hameaux sont en partie typiques, avec une typologie similaire à celle des hameaux classés en Uba, avec exceptionnellement la présence de constructions plus récentes. Si les nouvelles constructions ne sont pas en pierre, les coloris sont relativement harmonieux avec l'environnement direct. Les toitures des maisons récentes sont souvent de couleur noire et ponctuellement en tuiles de couleur rose-oranger, ce qui dépareille dans l'environnement très préservé des hameaux.

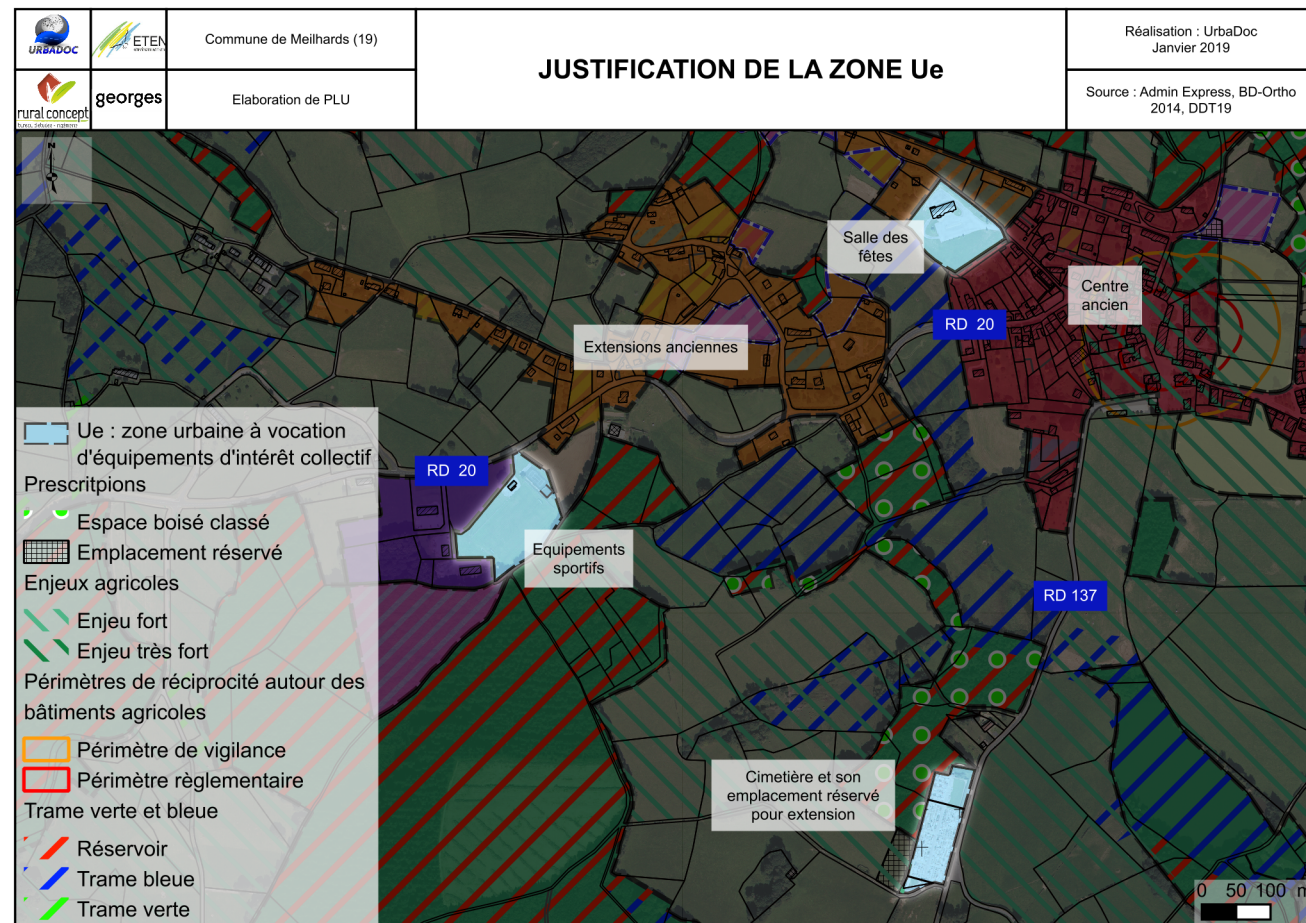
Les réseaux sont présents sur les secteurs qui restent en assainissement autonome.

TABLEAU DE BORD

Carte 45 : Justification des limites de la zone Uc ; UrbaDoc 2019



Carte 46 : Justification des limites de la zone Ue ; UrbaDoc 2019



1.2 La zone Uc : zone urbaine correspondant à l'habitat organisé sous forme pavillonnaire

Les zones Uc se trouvent sur deux secteurs. La première se trouve dans le bourg de Meilhards. Il s'agit d'une zone en entrée est de bourg qui est le long de la RD 20 et dont une partie est implantée dans une impasse sous forme d'opération d'ensemble de 6 lots. Seul un potentiel est possible dans cette zone.

La seconde zone s'est développée naturellement, sans opération d'aménagement d'ensemble à l'écart des axes et des centralités sur le hameau de Sainte-Radegonde. Cette urbanisation au coup par coup reste cohérente et s'est organisée autour d'un carrefour. Des potentiels et zones d'extension ont été repérés sur ce hameau qui pourra être densifié, et étendu dans ses limites naturelles seulement. Les zones d'extension sont repérées en zone à urbaniser avec des OAP pour encadrer le développement de ces deux parcelles, et notamment préserver les vues sur la chapelle de Sainte-Radegonde.

Au total la zone Uc couvre 6,9 hectares. Les potentiels de densification représentent 0,8 hectares.

La zone Uc du centre bourg dans la continuité de zones à vocation d'habitat plus anciennes, mais surtout de zones naturelles boisées, repérées comme EBC essentiellement pour des raisons paysagères. Ces boisements sont importants pour le maintien du cadre de vie du village et sont des limites naturelles à l'urbanisation.

Il s'agit essentiellement de maisons récentes aux volumes simples, avec des toits à deux pans, et parfois 4. Les toitures sont quasi-exclusivement de couleur noire, même s'il s'agit de moins en moins souvent d'ardoise, et les crépis sont de couleur clair dans les tons de beige à ocre. Les maisons sont souvent implantées en milieu de parcelle. Les parcelles sont parfois de tailles raisonnables, autour de 1000 m² mais parfois bien plus conséquentes. Au lieu-dit Sainte-Radegonde les parcelles sont plus larges, dépassant les 3000m².

Ces secteurs sont desservis par l'ensemble des réseaux, mais restent en assainissement autonome. Aucune servitude impactant la constructibilité n'existe ici.

1.1 La zone Ue : zone urbaine à vocation d'équipement

La zone Ue est composée de trois zones qui se trouvent toutes à proximité du bourg de Meilhards. La plus centrale est celle dédiée à la salle des fêtes. La mairie et l'école sont comprises dans la zone Uaa. Les deux autres zones se trouvent un peu plus éloignées et comprennent pour une des équipements

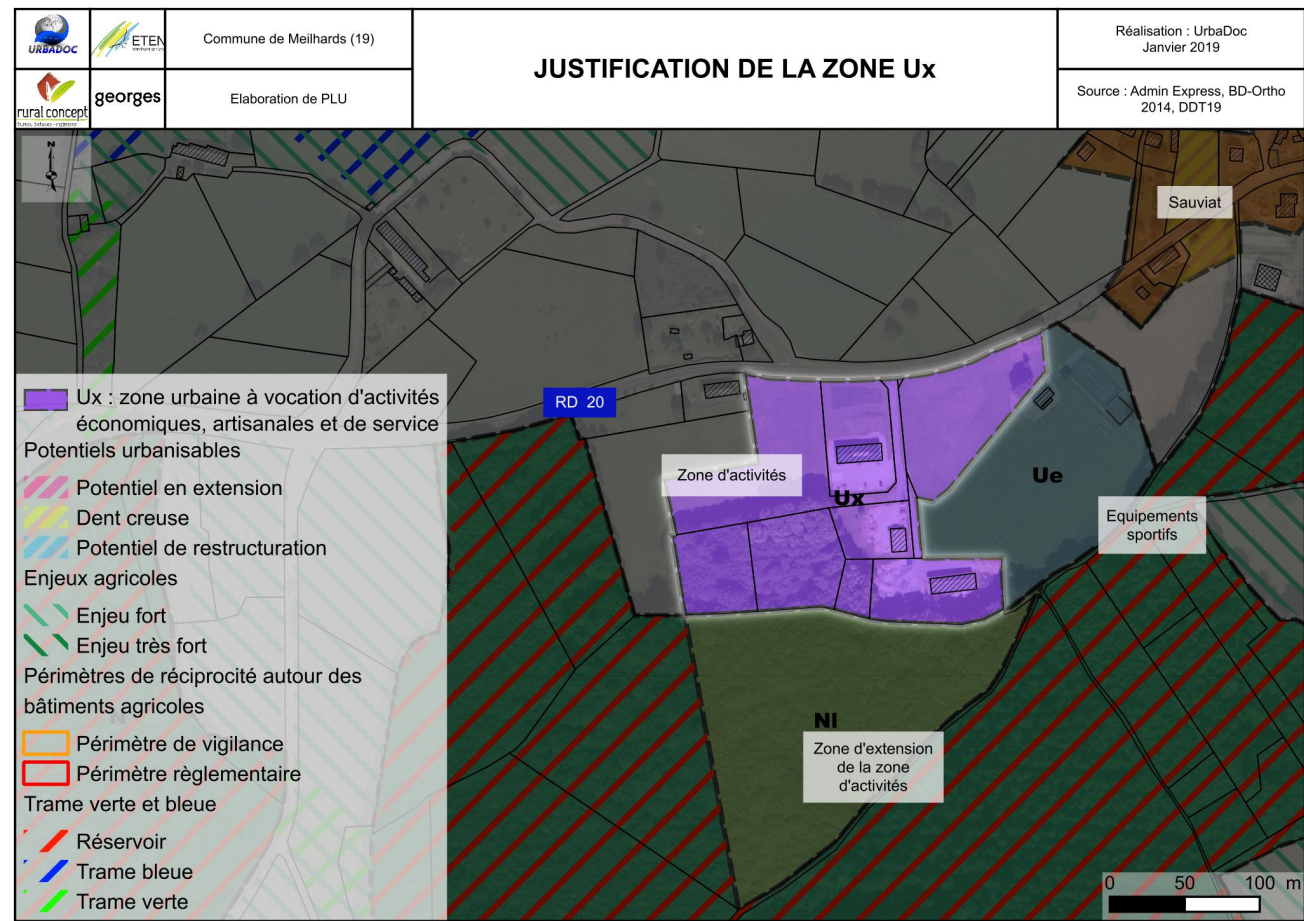
sportifs avec notamment des terrains de tennis et de football, et pour l'autre le cimetière. Seule la zone du cimetière nécessite une extension. Un emplacement réservé est positionné dans sa continuité pour qu'il puisse s'étendre. Un espace boisé est positionné sur les boisements qui se trouvent entre le bourg et le cimetière de manière à maintenir le cadre paysager depuis le bourg.

Ces zones s'étendent sur 3,7 hectares.

Aucune habitation n'est recensée dans ces zones. Afin de préserver cette vocation, seules les constructions dédiées à cet usage seront autorisées.

TABLEAU DE BORD

Carte 47 : Justification des limites de la zone Ux ; UrbaDoc 2019



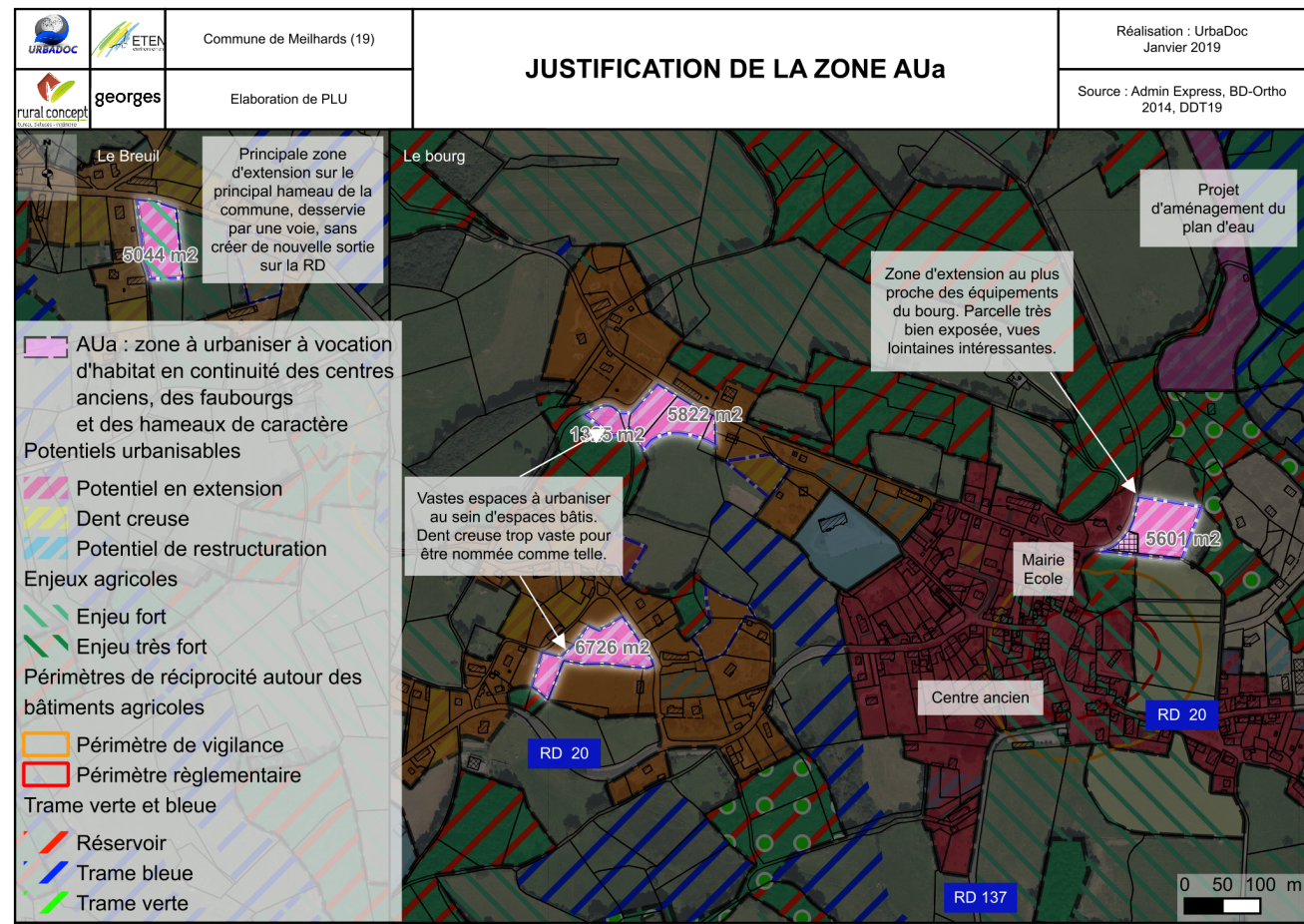
1.2 La zone Ux : zone urbaine à vocation d'activités économiques, artisanales et de services

Cette zone de 3 hectares correspond à l'emprise d'une zone d'activité existante en amont du bourg, sur le même site où se trouvent les équipements sportifs. Cette zone pourrait encore accueillir une ou deux entreprises. Une extension est également prévue à l'arrière de la zone sur des terrains communaux.

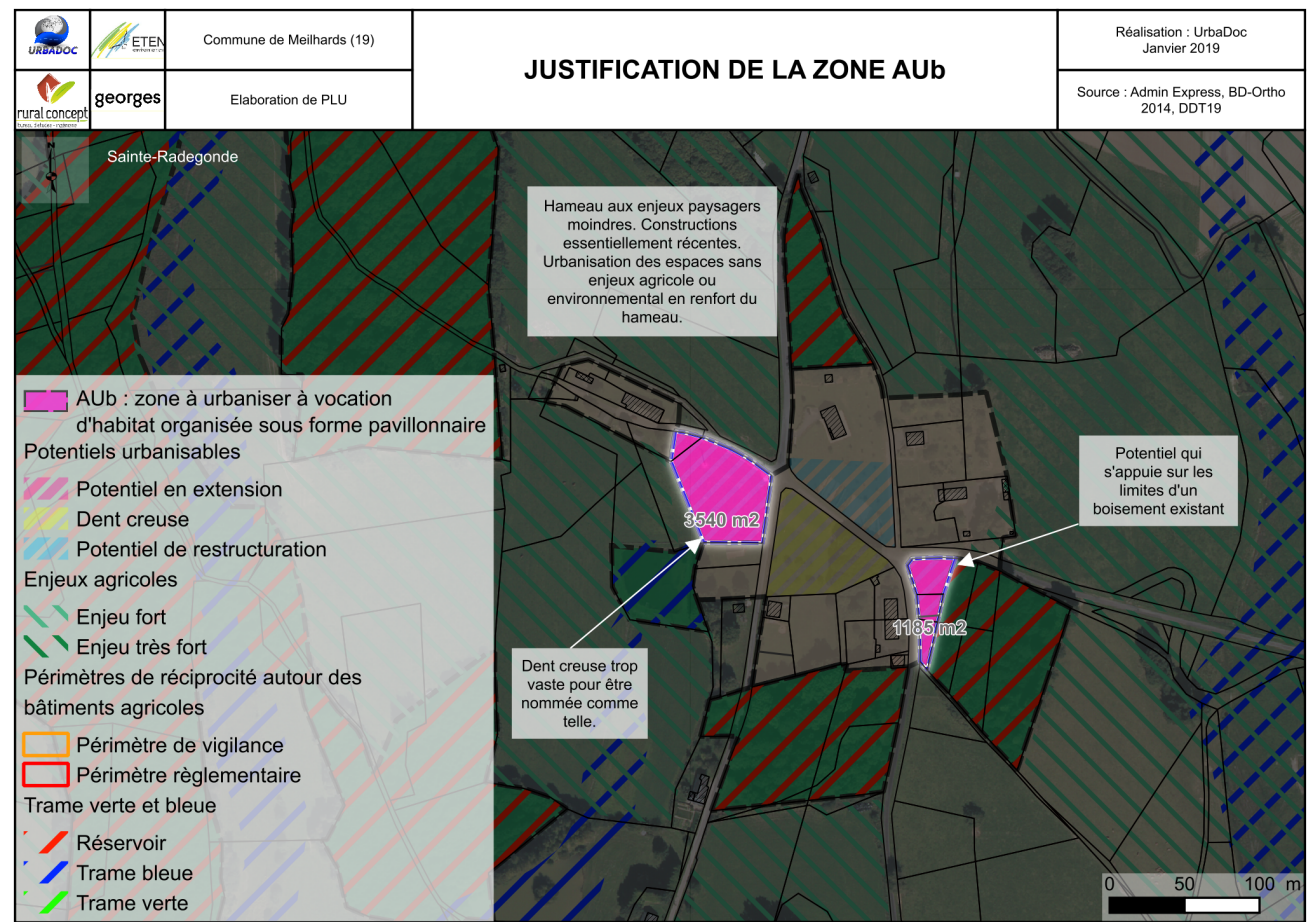
Aucune habitation n'est recensée dans ces zones. Afin de préserver cette vocation, seules les constructions dédiées à cet usage seront autorisées, ou éventuellement les habitations nécessaires à l'activité.

TABLEAU DE BORD

Carte 48 : Justification des limites de la zone AUa ; UrbaDoc 2019



Carte 49 : Justification des limites de la zone AUB ; UrbaDoc 2019



9. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs présentant un caractère pour l'instant naturel ou agricole mais qui sont voués à l'urbanisation dès lors qu'ils seront équipés (voirie, eau, électricité, défense incendie...). Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme si, à la périphérie immédiate de la zone existent des réseaux suffisants, la zone peut être ouverte à l'urbanisation dans le respect des prescriptions du projet d'aménagement et de développement durables et du règlement, c'est-à-dire soit sous forme d'opération d'ensemble (lotissement par exemple), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (sous réserve que les conditions de desserte et de branchements aux réseaux aient été précisément définies dans le PADD et le règlement).

Si les réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones à urbaniser se situent intégralement en continuité des tissus actuellement urbanisés et sont d'ores et déjà équipées par l'ensemble des réseaux (électricité, AEP, défense incendie, et assainissement collectif en partie).

1.3 Les zones AUa : zones à urbaniser à vocation d'habitat en continuité des centres anciens, des faubourgs et des hameaux de caractère

La zone AUa se situent sur quatre secteurs, principalement autour du bourg. Une des zones se trouve sur le hameau du Breuil. Ces zones sont en continuité de zones urbanisées, et viennent souvent combler des espaces interstitiels. Elles se trouvent en continuité de zones de faubourgs, largement ponctuées de constructions récentes. Toutefois elles sont intégrées dans la zone AUa pour qu'elles s'intègrent au mieux dans un milieu où l'habitat est majoritairement ancien. Les zones font entre 5000 et 7500m², des OAP seront donc portées sur chacun de ces secteurs, d'autant que plusieurs de ces zones se trouvent à proximité des principaux axes de la commune. L'intégration de ces secteurs à leur environnement est donc essentielle. Les secteurs classés en zone AUa ne correspondent souvent qu'à une partie d'une plus grande parcelle. Les parties les plus proches de l'urbanisation existante ont été prévues, de manière à proposer plusieurs sites de développement, tout en conservant une

cohérence et la possibilité d'étendre chacune de ces zones dans les futurs PLU. Ces zones s'arrêtent aussi parfois sur une limite naturelle, en venant s'appuyer sur un boisement ou en prenant en compte la topographie. Les enjeux paysagers ont ainsi été pris en compte également dans le choix des zones en plus d'être traités dans le règlement écrit et les OAP.

Les réseaux sont disponibles à proximité puisque les zones sont entourées d'habitations. Aucune servitude n'impacte les zones.

1.4 Les zones AUb : zones à urbaniser à vocation d'habitat organisé sous forme pavillonnaire

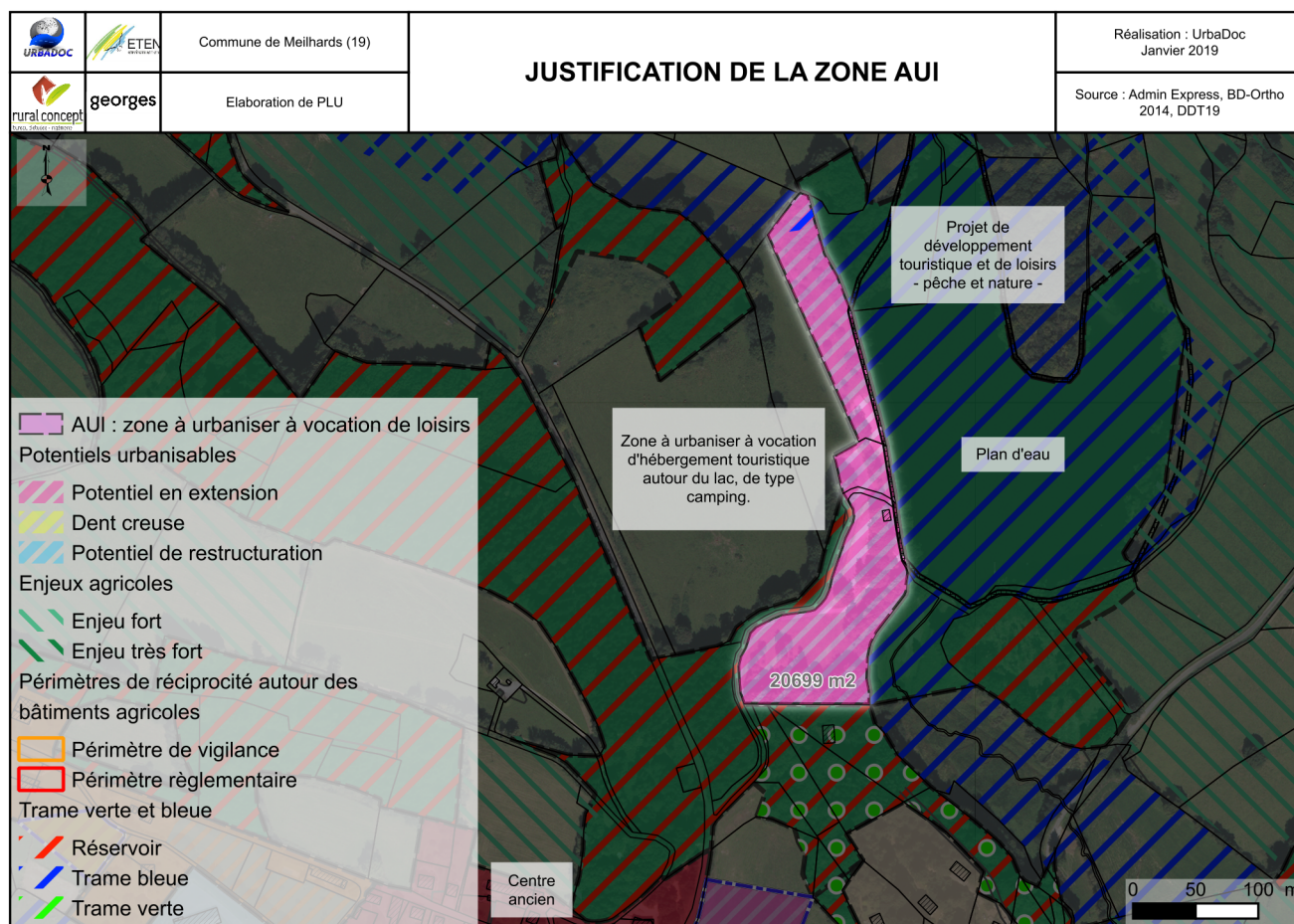
La zone AUb se situe sur le hameau de Sainte-Radegonde, au sud du village de Meilhards. Ce hameau, reculé, a la particularité de ne pas avoir d'activité agricole et d'être principalement composé de constructions récentes. Deux potentiels d'extension sont visibles et classés en zone AUb. Ces deux zones restent dans les limites naturelles du hameau, et viennent le conforter sans l'étendre.

Ces deux zones font 4700m² au total. Ces deux zones feront l'objet d'OAP, pour des questions de recul et de prise en compte d'enjeux environnementaux notamment.

Ces zones ne font aujourd'hui pas l'objet d'enjeu agricole ou environnemental. Aucune servitude d'utilité publique n'est recensée sur la zone. L'ensemble des réseaux est présent ici. Les maisons seront en assainissement autonome.

TABLEAU DE BORD

Carte 50 : Justification des limites de la zone AUI ; UrbaDoc 2019



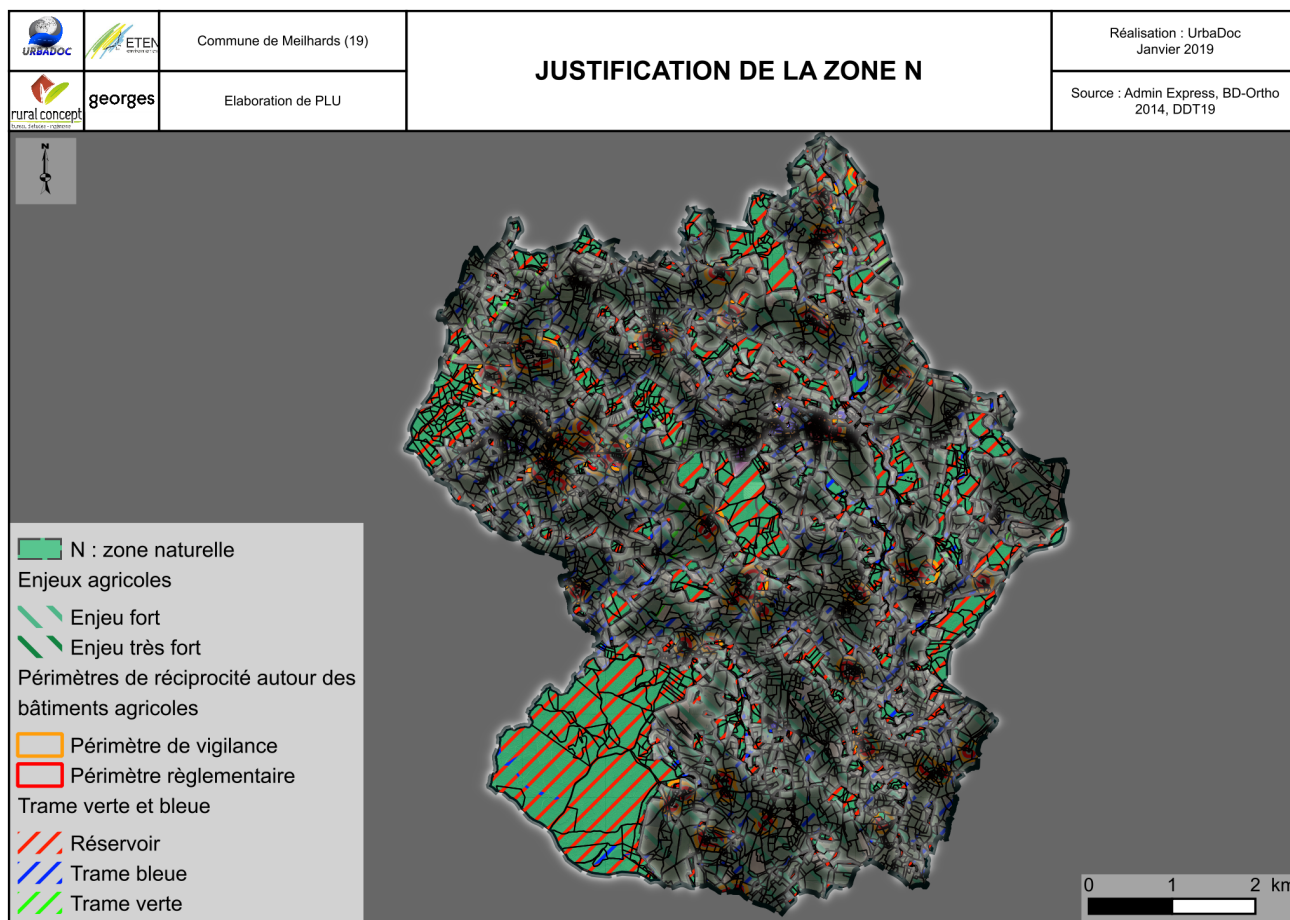
170

1.5 La zone AUI : zones à urbaniser à vocation de loisirs

La zone AUI se situe au nord du bourg de Meilhards, il s'agit d'une zone autour du lac, qui accueille aujourd'hui un ancien camping. Les élus souhaitent y réaliser un aménagement des berges et un espace de camping. La commune souhaite porter un projet touristique et de loisirs autour de la pêche. Un emplacement réservé est aussi positionné tout autour du lac pour y faire un espace de promenade et de découverte environnementale dans le prolongement du lotissement communal existant. Cette zone fait au total 2 hectares. Les réseaux sont déjà présents sur la zone, en fonction du projet, qui reste encore à mieux définir, les réseaux pourront être renforcés si besoin.

TABLEAU DE BORD

Carte 51 : Justification des limites de la zone N ; UrbaDoc 2019



1.

2. Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières sont appelées zones "N". Indépendamment du degré d'équipement, le classement en zone N doit être motivé, soit par la qualité du site ou des paysages et/ou leur intérêt esthétique ou historique, soit par le caractère majoritairement naturel des lieux qu'il s'agit dès lors de conserver. Les secteurs "N" sont donc très largement inconstructibles, hormis des extensions ou annexes d'habitation de constructions existantes ou des constructions/installations nécessaires aux services d'intérêt collectif. L'objectif de cette zone est de garantir la vocation d'espace naturel en réhabilitant les paysages et en restaurant les milieux.

Les zones "N" correspondent aux espaces boisés. La commune étant très agricole, les boisements sont relativement peu couvrants, mais sont souvent vastes, formant des réservoirs de biodiversité intéressants. De nombreux plus petits boisements ponctuent l'ensemble de la commune, le caractère naturel de la commune est donc aussi très important et offre des paysages bien distincts des autres communes de l'intercommunalité.

Ces zones N sont souvent recouvertes par un sur-zonage de réservoir de biodiversité et aussi parfois par des trames bleues.

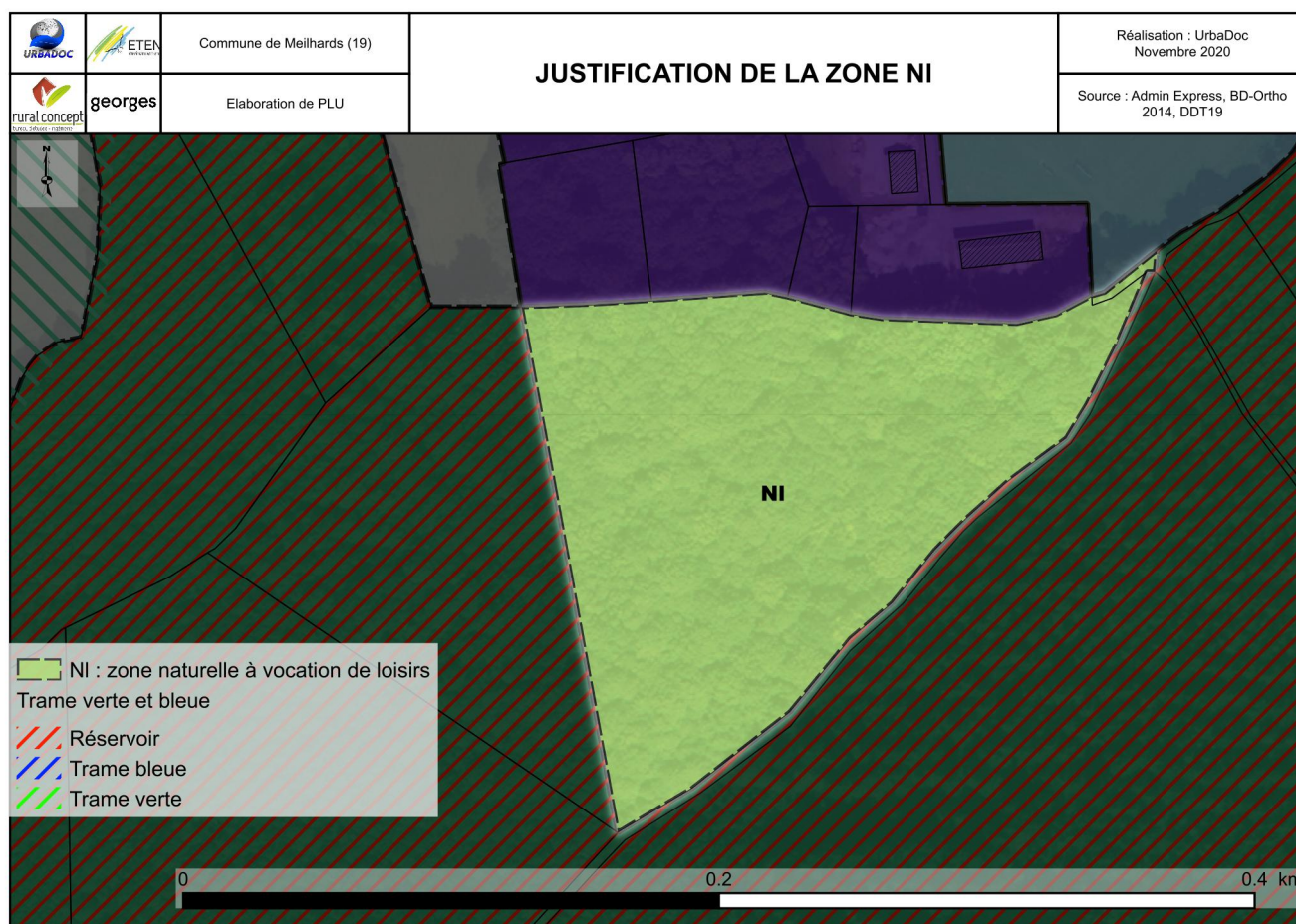
Les espaces naturels, en plus de constituer des réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore, jouent également un rôle important dans le maintien des sols.

Plusieurs bois en zone N sont aussi couverts par un sur-zonage en Espaces Boisés Classés (EBC), pour des raisons paysagères autour du bourg.

En outre le PLU qui délimite les espaces naturels à protéger, s'est également attaché à préserver l'ensemble des zones naturelles et zones humides, participant au réseau de trames vertes et bleues.

Le zonage tient compte de la nécessité de préserver l'ensemble des trames végétales et trames bleues en raison de leurs sensibilités paysagères, floristique et faunistique.

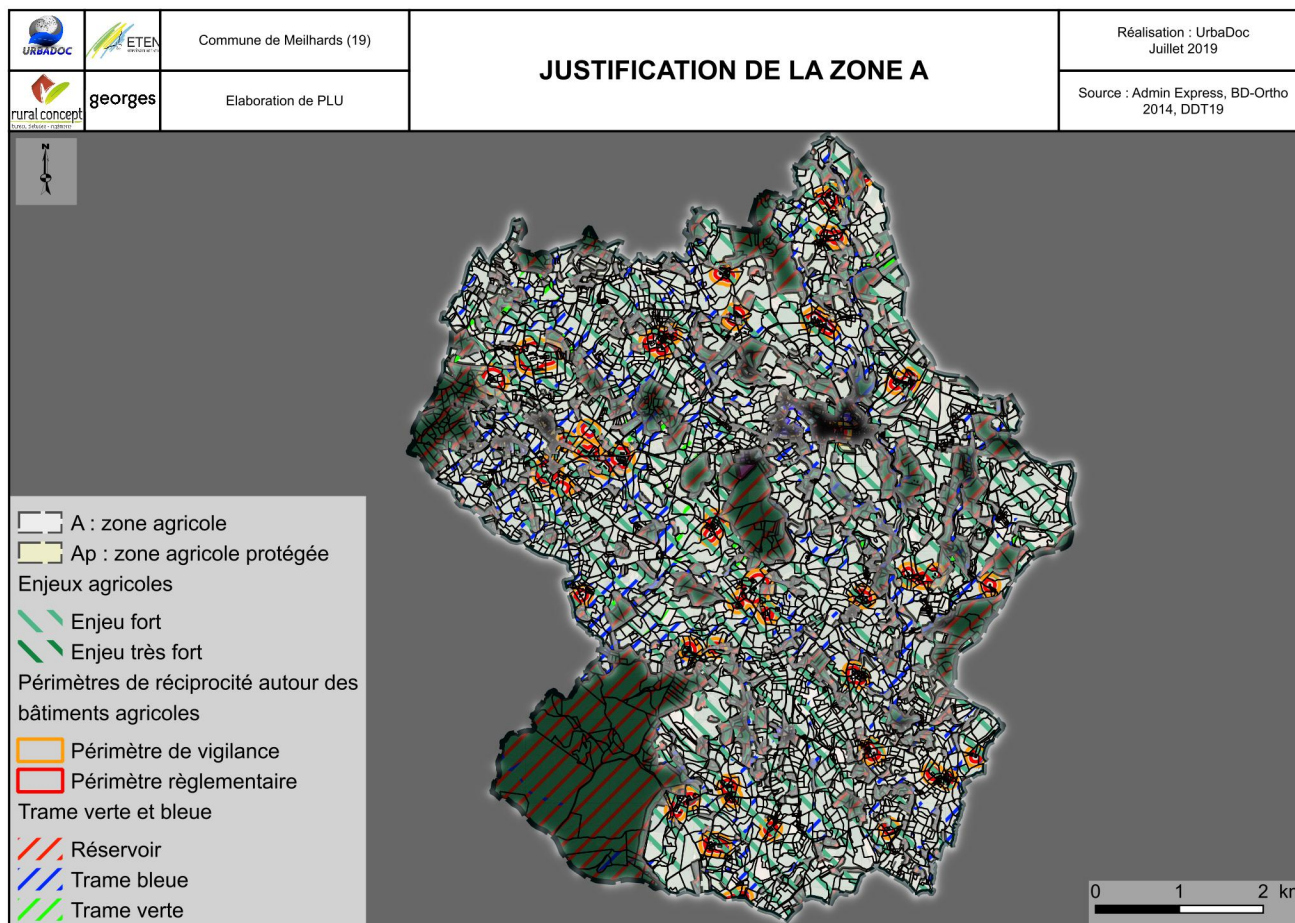
Les zones naturelles représentent 1303 hectares, soit près de 29% du territoire communal. Les enjeux environnementaux sont généralement modérés dans ces espaces et forts pour les plus grands boisements et lorsqu'il y a présence d'eau



172 zones NI : zones à urbaniser à vocation d'activités économique, artisanales et de service

La zone à naturelle à vocation de se trouve en amont de l'entrée du bourg de Meilhards, sur le site où sont déjà présentes plusieurs

entreprises à proximité de la RD20. Il s'agit d'une parcelle communale que le Conseil Municipal souhaite aménager en zone dédié aux loisirs. Cette parcelle repérée en zone NI est actuellement boisée et fait 2,5 hectares. Aucune servitude n'impacte la zone.



1. Les zones agricoles

Le conseil municipal a souhaité le maintien de l'activité agricole, conformément à la fiche action n°2 du PADD. Les données agricoles inhérentes à l'activité d'élevage essentiellement constituent une signature économique et paysagère de premier plan pour la commune. Du fait de la présence d'élevages, de nombreux périmètres inconstructibles autour des bâtiments agricoles viennent contraindre l'urbanisation de certains hameaux.

Afin de permettre la pérennité de l'activité agricole, et de ne pas créer de conflits d'usage, le PLU a ainsi très largement circonscrit les zones U dans leurs limites et accorde un maximum de ressource à l'espace agricole.

A Meilhards, certaines exploitations se trouvent au sein de hameaux. Ceux-ci sont alors classés en zone agricole. Les bâtiments susceptibles de changer de destination qui se trouvent en dehors des périmètres d'inconstructibilité des bâtiments agricoles ont été repérés au cas par cas.

Les plus grands potentiels de densification et espaces pressentis à l'urbanisation ont été systématiquement classés en zone à urbaniser du PLU (AU) et/ou ont fait l'objet d'orientations d'aménagement afin de garantir une

urbanisation cohérente, organisée et non subie, de manière à ne pas contraindre cette activité. Toutes les zones d'extension de l'urbanisation sont localisées au plus proche d'espaces bâtis. Lorsqu'elles seront ouvertes à l'urbanisation des espaces de transition entre les deux zones devront être prévus.

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il est primordial de maintenir, sur le territoire communal, une activité agricole significative et en équilibre avec le développement urbain.

Les bâtiments qui s'y trouvent, sont isolés et de volumétrie simple.

La zone A regroupe :

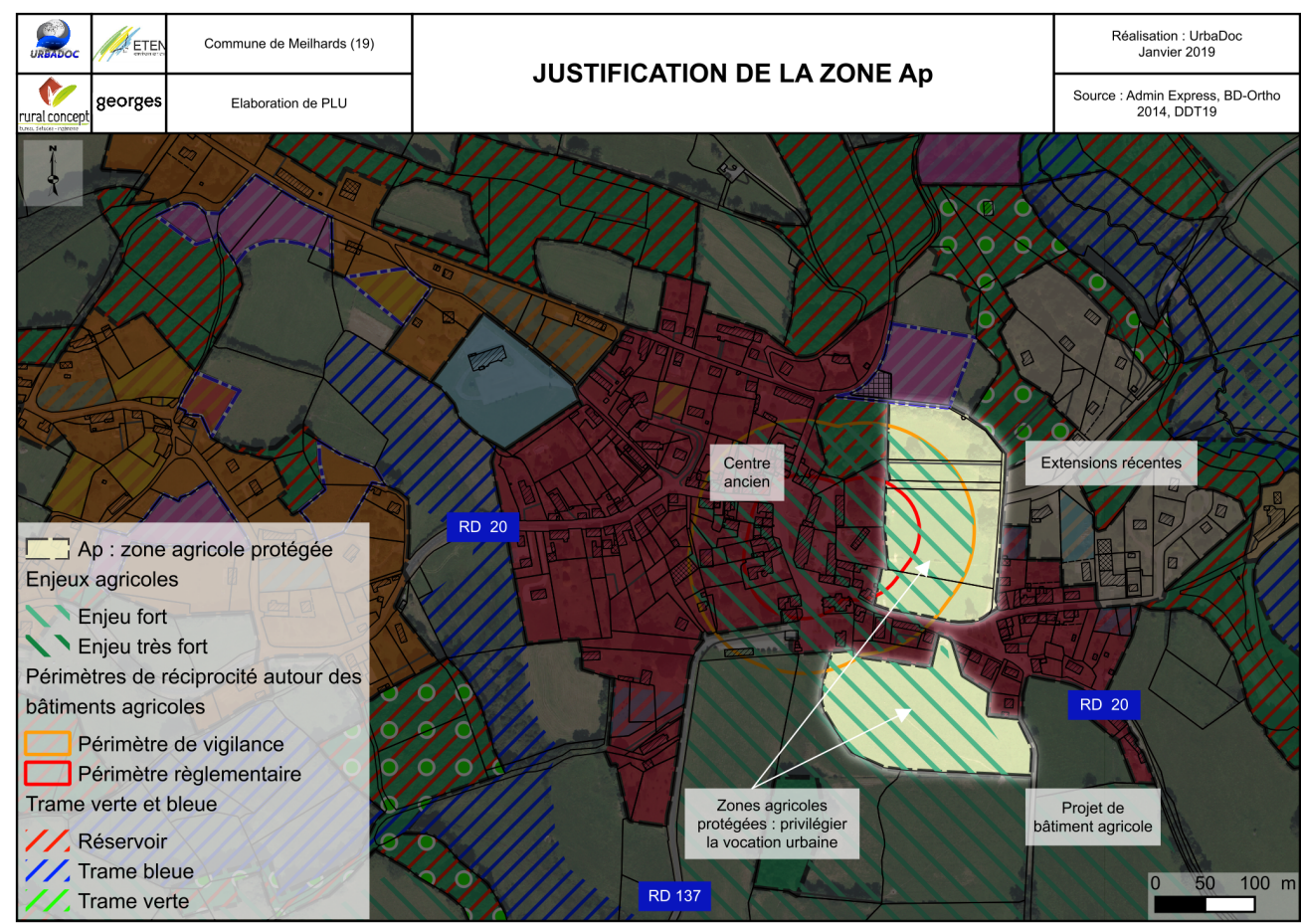
- Les parcelles valorisées par l'agriculture ;
- l'habitat diffus situé en zone agricole.

Cet habitat diffus, réparti de manière ponctuelle sur l'ensemble du territoire, mérite de pouvoir évoluer, c'est pourquoi seules les extensions et annexes des constructions existantes y sont autorisées. Les changements de destination pourront aussi être autorisés à conditions que l'ensemble des réseaux soit présent pour desservir l'habitation. A contrario les nouvelles constructions à vocation d'habitat sont proscrites dans ces zones, car cet habitat diffus ne doit pas être encouragé afin d'éviter tout développement de l'urbanisation sur des surfaces agricoles peu équipées en réseaux.

La zone agricole représente plus de 3137 hectares, la partie naturelle, boisée est nettement moins importante que la surface agricole à Meilhards.

TABLEAU DE BORD

Carte 52 : Justification des limites de la zone Ap ; UrbaDoc 2019



1.1 Les zones Ap : zone agricole protégée

Il s'agit de secteurs au sein ou très proches du bourg qui sont aujourd'hui à vocation agricole mais qui présentent un intérêt dans le futur pour accueillir de nouvelles populations. En ce sens, toutes les constructions y sont interdites excepté les équipements d'intérêt collectif. L'objectif est là de ne pas contraindre le développement futur de la commune.

TABLEAU DE BORD

Tableau 16 : Tableau récapitulatif des différentes zones du PLU et leur superficie ; UrbaDoc 2019

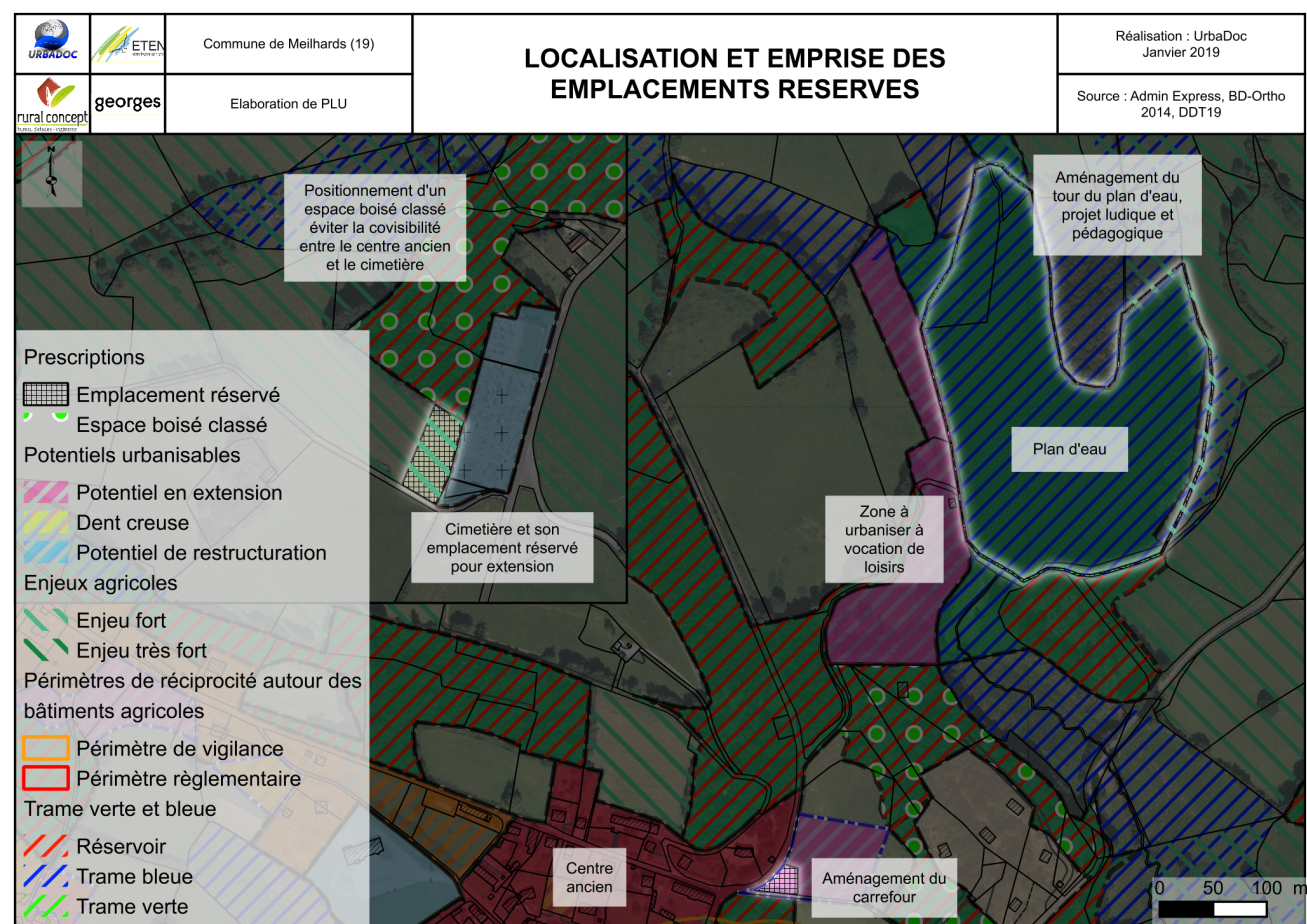
Désignation des zones	Surface totale	Observations
Zones à vocation d'habitat (ha)		
Uaa	14,3 ha	Zone urbaine correspondant au bourg centre
Uab	16,5 ha	Zone urbaine correspondant à l'habitat organisé sous forme de faubourg
Uba	17,6 ha	Zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à densifier
Ubb	9,32 ha	Zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à préserver
Uc	6,9 ha	Zone urbaine correspondant à l'habitat organisé sous forme pavillonnaire
AUa	2,6 ha	Zone à urbaniser à vocation d'habitat en continuité des centres anciens, des faubourgs et des hameaux de caractère
AUb	0,47 ha	Zone à urbaniser à vocation d'habitat organisé sous forme pavillonnaire
Zone à vocation d'équipement		
Ue	3,7 ha	Zone urbaine à vocation d'équipement d'intérêt collectif
Zone à vocation d'activité et de loisirs		
Ux	3 ha	Zone urbaine à vocation d'activités économiques, artisanales et de services
AUI	2 ha	Zone à urbaniser à vocation de loisirs
Zones naturelles (ha)		
N	1303 ha	Zone naturelle
NI	2,5 ha	Zone naturelle à vocation de loisirs
Zones agricoles (ha)		
A	3137 ha	Zone agricole
Ap	4,4 ha	Zone agricole protégée

Tableau 17 : Liste des emplacements réservés ; UrbaDoc 2017

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement du carrefour	Commune	693 m ²
2	Extension du cimetière	Commune	2924 m ²
3	Aménagement d'un sentier piétonnier autour du lac	Commune	3817 m ²

TABLEAU DE BORD

Carte 53 : Localisation et emprise des emplacements réservés ; UrbaDoc 2019



178

Carte 54 : Localisation et emprise des secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation, UrbaDoc 2019

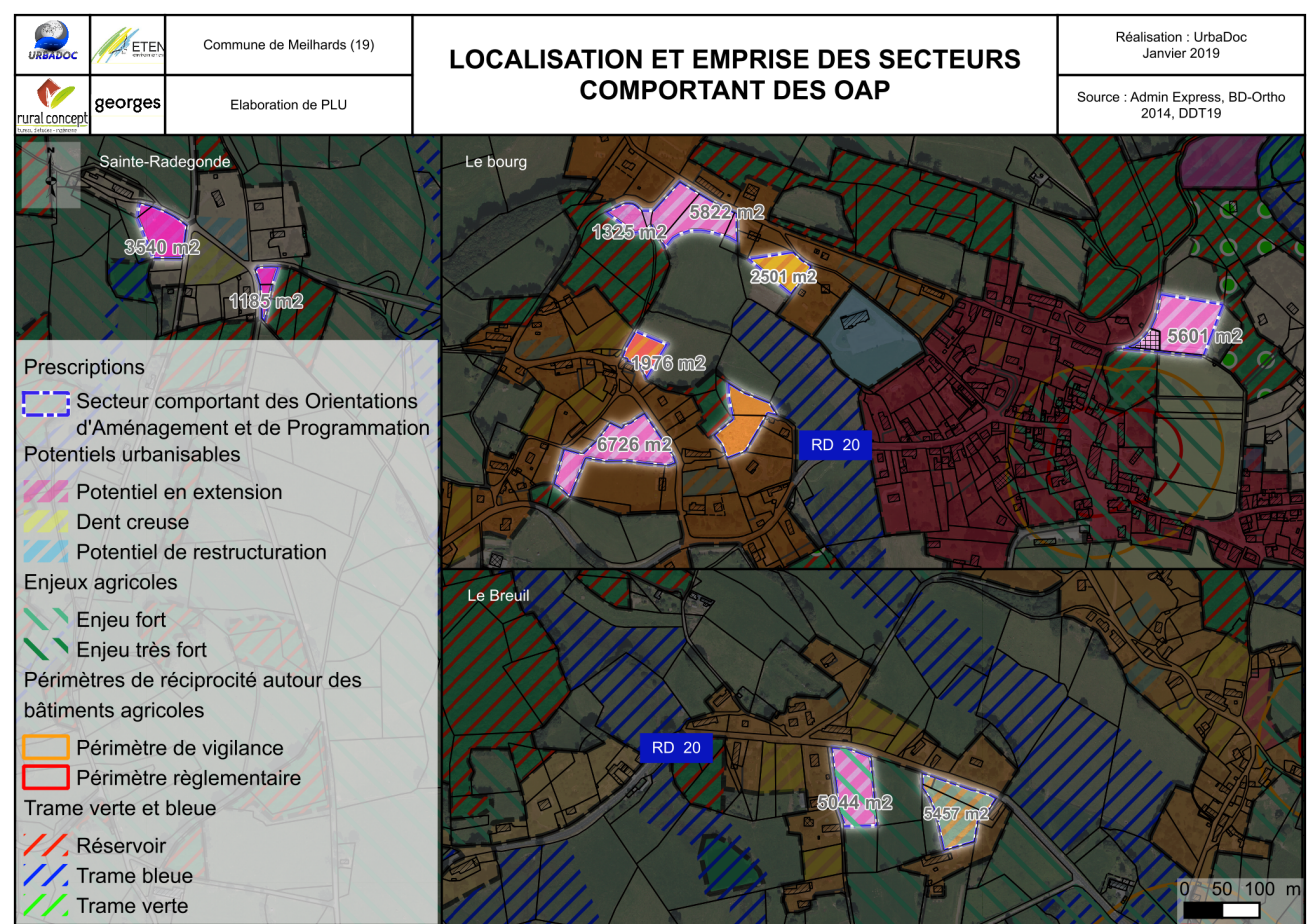
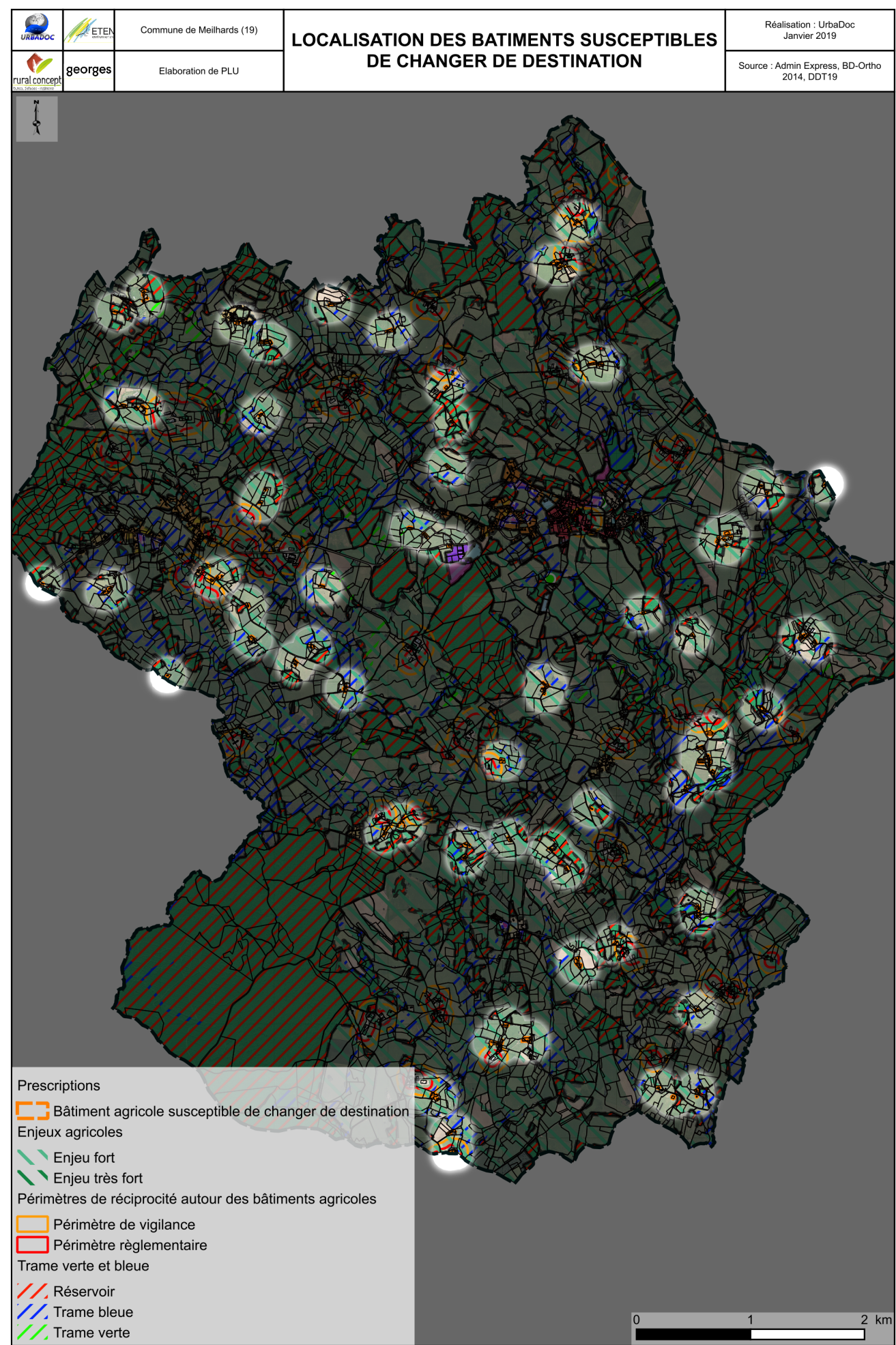


TABLEAU DE BORD

Carte 55 : Localisation des bâtiments susceptible de changer de destination ; UrbaDoc 2019



Liste des bâtiments pouvant changer de destination

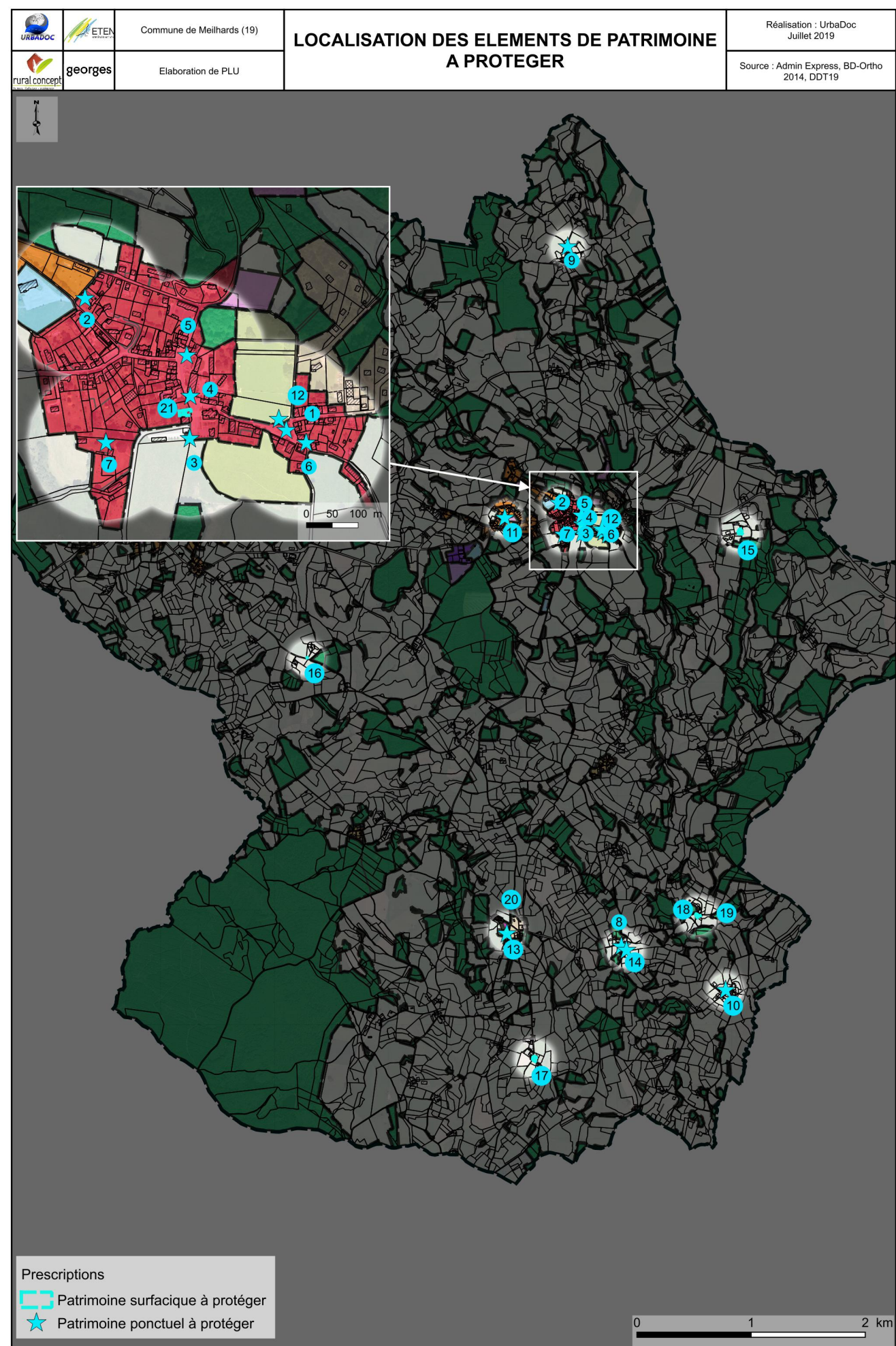
Numéro	Référence cadastrale
1	N°27
2	N°27
3	N°25
4	N°23
5	N°151
6	N°48
7	N°53
8	N°66 et 237
9	N°250
10	N°319
11	N°94
12	N°64
13	N°306
14	N°306
15	N°87
16	N°76
17	N°159
18	N°8
19	N°28
20	N°28
21	N°70
22	N°69
23	N°68 et 69
24	N°109
25	N°109
26	N°109
27	N°3
28	N°3
29	N°134
30	N°132
31	N°132
32	N°34
33	N°136
34	N°111
35	N°94
36	N°90
37	N°88
38	N°84
39	N°56 et 55
40	N°34
41	N°26 et 27
42	N°26 et 27
43	N°152
44	N°152
45	N°146
46	N°21
47	N°85
48	N°85
49	N°85
50	N°177
51	N°50
52	N°50
53	N°83
54	N°82

55	N°84
56	N°228
57	N°228
58	N°102 et 78
59	N°75 et 81
60	N°217
61	N°59
62	N°217 et 216
63	N°216
64	N°130 et 131
65	N°73
64	N°75
66	N°120
67	N°130
68	N°129 et 130
69	N°130 et 131
70	N°145
71	N°131
72	N°131
73	N°227 et 228
74	N°67
75	N°62
76	N°62
77	N°194 et 195
78	N°195
79	N°195
80	N°45
81	N°45
82	N°144
83	N°144
84	N°77
85	N°77
86	N°77
87	N°77
88	N°77
89	N°111
90	N°111
91	N°111
92	N°105
93	N°105
94	N°105
95	N°105
96	N°136
97	N°134
98	N°135
99	N°12 et 13
100	N°12
101	N°199
102	N°89
103	N°19
104	N°27
105	N°26
106	N°21 et 171
107	N°70
108	N°69
109	N°63

110	N°164
111	N°164
112	N°164
113	N°73
114	N°73
115	N°160
116	N°106
117	N°3
118	N°6
119	N°3 et 5
120	N°224
121	N°224
122	N°223
123	N°238
124	N°39
125	N°32
126	N°11
127	N°80
128	N°8
129	N°8
130	N°115
131	N°103
132	N°272
133	N°215
134	N°215
135	N°110
136	N°110
137	N°131
138	N°110
139	N°165
140	N°165
141	N°78
142	N°152

TABLEAU DE BORD

Carte 56 : Localisation des éléments patrimoniaux à protéger ; UrbaDoc 2019

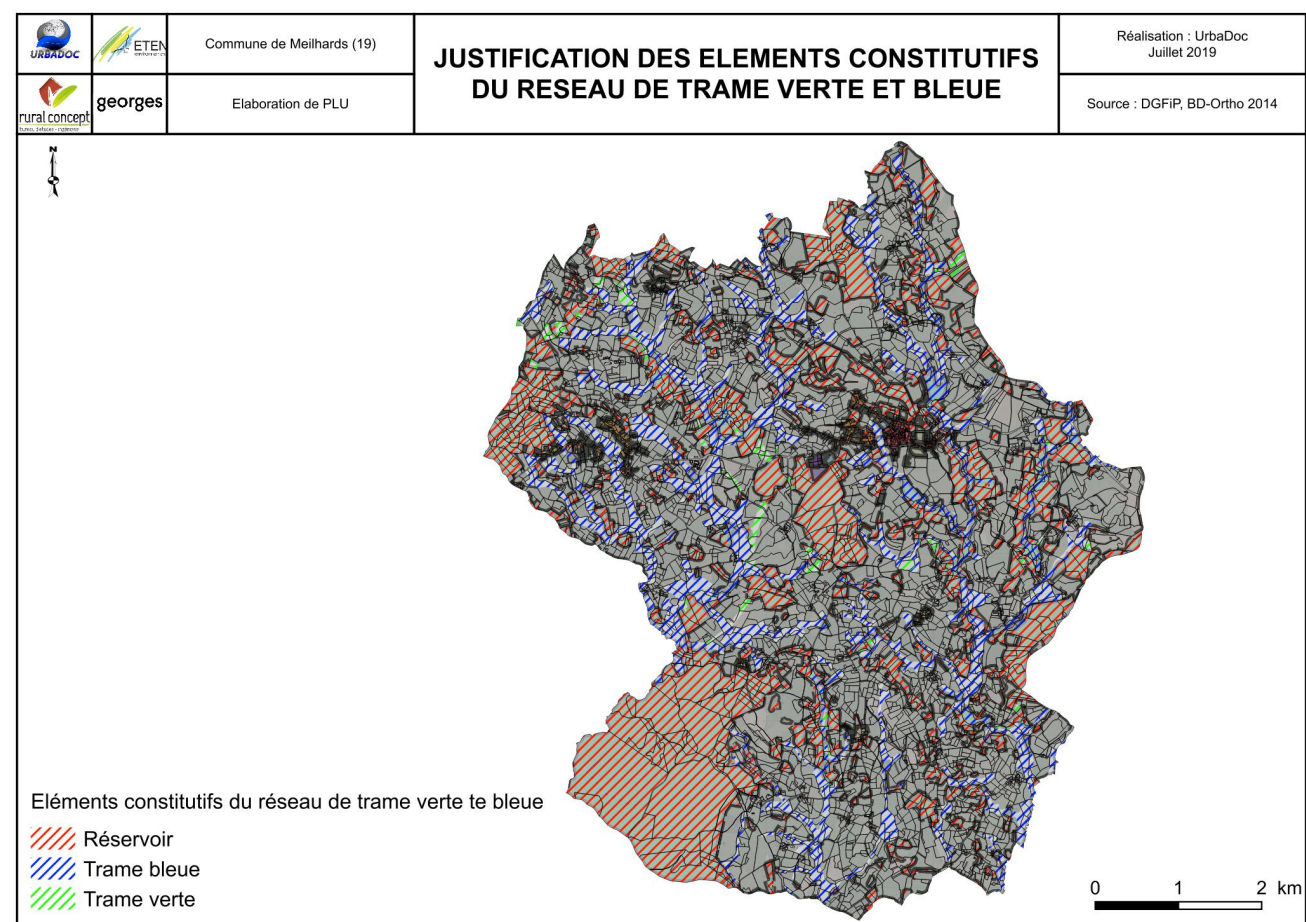


Liste des éléments de petit patrimoine à protéger

1	Puits
2	Statue
3	Balance à bétail
4	Croix
5	Monuments aux morts
6	Puits
7	Puits
8	Puits
9	Stèle
10	Four
11	Puits
12	Marronnier
13	Source
14	Croix
15	Château
16	Four
17	Château
18	Moulin
19	Moulin
20	Chapelle
21	Poste

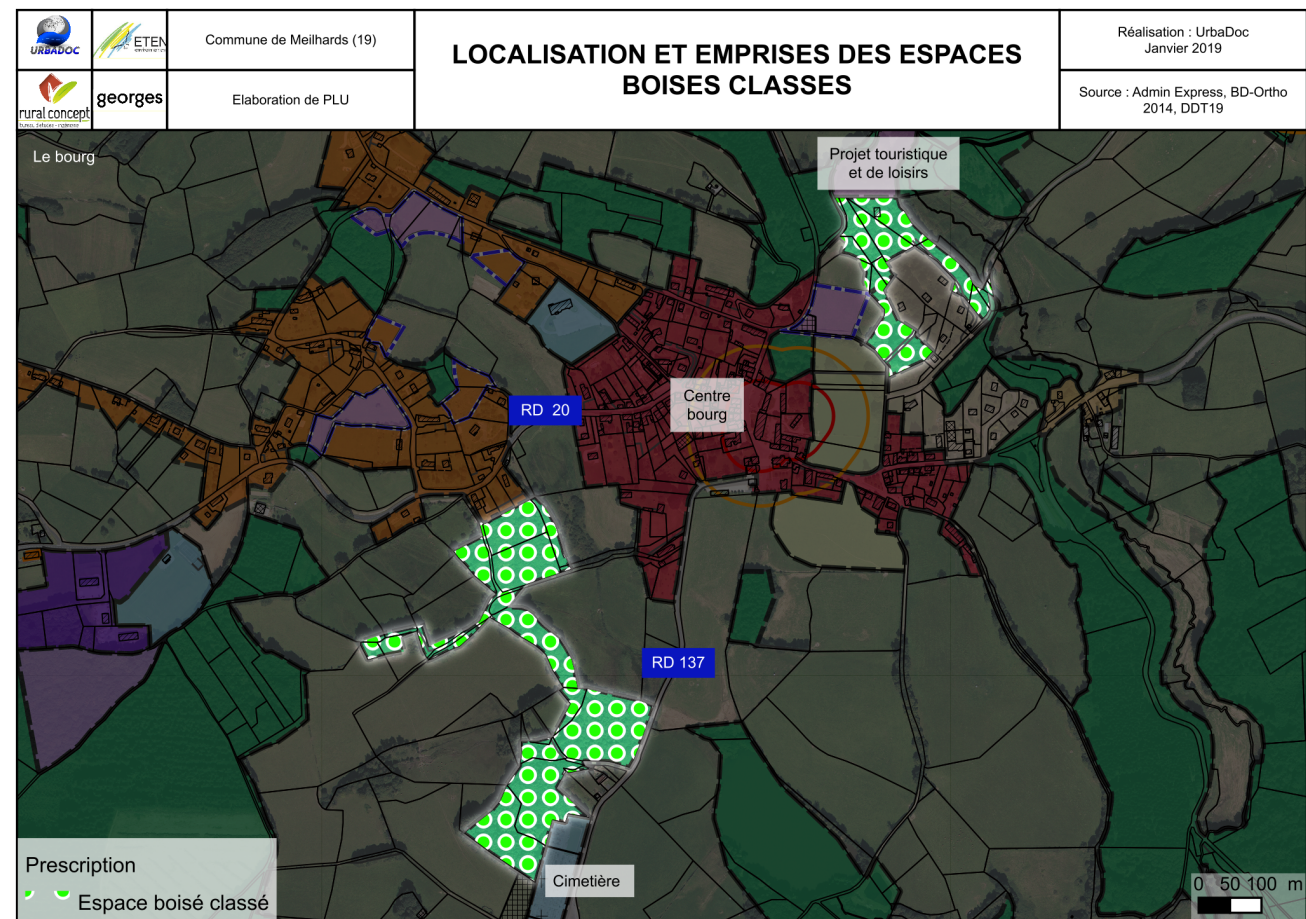
TABLEAU DE BORD

Carte 57 : Éléments constitutifs de la trame verte et bleue ; UrbaDoc 2019



Carte 58 : Localisation des Espaces Boisés Classés ; UrbaDoc 2019

185



AUTRES PRESCRIPTIONS

1. Les emplacements réservés

Le Conseil Municipal a prévu 3 emplacements réservés dans l'optique d'aménager le territoire (cf. tableau n°17 et carte n°56).

Il s'agit pour le premier de l'aménagement d'un carrefour, qui devrait être plus emprunté avec le développement d'un secteur d'habitations et le projet d'aménagement du lac. Le second concerne l'extension du cimetière. Le troisième concerne le projet d'aménagement d'un cheminement piétonnier autour du lac pour la promenade et la découverte de la biodiversité notamment.

2. Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le règlement graphique reporte les secteurs sur lesquels sont portées des Orientations d'Aménagement et de Programmation telles qu'elles sont présentées en pièce 3 du dossier de PLU. Dix secteurs sont concernés, soit les zones à urbaniser. La plupart sont des secteurs proches du centre-bourg pour lesquels l'intégration au site est importante. Pour d'autres il s'agit notamment de prévoir la desserte des lots, afin que l'aménagement soit le plus pertinent.

3. Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Le règlement graphique du PLU a identifié le bâti pouvant changer de destination. Selon le Code de l'Urbanisme, à l'article L.151-11 est stipulé que « dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13⁶⁰, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Sur la commune 141 changements de destination ont été repérés, à vocation d'habitat uniquement.

4. Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue

Le PLU a intégré un sur-zonage permettant de déterminer clairement les réservoirs de biodiversité et trames vertes et bleues recensés sur le territoire communal. Cette volonté atteste d'une préservation par le PLU de l'ensemble des secteurs à enjeux environnementaux.

5. Les éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19

Lors de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal a décidé d'identifier les éléments patrimoniaux et secteurs de paysage qu'il souhaite conserver et protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. 21 éléments de petit patrimoine ont été repérés.

6. Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.111-1

Plusieurs EBC ont été repérés sur la commune, essentiellement pour des raisons paysagères, pour préserver l'écrin de verdure qui est aussi la limite naturelle du développement futur. Le boisement au sud du bourg permettra de préserver les vues depuis le bourg de manière à ce que le cimetière reste non visible. Les deux Espaces Boisés Classés se trouvent autour du bourg de Meilhards.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les justifications qui ne nécessitent pas de précisions particulières par rapport à la zone concernées ne sont pas reprises lorsqu'elles ont déjà été explicitées pour une autre zone.

Uaa1		Destinations et sous-destinations
Justification et objectif		Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation résidentielle et à valoriser l'espace public.
		Le règlement fait ici le choix de n'autoriser que les destinations compatibles avec la vocation du centre bourg ancien. Pour cela il interdit les sous destination « industrie », « entrepôt », « centre de congrès » et les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière. Ainsi et afin de conserver le caractère du cœur de village, seules les constructions à usage d'habitation et les activités similaires à celles déjà présentes sont permises.
Uaa2		Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
Justification et objectif		Cas des constructions à usage de commerce et activités de services Le PADD a fait le choix d'un commerce de proximité. Le diagnostic a bien mis en évidence la structure commerciale de proximité riche et le nombre important de supermarchés sur le territoire. Ainsi, le règlement n'autorise que les surfaces commerciales réduites de types épicerie.
		Droit de préemption Les élus ont décidé d'appliquer le droit de préemption sur la zone. Le choix est motivé afin de pouvoir garder la main sur les ventes futures qui permettrait entre autres, de réhabiliter l'habitat ancien, de favoriser la création d'espaces et équipement d'intérêt général ou encore d'améliorer les conditions de la mobilité. A noter que cette disposition ne figure dans le règlement qu'à titre d'information pour les pétitionnaires.
		Permis de démolir Les élus ont décidé d'instaurer le permis de démolir afin de pouvoir intervenir, le cas échéant, sur d'éventuelles démolitions sur des secteurs à vocation patrimoniale et d'anticiper les modifications à venir du tissu urbain.
		Édification de clôture Les élus ont fixé des règles strictes concernant la réalisation des clôtures sur le territoire. Afin de mieux encadrer leurs réalisations, une déclaration préalable sera obligatoire. Il a été ici jugé qu'il était plus facile de refuser une demande à l'instruction, malgré le coût de cette dernière, plutôt que d'exiger des mises à niveau réglementaires ou des démolitions postérieures aux travaux.
		Respect d'une servitude ou d'une prescription Il est ici rappelé l'existence de servitudes sur le territoire qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLU.
Uaa4		Volumétrie et implantations des constructions
Justification et objectif		Hauteur des constructions Le règlement a fait le choix de mesurer la hauteur des constructions à l'égout du toit, prenant ainsi en compte les différences de hauteur de bâtiment au faîtage qui peuvent varier selon la volumétrie du bâtiment et la pente de toit. Il intègre aussi des dispositions visant à prendre en compte les dénivelés du fait de la topographie du territoire.
		Le règlement décide ici de ne pas modifier la structure ancienne du bourg ancien et sa physionomie.
		Cas particuliers n°1 Le règlement vise ici à protéger les propriétaires. L'établissement de murs pleins en limites séparatives est souvent plus gênant pour le voisin que pour celui qui établit une annexe. C'est la raison pour laquelle la hauteur est limitée pour les annexes, mesures qui doit préserver les conditions de passage de la lumière notamment.
		Cas particuliers n°2 La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée en deuxième rideau. L'objectif est ici de permettre la densification du tissu urbain des centres, mais en considérant que les parcelles sont souvent de faible superficie. Établir une construction de 10m à l'arrière d'une habitation existante pourrait avoir des conséquences, tant pour l'intimité du voisinage que pour la physionomie des bourgs.
		Cas particuliers n°3 Le règlement dispense les constructions destinées aux services publics car celles-ci ne correspondent pas, le plus souvent, aux volumes des habitations (Église, salle des fêtes...).
		Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation. Le règlement vise ici, en lien avec les objectifs du PADD, à maintenir les formes urbaines existantes. Anciennement, l'implantation des constructions s'est réalisée en limite avec l'espace public. Ainsi, dès lors qu'une parcelle est entourée de deux constructions à usage d'habitation, l'implantation à l'alignement est rendue obligatoire. Dans le cas inverse, l'implantation à l'alignement restera possible et les règles de retrait seront celles reprises du code de l'urbanisme. Il est à noter que l'alignement n'est pas obligatoire pour une annexe.
		Règles spécifiques Le règlement souhaite maintenir les alignements et formes urbaines mais doit considérer les cas particuliers. Certaines parcelles sont entourées de plusieurs limites avec l'espace public, l'implantation n'étant alors, dans la plupart des cas, pas possible sur chaque limite. Des constructions ont été édifiées différemment par le passé et doivent pouvoir évoluer. Aussi, il existe des parcelles situées à l'arrière de constructions existantes qui doivent pouvoir être bâties sans alignement possible. A noter qu'une division de parcelle visant à produire ce cas serait interdite car non conforme à l'esprit de la règle et du projet. La topographie, peut dans de rares cas constituer un écueil que le règlement prévoit. Aussi, les parcelles étant en centre ancien souvent plus petites, l'éloignement des piscines est réduit, puisque non impactant dans le paysage. La distance de deux mètres permet cependant de ne pas venir affaiblir les fondations proches. Enfin les constructions destinées aux services publics sont exemptées afin de faciliter notamment les installations techniques de type transformateur électrique qui nécessite parfois une implantation particulière.
		Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Le règlement vise ici, en lien avec les objectifs du PADD, à maintenir les formes urbaines existantes. Anciennement, l'implantation des constructions s'est réalisée en limite avec l'espace public. Ainsi, dès lors qu'une parcelle est entourée de deux constructions à usage d'habitation, l'implantation sur une limite séparative est rendue obligatoire. Dans le cas inverse, l'implantation en retrait de la limite séparative restera possible et les règles de retrait seront celles reprises du code de l'urbanisme. Il est à noter que l'implantation en limite séparative n'est pas obligatoire pour une annexe.
		Règles spécifiques Les règles spécifiques poursuivent les mêmes objectifs que celles édictées pour l'implantation par rapport aux emprises publiques.
		Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Le règlement vise ici à réglementer le recul nécessaire entre deux habitations. La distance de 6m, si les

constructions ne sont pas contiguës, doit permettre une division ultérieure des parcelles tout en respectant l'éloignement minimum entre deux constructions, pour des questions de lumière et d'intimité notamment. Enfin concernant les annexes, le règlement vise ici à éviter les dispersions pour pouvoir appliquer les règles de densités.

Uaa5		Qualité Urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Justification et objectif		Rappel réglementaire Il s'agit ici de rappeler au pétitionnaire les dispositions réglementaires concernant l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.
		Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques Les secteurs inclus dans ce périmètre sont soumis aux servitudes disposant d'un règlement de construction qui est de fait opposable et applicable.
		Teintes La commune a édifié une palette des teintes en rapport avec les coloris existants. Elle est ici reprise.
		Éléments protégés Le règlement graphique fait le choix de repérer certains éléments patrimoniaux en obligeant à une restauration conforme à l'existant.
Uaa8		Desserte par les voies publiques ou privées
Justification et objectif		Règle générale Application du règlement national d'urbanisme.
		Cas particuliers Précision sur les conditions d'accès le long des routes départementales.
Uaa9		Desserte par les réseaux
Justification et objectif		Application du règlement national d'urbanisme
Uab1		Destinations et sous destinations
Justification et objectif		Le règlement fait ici le choix de n'autoriser que les destinations compatibles avec la vocation des premières extensions du centre ancien de type faubourg. Pour cela il interdit les sous destination « industrie », centre de congrès » et les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.
Uab2		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
Justification et objectif		Cas des constructions à usage d'entrepôt Les faubourgs ont historiquement été les premiers secteurs à recevoir des bâtiments à usage d'activité. Le règlement fait ici le choix de permettre la poursuite de l'activité, dans les limites de la compatibilité avec la vie urbaine. La surface autorisée concerne les possibilités de nouvelles constructions à compter de l'approbation du PLU.
Uab5		Qualité Urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Justification et objectif		Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques Les secteurs inclus dans ce périmètre sont soumis aux servitudes disposant d'un règlement de construction qui est de fait opposable et applicable.
		Cas d'exemption La réalisation de vérandas sont permises dans des limites de surface ne compromettant pas la vision architecturale d'ensemble des bâtiments. Les bâtiments publics sont exemptés des règles parce qu'ils sont souvent de volume et formes architecturales différentes, du fait de leurs fonctionnalités différentes.
		Cas des devantures commerciales Il s'agit ici de protéger l'architecture existante en encadrant la réalisation ou rénovation des façades commerciales.
		Cas spécifiques des rénovations Le règlement vise ici à insérer des dispositions visant à protéger le patrimoine existant et l'architecture vernaculaire. Les toitures en ardoise sont privilégiées, les toitures limitées dans leurs ouvertures...les ouvertures à la française maintenues et les façades traditionnelles préservées.
		Cas spécifiques des constructions neuves
		Implantation et terrassement Il est ici recherché, sur un territoire à la topographie chahutée, la meilleure intégration possible des maisons dans les pentes existantes. Il s'agit d'adapter la construction à la topographie et d'en limiter l'impact paysager.
		Autres mesures L'ensemble des mesures ici décidées visent à appliquer le PADD et à greffer au mieux les nouvelles constructions à l'architecture existante. Ouvertures, façades, coloris, clôtures, tous les points réglementaires sont en relation avec le bâti existant.
Uab9		Desserte par les réseaux
Justification et objectif		Application du règlement national d'urbanisme
Uba1		Destinations et sous destinations
Justification et objectif		Le règlement fait ici le choix de n'autoriser que les destinations compatibles avec la vocation des hameaux traditionnels. Pour cela il interdit les sous destination « industrie », « centre de congrès » et les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.
Uba4		Volumétrie et implantation des constructions
Justification et objectif		Hauteur autorisée Le règlement a fait le choix de ne permettre sur ces hameaux uniquement des constructions en rez-de-chaussée plus un étage avec possibilité d'aménager les combles. Ces hameaux ne présentent pas une physionomie favorable à une densification verticale, implanté en milieu rural et agricole.
Ubb1		Destinations et sous destinations
Justification et objectif		Conformément au choix du PADD, le règlement ne permet ici que l'extension des constructions existantes, dans un but de préservation architecturale et de maintien de l'activité agricole.
Uc1		Destinations et sous destinations
Justification et objectif		Le règlement fait ici le choix de n'autoriser que les destinations compatibles avec la vocation des extensions de type pavillonnaire. Pour cela il interdit les sous destination « industrie », centre de congrès » et les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.
Uc2		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
Justification et objectif		Cas des constructions à usage d'entrepôt Les zones Uc sont majoritairement utilisées par la fonction habitat. Mais se mêlent ponctuellement des activités

que le règlement a décidé d'autoriser. La surface autorisée concerne les possibilités de nouvelles constructions à compter de l'approbation du PLU.

Uc4		Volumétrie et implantation des constructions
Justification et objectif	Hauteur autorisée	Le règlement a fait le choix de ne permettre uniquement des constructions en rez-de-chaussée plus un étage avec possibilité d'aménager les combles. L'ensemble des zones Uc est bâti sous ce format et le projet fait le choix de ne pas modifier la forme urbaine existante. Des extensions restent possibles pour les constructions érigées sur une hauteur supérieure.
	Règle d'implantation	Le règlement permet ici une implantation en retrait ou à l'alignement. Si très majoritairement, les constructions existantes sont implantées en retrait de la voie, le projet fait ici le choix de permettre à ceux qui le désire d'opter pour une forme urbaine plus traditionnelle.
Ue1 et Ux1		Destinations et sous destinations
Justification et objectif		Le règlement oblige à une intégration des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux activités.
AU- AUe-AUI		Tout article
Justification et objectif		Le règlement reprend les mesures appliquées dans les zones U dans lesquelles les zones AU s'insèrent ou assurent la continuité.
A1		Destinations et sous destinations
Justification et objectif		Le règlement vise ici à permettre toute construction nécessaire à l'activité agricole et à sa diversification.
A2		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
Justification et objectif	Extension des constructions	Le règlement vise ici à permettre aux habitations existantes de s'agrandir dans les limites légales autorisées. Cette zone n'est pas constructible pour de nouvelles habitations, mais il n'existe aucun intérêt à réduire les possibilités d'agrandissement de l'existant. La superficie de départ est celle de la construction à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU.
	Annexes d'habitation	Concomitante à la règle précédente, la mesures visent à permettre la réalisation d'annexes aux habitations existantes, dans une limite de 100m ² afin d'éviter de disperser le bâti sur ces zones à dominantes agricoles. Les piscines sont exclues du calcul, car de superficies souvent bien plus importantes.
A5		Qualité Urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Justification et objectif		Le règlement différencie ici les règles applicables aux maisons d'habitation et aux bâtiments agricoles. Pour les maisons, il reprend les principes de la zone Uc. Pour les constructions à usage agricoles, il introduit des dispositions destinées à mieux insérer les bâtiments agricoles dans l'environnement.

CHAPITRE V : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE

TABLEAU DE BORD

Règle de calcul pour la rétention foncière

30% sur les zones à urbaniser

50% sur les dents creuses

75% sur les potentiels de restructuration

90% sur les bâtiments susceptibles de changer de destination

Tableau 18 : Bilan général des zones urbaines à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc, 2019

Zones urbaines à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie à bâtir en dent creuse (ha)	Superficie à bâtir en potentiel de restructuration (ha)	Superficie des secteurs en extension (ha)	Nombre de constructions estimées ^a	Évolution démographique estimée ^b
Uaa	14,3	0,1	0,45	0	5	9
Uab	16,5	1,4	1,0	0,2	15	27
Uba	17,3	2,1	1,5	0,3	23	42
Ubb	9,2	0	0	0	0	0
Uc	6,9	0,4	0,4	0	4	7
TOTAL	64,2	4,0	3,35	0,5	47	85

Tableau 19 : Bilan général des zones urbaines à vocation d'habitat en prenant en considération la rétention foncière, UrbaDoc, 2019

Zones urbaines à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie à bâtir en dent creuse (ha)	Superficie à bâtir en potentiel de restructuration (ha)	Superficie des secteurs en extension (ha)	Nombre de constructions estimées	Évolution démographique estimée
Uaa	14,3	0,05	0,1	0	1	2
Uab	16,5	0,7	0,25	0,14	6	11
Uba	17,3	1,05	0,4	0,21	10	18
Ubb	9,32	0	0	0	0	0
Uc	6,9	0,2	0,1	0	1	2
TOTAL	64,32	2,0	0,85	0,35	18	33

Tableau 20 : Bilan général des zones à urbaniser à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc, 2019

Zones à urbaniser à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie à bâtir (ha)	Nombre de constructions estimées ^c	Évolution démographique estimée
AUa	2,6	2,5	15	27
AUb	0,47	0,47	3	5
TOTAL	3,07	2,97	18	32

Tableau 21 : Bilan général des zones à urbaniser à vocation d'habitat en prenant en considération la rétention foncière, UrbaDoc, 2019

Zones à urbaniser à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie à bâtir (ha)	Nombre de constructions estimées	Évolution démographique estimée
AUa	2,6	1,75	10	18
AUb	0,47	0,33	2	3
TOTAL	3,07	2,08	12	21

^a Selon une densité de 10 logements à l'hectare pour les secteurs desservis par l'assainissement collectif et 6 logements à l'hectare pour les autres

^b Selon une taille de ménage projetée de 1,85 personne

^c Conformément aux OAP – pièce 3

EVALUATION DES INCIDENCES DEMOGRAPHIQUES

Pour calculer les incidences démographiques, il convient d'appréhender les surfaces disponibles dégagées par chaque zone à vocation d'habitat définies par le règlement graphique.

Ces surfaces disponibles peuvent être des dents creuses, des potentiels de restructuration ou de nouvelles surfaces à urbaniser.

Selon la nature de ces espaces libres, un taux de rétention foncière peut être prévu ; en effet, les dents creuses enchâssées dans la trame urbaine, le sont depuis parfois longtemps, et restent pour autant vierges de toute construction. Sur ces espaces un taux de rétention foncière de 50% est attendu. Sur les potentiels de restructuration identifiés, correspondant à des jardins suffisamment grands pour recevoir, après division parcellaire, une ou plusieurs nouvelles constructions, un taux de rétention foncière est prévisible : environ 75%. Enfin sur les zones à urbaniser, un taux de rétention foncière sera appliqué de 30%. Ces taux de rétention foncière ont été calculés par rapport à la consommation foncière entre 1999 et 2017. Il ne s'agit donc pas d'une rétention foncière théorique, mais bien réelle.

Enfin, la taille des ménages a fortement diminué entre 1999 et 2013. Le nombre de personnes par ménage serait de 1,85 à l'horizon 2030.

1. Les potentiels de densification au sein des zones urbanisées

En confortant les zones urbanisées, le PLU offre une possibilité immédiate d'un minimum de 18 nouvelles constructions au sein des zones Uaa, Uab, Uba et Uc. Les possibilités de densification à l'intérieur des zones urbaines sont environ de part équivalente entre dents creuses et potentiels de restructuration. Beaucoup se trouvent aussi au sein des hameaux secondaires. Le règlement écrit suffit à encadrer l'urbanisation de ces parcelles, puisque s'agissant de terrains intercalés dans la Partie Actuellement Urbanisée, ces possibilités d'urbanisation n'auront que peu d'impact tant au niveau du patrimoine architectural que des plus-values paysagères. Il s'agit souvent de secteurs sans enjeu paysager fort. Toutefois, sur les hameaux, ces parcelles se trouvent au sein d'unités urbanisées anciennes et de qualité. Le règlement écrit permettra d'encadrer l'urbanisation future de ces zones parfois encore préservées.

2. Les potentiels en extension, zones à urbaniser

193

Les zones à urbaniser, définies dans le règlement graphique, permettent la construction nouvelle de 12 logements minimum. En effet, cette estimation, tient compte de la rétention foncière.

3. Compatibilité du projet avec le PADD

Le PADD établit des objectifs d'accueil de population, desquels découlent un nombre de logements à produire. Meilhards prévoit l'accueil de 18 nouveaux habitants, ce qui produit un besoin de 10 logements à anticiper. Le nombre de logements à créer est pour plus de moitié le résultat du desserrement des ménages : 27 logements nécessaires pour le desserrement des ménages. Sur le total de 30 à 65 logements offert par les zones urbanisées et celles à urbaniser^a s'ajoutent les changements de destination dont un nombre de 14 sont à considérer comme réellement appréhendables. Ainsi, sur un total de 44 à 79 habitations, 27 seront produits pour la population en place, et 10 pour l'accueil de nouveaux habitants et le reste pour la population saisonnière. Ce serait donc entre 81 et 146 résidents (permanents et saisonniers) qui seraient logés sur la commune, si on considère une taille des ménages de 1,85.

Le Conseil Municipal a aussi souhaité concentrer l'accueil de population au plus proche du bourg puisque celui-ci dispose de commerces, services et équipements qui peuvent être en difficulté mais qu'il est important de maintenir pour la vie du village. Le développement des hameaux sur lesquels il est possible de construire de nouvelles constructions est très limité. Il passe principalement par le comblement d'espaces résiduels et ponctuellement par l'extension, mais aussi par la possibilité de transformer les granges en habitation. Le Conseil Municipal souhaitait proposer une offre variée pour redonner de l'attractivité à la commune.

Le règlement graphique traduit cette volonté en permettant la construction d'un maximum de 65 nouveaux logements sur 10,82 hectares bruts de potentiels et d'extensions.

Le conseil municipal, à travers la définition des zones à urbaniser et des secteurs de densification en zones urbaines, souhaite dynamiser l'accueil de nouvelles populations en veillant à la bonne adéquation avec les possibilités offertes en matière de réseaux et d'équipements ainsi qu'avec la prise en compte des enjeux paysagers, environnementaux et agricoles.

^a Selon la rétention foncière considérée

TABLEAU DE BORD

Tableau 22 : Bilan général des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc, 2019

Zones à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie constructible (ha)	Nombre de constructions estimées	Évolution démographique estimée
Uaa	14,3	0,55	5	9
Uab	16,5	2,6	15	27
Uba	17,3	3,9	23	42
Uc	6,9	0,8	4	7
AUa	2,6	2,5	15	27
AUb	0,47	0,47	3	5
TOTAL	58,07	10,82	65	117

Tableau 23 : Bilan général des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat en considérant la rétention foncière, UrbaDoc, 2019

Zones à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie constructible (ha)	Nombre de constructions estimées	Évolution démographique estimée
Ua	14,3	0,15	1	2
Uab	16,5	1,09	6	11
Uba	17,3	1,66	10	18
Uc	6,9	0,3	1	2
AUa	2,6	1,75	10	18
AUb	0,47	0,33	2	3
TOTAL	58,07	5,28	30	54

Tableau 24 : Bilan général des bâtiments repérés comme pouvant changer de destination ; UrbaDoc 2019

Changements de destination	Changements de destination après rétention foncière	Évolution démographique possible
142	14	26

Conformément aux objectifs nationaux relatifs à la densité, des densités bien plus élevées que celles observées précédemment ont été pensées. Ainsi 6 logements à l'hectare sont prévus dans les zones en assainissement autonome et 10 logements à l'hectare pour les zones desservies par l'assainissement collectif. Il est parfois difficile de respecter ces densités au sein des secteurs déjà bâtis. En effet lorsqu'un lot fait 1500m², nous pouvons imaginer qu'il sera bâti dans son intégralité pour une habitation. Cela dépend bien entendu du projet, de la forme et de la topographie de la parcelle. A Meilhards, le nombre de potentiels de densification étant relativement important, il est probable que le nombre de lots dans les hameaux soit moindre qu'espéré. Sur le bourg, il s'agit essentiellement de lots de lotissement avec des densités raisonnées. Pour les secteurs en zone AU et/ou couverts par des OAP, cette densité moyenne est respectée.

Entre 1999 et 2017, la consommation moyenne était de près de 3242 m² par habitation, soit une densité de 3 logements à l'hectare. Les densités étaient très variables, avec des lots de lotissement autour de 1000m² environ et des constructions en milieu diffus sur des parcelles de parfois plus de 3000m². La densité affichée, en moyenne de 8 logements à l'hectare est donc plus de deux fois supérieure à ce qui s'est réalisé auparavant. La consommation foncière sera donc maîtrisée dans ce projet.

Le projet communal est donc compatible avec les objectifs nationaux. En effet, l'objectif global de densité est en faveur d'un développement urbanistique protecteur de l'espace agricole, des paysages, de l'environnement et donc de la qualité de vie.

Le projet d'urbanisme établi, permet d'orienter de manière privilégiée une urbanisation au plus près du bourg, en investissant prioritairement les espaces interstitiels situés au sein de la partie actuellement urbanisée, à proximité des équipements structurants et des réseaux, cela en tenant compte des paysages et limites naturelles du territoire.

4. Les zones agricoles

Avec plus de 3140 hectares de surface agricole, l'attachement aux caractéristiques rurales de la commune est préservé puisque les zones agricoles représentent près de 70% de la superficie du territoire communal. Au total, le projet de PLU ouvre à la construction (zones AU et potentiels d'extension) une superficie de 3,47 ha permettant la réalisation d'une petite quinzaine de constructions nouvelles, susceptibles d'accueillir un maximum de 27 habitants supplémentaires au cours des 10 prochaines années. Ces zones à urbaniser se trouvent principalement en continuité du bourg de Meilhards et des hameaux des Plassas et des Farges limitant l'impact sur les espaces agricoles. Dans les hameaux secondaires, les extensions peuvent être sur des espaces agricoles mais sont souvent très proches de bâtiments existants, sur des parcelles repérées sans enjeu agricole fort. Les autres leviers d'accueil de population (dents creuses ou potentiel de restructuration) sont enchâssés dans la Partie Actuellement Urbanisée.

Au sein des zones agricoles, certains bâtiments pourront changer de destination. Ces bâtiments sont au nombre de 141 à destination de logement. En comptabilisant la rétention foncière, 26 habitants seraient ainsi potentiellement accueillis sur le territoire communal en milieu diffus.

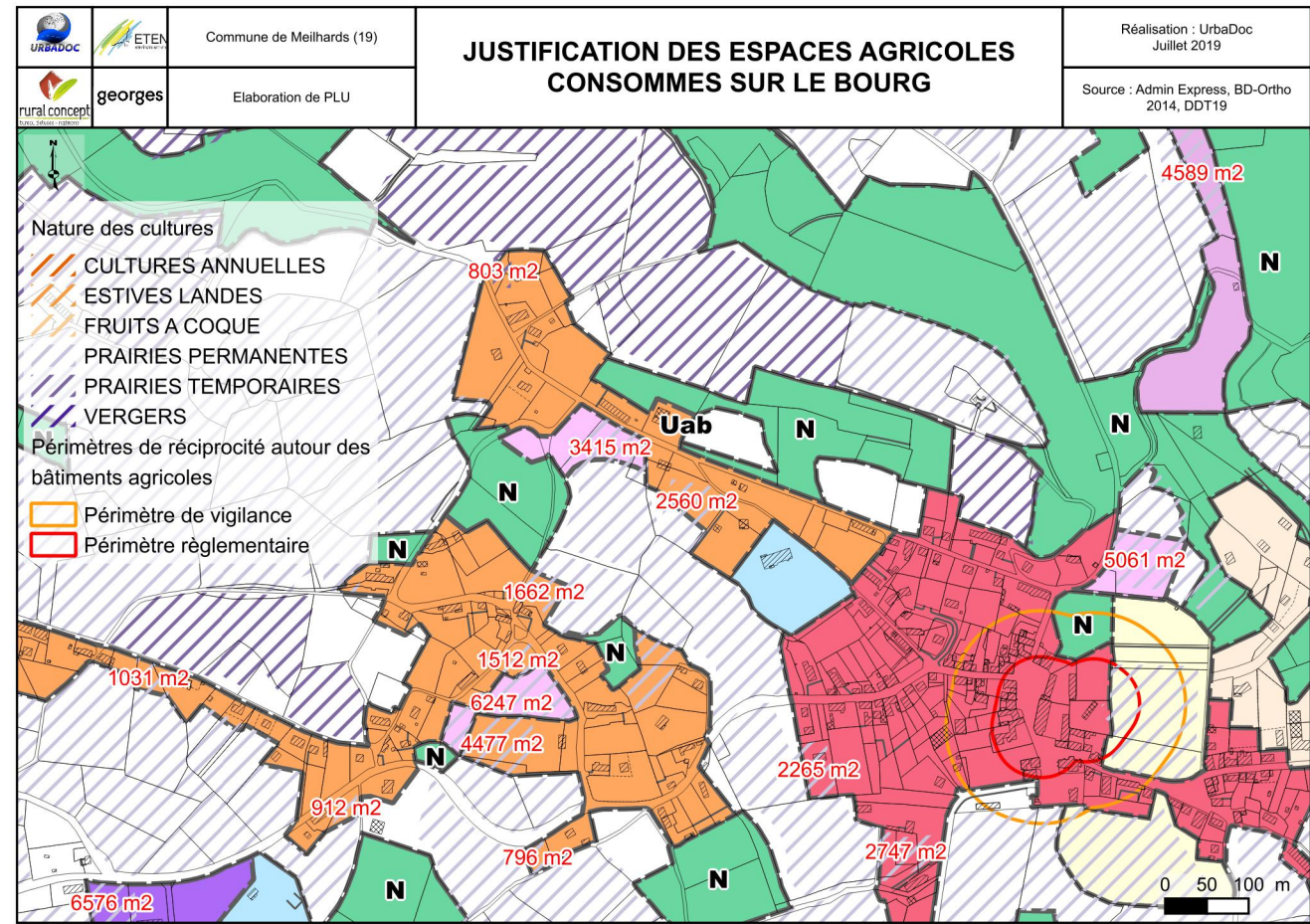
5. Les zones naturelles

1303 hectares de la commune ont été classés en zones naturelles. Les zones naturelles représentent un peu plus de 29% de la superficie communale. Il s'agit généralement de grands ilots boisés et de vallées boisées, qui forment de réels réservoirs de biodiversité et continuités écologiques au sein de la commune et avec les communes voisines. Les plus conséquents se trouvent le long du ruisseau du Bradascou, à l'Est, et à l'Ouest avec les forêts de Meilhards et de Neuville et la Petite Forêt. Ces zones N sont recouvertes par des réservoirs de biodiversité et trames bleues. Autour du bourg, des bois sont classés en Espace Boisé Classé, essentiellement pour leur rôle paysager. Ces classements témoignent de la volonté de protéger les paysages et la biodiversité du territoire communal.

CHAPITRE VI : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE

TABLEAU DE BORD

Carte 59 : Consommation de l'espace agricole ; diagnostic agricole, RPG ; UrbaDoc 2019



Graphique 27 : Répartition des surfaces consommées, UrbaDoc, 2019

	Consommation	Zones concernées
Prairies permanentes	6,73 ha	Uaa, Uab, Uba, Ubb, Ux, AUa, AUI
Prairies temporaires	1,11 ha	Uab, Uba, Ubb, AUa
TOTAL	7,84 ha	/

EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

L'agriculture constitue une activité économique à part entière contribuant localement au maintien des spécificités paysagères de par son rôle d'activité d'intérêt général nécessaire à l'entretien du milieu, des chemins d'exploitation, ... ; elle contribue aussi à la conservation du patrimoine bâti ancien de caractère présentant une typicité locale.

1. Compatibilité avec les objectifs du PADD

Un des objectifs du PADD est de préserver l'identité rurale de la commune (Fiche action n°2). Le PADD favorise la création des conditions facilitant la reconversion des espaces en déprise agricole tout en permettant d'agir pour une meilleure rationalisation des terres agricoles en définissant notamment des limites franches entre zone urbaine et foncier agricole. Le diagnostic agricole a permis par ailleurs d'identifier un certain nombre de bâtiments agricoles. Le devenir des exploitations agricoles, quant aux possibilités de reprise, a également été pris en compte.

L'obligation de réciprocité concernant les conditions de distances entre l'implantation de bâtiments agricoles et les habitations et immeubles occupés par des tiers (article L.111-3 du code rural) limitant les nuisances et conflits de voisinage a été pris en compte en amont. Sur la commune, l'élevage est l'activité principale, et les exploitations sont souvent implantées en continuité ou en plein cœur de hameaux. Ceux-ci sont donc rendus inconstruisibles dans le PLU pour préserver cette activité agricole. Le retrait par rapport aux parcelles éparpillées a aussi été pris en compte.

2. Les superficies consommées

Les extraits précédents mettent en évidence que les zones urbaines et à urbaniser telles que définies dans ce PLU et le potentiel restant dans les zones urbaines engendrent un prélèvement total de 7,84 hectares sur les surfaces agricoles à l'horizon 2030, essentiellement pour de l'habitat.

Les terres agricoles impactées sont toutes des prairies temporaires ou permanentes. Ce sont des parcelles à enjeux modérés à forts en ce qui concerne l'exploitation agricole : les enjeux forts concernent les surfaces incluses au sein des périmètres de réciprocité situées autour des bâtiments d'élevage inclus dans les zones urbaines.

Les objectifs de densité inscrits dans le PADD ainsi que dans les OAP concernant les zones à urbaniser et les potentiels en zone urbaine, jouent en faveur d'une moindre pression foncière sur les espaces agricoles et la préservation du cadre paysager.

Le prélèvement des terres agricoles permettra une urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les plus grandes parcelles avec une forme urbaine permettant de rentabiliser de manière efficiente le foncier et les investissements liés à la création de voie de desserte.

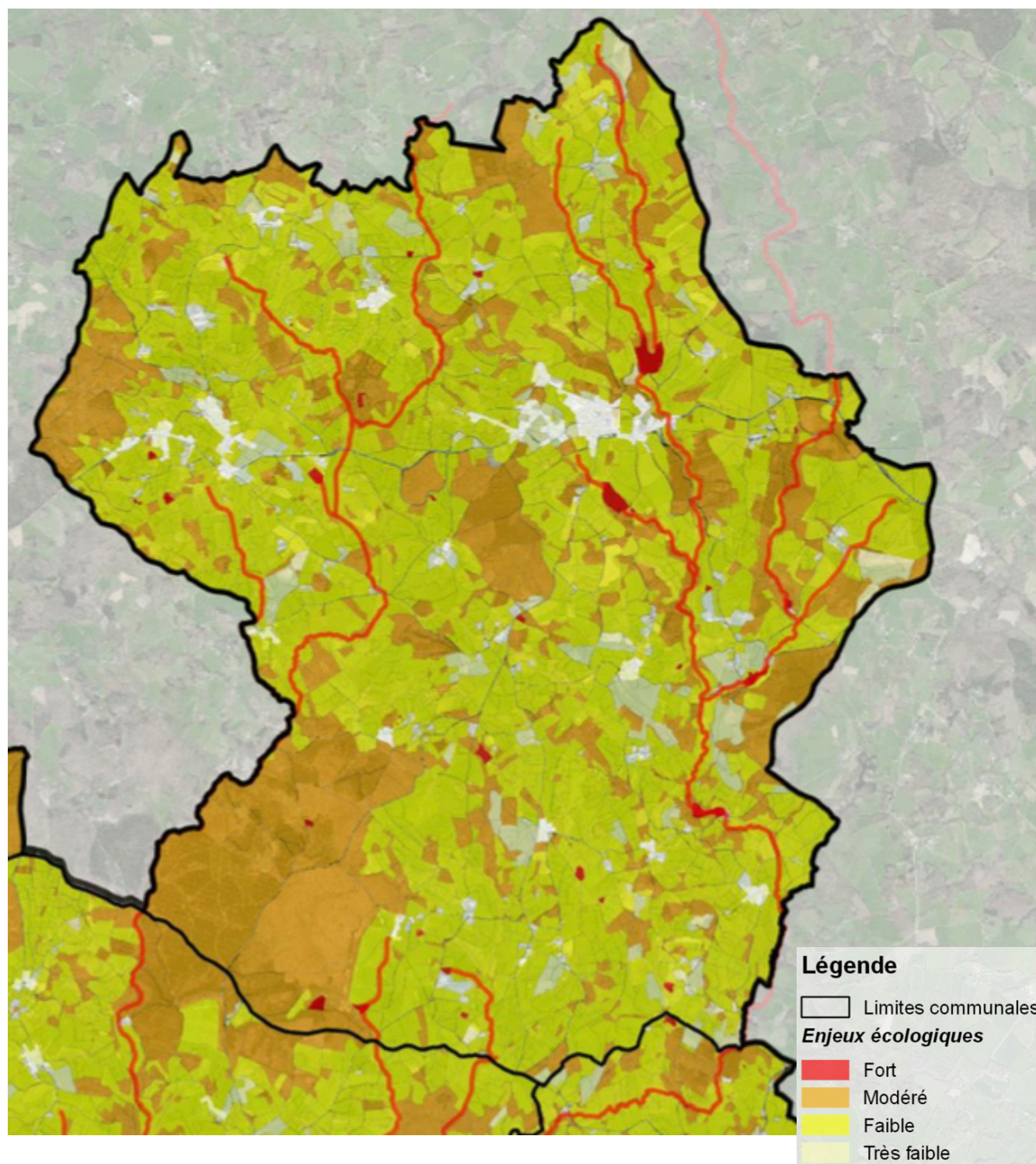
L'urbanisation vient conforter prioritairement le bourg, et vient donc urbaniser en priorité des espaces déjà proches de zones bâties. Les parcelles qui viennent reculer les limites agricoles sont marginales et souvent proches d'enveloppes urbaines existantes, donc déjà fortement contraintes. Les zones à urbaniser ont été pensées sur des parcelles à faible enjeu agricole.

Si l'urbanisation vient consommer de l'espace agricole, cette consommation fait preuve d'une très grande cohérence et vient que peu impacter les exploitations. Le PLU a été élaboré de manière à optimiser l'usage du foncier consommé, cela afin d'éviter le gaspillage et le mitage de l'espace, conformément aux objectifs affichés dans le PADD en matière de modération de la consommation du foncier, de la préservation du cadre paysager naturel et des milieux agricoles.

CHAPITRE VII : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

TABLEAU DE BORD

Carte 60 : Prise en compte des enjeux environnementaux ; ETEN Environnement, 2017



EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Objectifs définis à travers le PLU

En fixant les conditions d'utilisation du sol, ces objectifs consistent à assurer une croissance démographique sans mettre en péril le cadre de vie communal. Lors de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal s'est attaché à appliquer le principe d'une gestion économe des sols.

En effet, s'imposant à tous les documents d'urbanisme, les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme préconisent, entre autres, une gestion économe des sols et une limitation de l'utilisation de l'espace, en respectant les objectifs du développement durable. L'article L121-1 stipule que les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable et notamment :

- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
- Les besoins en matière de mobilité.
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'usage économe des sols doit donc être une priorité et la loi du 13 décembre 2000 insiste sur la recomposition de la ville plutôt que sur son expansion.

La concentration des zones d'habitat au plus proche du bourg centre, dans une logique d'extension mesurée, permet de limiter la pression foncière sur les sols agricoles et naturels de la commune et de rentabiliser les investissements réseaux. Les espaces naturels et agricoles constituent des signatures paysagères qu'il convient de préserver, leur pérennité contribuant au maintien de la qualité du cadre de vie sur le territoire.

2. Incidences du PLU sur le milieu naturel et prise en compte du rôle écologique des milieux naturels

205

Le PLU classe plus de 1300 hectares d'espaces en zone naturelle. Ces zones sont essentiellement les secteurs boisés de la commune. Cela représente des surfaces conséquentes, mais finalement peu importantes à l'échelle de la commune qui est relativement étendue : seulement 1/3 du territoire communal est classé en zone naturelle.

Un sur-zonage permet de repérer les trames vertes, bleues et réservoirs de biodiversité. La commune est ainsi largement couverte par des réservoirs de biodiversité, reliés entre eux par des trames bleues et vertes.

La trame bleue est importante, puisque la commune est traversée par plusieurs cours d'eau sur des axes nord-sud.

Aucun secteur prévu dans le règlement graphique n'impacte les réservoirs de biodiversité ni les trames repérées. L'urbanisation future de la commune, dans la continuité de l'existant et essentiellement en densification n'engendrera ainsi pas de dommage sur les secteurs à forts enjeux environnementaux. En effet aucun effet de coupure ou de fragmentation des habitats ne se fera par la construction.

3. Prise en compte des énergies renouvelables

La question énergétique est au cœur du débat national. La planification du territoire doit permettre une meilleure utilisation des énergies. Ainsi, un étalement urbain maîtrisé doit permettre de mieux gérer les déplacements, grands consommateurs d'énergies mais aussi sources de pollution et de nuisances sonores. Toutefois dans des territoires ruraux, le recours à la voiture est inévitable puisque l'emploi, ainsi que les commerces et services présents sont insuffisants. C'est le cas de Meilhards. Néanmoins, l'urbanisation sera concentrée sur le bourg et sur les hameaux des Passas et des Farges, au plus proche des équipements communaux et de la commune d'Uzerche avec son pôle multimodal, et avec la possibilité aux nouvelles constructions d'être reliées à l'assainissement collectif. La proximité avec la ville d'Uzerche, est un atout indéniable dans cette thématique des mobilités, puisqu'elle permet de répondre à la majorité des besoins de la population communale.

Le règlement du PLU autorise les constructions novatrices en matière d'utilisation d'énergie renouvelable. La commune encourage le développement de ces énergies renouvelables pour que le PLU soit l'occasion de concrétiser les principes du développement durable. Les constructions intégrant les énergies renouvelables sont autorisées. Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'en soigner l'intégration architecturale. Des adaptations pourront également être admises

pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie.

4. Incidences sur la ressource en eau

Un des objectifs du PLU est de respecter une gestion équilibrée de la ressource en eau comme évoqué dans la loi du 3 janvier 1992, dite loi sur l'eau, qui impose la gestion équilibrée de la ressource en eau, la protection contre les pollutions, la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, la valorisation de l'eau comme ressource économique, le développement et la protection de la ressource en eau. Les principales contraintes concernent l'exposition à la pollution agricole et industrielle.

La présence de l'eau est forte sur la commune, mais la prise en compte de ces enjeux a été faite en amont, dans le choix des zones constructibles. Plusieurs périmètres de protection liés à un captage sont recensés sur la commune, aucune nouvelle construction n'est prévue au sein de ces périmètres. Le règlement écrit veillera quant à lui à limiter l'imperméabilisation des sols et à récupérer les eaux de pluie.

Dans le cadre du PLU, les dispositions prises devront permettre une protection accrue de la ressource par le respect des écosystèmes aquatiques qui méritent une attention particulière.

CHAPITRE VIII : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LE PATRIMOINE, LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE

EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LE PATRIMOINE, LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE

La protection des sites et des paysages comprend les actions de conservation et de maintien des aspects significatifs ou caractéristiques d'un paysage, justifié par sa valeur patrimoniale.

La loi « paysage » du 8 janvier 1993 précise en particulier que le document d'urbanisme doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Il doit en outre identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, avec monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturels, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection (articles L 123-1 et 123-3 du Code de l'Urbanisme).

1. Incidences sur le patrimoine

Le centre-bourg, ainsi que la majorité des hameaux présentent un cadre bâti typique de grande qualité, essentiellement du fait de la cohérence dans l'architecture et des matériaux utilisés. Des règles précises concernant l'aspect extérieur des constructions sur ces secteurs ont été édictées afin de conserver ce patrimoine.

Les opérations de réhabilitation sont également encouragées, que ce soit pour les constructions anciennes du village ou bien pour les bâtiments isolés en zone agricole au caractère architectural prononcé, pour lesquels le changement de destination est autorisé.

La richesse patrimoniale tient essentiellement au cadre bâti de la commune, que ce soit sur le bourg ou sur les hameaux, qui comptent de très nombreux bâtis à vocation d'habitation ou anciennement agricoles en pierre. On trouve aussi quelques éléments de petit patrimoine, mais qui restent relativement peu nombreux.

Les éléments de patrimoine à protéger ont été repérés afin qu'ils ne soient pas démolis et que leur rénovation soit encadrée.

Sur la commune, l'activité agricole a marqué le territoire. De nombreux bâtiments agricoles ponctuent la commune, mais certains ne sont plus utilisés. Ces bâtiments souvent de caractère font partie du patrimoine communal et peuvent être valorisés. Ils ont donc été recensés pour pouvoir changer de destination. Ainsi 14 bâtiments pourraient être facilement réaffectés à de l'habitat.

2. Incidences sur le paysage et le cadre de vie

Le développement de l'urbanisation modifiera inévitablement le paysage de la commune, mais un soin est porté dans le projet d'urbanisme pour que cela ne l'impacte pas négativement. Les dispositions retenues pour assurer cette protection sont :

- de prévoir des OAP qui permettent aux habitations de s'intégrer au mieux à l'existant ;
- de combler prioritairement les espaces restants au sein des enveloppes urbaines ;
- d'urbaniser prioritairement dans des secteurs où des constructions récentes sont déjà présentes et en continuité de l'existant ;
- de préserver le cadre bâti au sein du bourg et dans tous les secteurs de hameaux anciens, grâce à l'application de règles en matière de volumétrie et de hauteur des nouvelles constructions à implanter ;
- de préserver les boisements qui forment un écrin de verdure autour du bourg ;
- d'empêcher le mitage qui déstructure le paysage et les espaces agricoles ;
- de réglementer l'utilisation et l'occupation du sol. Le PLU crée un secteur destiné uniquement aux agriculteurs où seuls les bâtiments à usage d'activité agricole ou à usage d'habitation strictement liés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles existantes sont admises ;
- de réhabiliter le patrimoine existant, notamment via les changements de destination ;
- de sauvegarder les corridors écologiques, y compris au sein des espaces agricoles par la matérialisation d'un sur-zonage Trame Verte et Bleue et réservoirs de biodiversité.

L'enjeu principal du PADD consiste à développer la commune et accueillir de nouvelles populations tout en préservant la qualité de vie, celle des paysages, des espaces naturels et agricoles. Le Conseil Municipal souhaite que la commune préserve son esprit rural, car c'est cela qui rend la commune attractive. L'application de cette ligne directrice devrait permettre de conserver l'identité paysagère de la commune, faire-valoir de son attractivité.

La localisation des zones à urbaniser en continuité des parties actuellement urbanisées et essentiellement au niveau du bourg permet de limiter la pression foncière sur les sols agricoles et les espaces à enjeu environnemental de la commune et de rentabiliser les investissements réseaux.

Les espaces naturels et agricoles constituent des signatures paysagères et identitaires qu'il convient de préserver. En ce sens, la qualité du cadre de vie ne sera pas modifiée car les extensions restent

limitées et sont prévues sur des secteurs dont l'urbanisation limitera la dépréciation du cadre paysager et du cadre bâti traditionnel.

3. Incidences sur le changement climatique

Selon le rapport « stratégies territoriales d'adaptation au changement climatique dans le grand Sud-Ouest » les impacts sur le changement climatique les plus fréquemment relevés en France sont :

- des pertes pour le secteur agricole, à cause des épisodes de canicule et de sécheresse, qui annuleront l'effet positif de l'augmentation de productivité des plantes avec l'augmentation du CO₂ atmosphérique ;
- un manque de ressource en eau dans les zones déjà en situation difficile ;
- une sensibilité accrue des zones basses aux phénomènes de submersion marine ;
- un patrimoine de routes nationales évalué à 2 milliards d'euros qui serait touché par une élévation d'un mètre du niveau de la mer ;
- une extension des zones touchées par le retrait-gonflement des argiles à cause des sécheresses amenant des dommages sur les habitations multipliant par 3 à 6 les coûts actuels de tels dégâts ;
- des gains en matière de consommation d'énergie bien que le développement de la climatisation soit un facteur limitant de ces gains.

Face aux impacts attendus du changement climatique, deux réponses complémentaires doivent être apportées par les décideurs publics selon ce même rapport :

- Atténuer le changement climatique : cela consiste en la limitation du réchauffement en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et en augmentant le stockage de carbone
- S'adapter au changement climatique : se préparer à faire face aux impacts inévitables du changement climatique, en augmentant la résilience...

L'urbanisation recentrée en priorité autour du bourg participera à la réduction des gaz à effet de serre et donc à la lutte contre le changement climatique. Mais surtout, la commune préserve 1303 ha en zone naturelle correspondant à des boisements et 3141 ha de zones agricoles. Il est considéré que 1 ha de forêt réserve 1000kg de carbone par an. Eyburie posséderait alors un réservoir de carbone de 1 303 000 kg/an.

4. Prise en compte des risques de nuisances

Les zones urbanisables ne sont soumises à aucun risque naturel connu.

Les extensions urbaines s'exposent principalement aux nuisances et aux conflits d'usages générés par le voisinage et les activités agricoles. L'urbanisation qui a été définie dans le PLU, en ciblant le bourg et les hameaux principaux permet de limiter ce risque et de conforter l'usage agricole en dehors des espaces urbanisés. De plus, l'affectation d'un usage à chaque secteur permettra de ne pas générer de conflits entre les zones d'habitat et les zones agricoles. Les zones d'activité qui existent sur la commune se trouvent à l'écart des zones d'habitat. Une seule zone pourra être étendue, mais ne générera aucune nuisance supplémentaire, étant très en retrait.

A ce titre, le règlement interdit les constructions à usage agricole et industriel ainsi que les constructions et installations à usage d'activités, polluantes, nuisantes ou dangereuses, non compatibles avec la vie urbaine dans les zones U, cela afin de conforter leur vocation dédiée à l'habitat. Des haies ou boisements sont souvent déjà présents en frange urbaine. Ils devront être renforcés lors de l'urbanisation entre les zones d'habitat et agricoles.

Le processus d'urbanisation s'inscrit dans la dynamique de croissance et d'affirmation du bourg. L'augmentation des déplacements générés par le développement de la commune a différentes incidences : pollution de l'air, des eaux de ruissellement, problèmes de sécurité routière, nuisances sonores. Cependant, en s'appuyant sur la volonté de renforcer le poids de cette entité urbaine en localisant les zones résidentielles au plus proche des équipements, le conseil municipal affirme l'objectif d'améliorer les déplacements au sein de cette polarité.

En outre le conseil municipal encourage le développement des communications numériques lesquelles permettront de favoriser en particulier le télétravail, limitant ainsi les obligations de déplacements.

CHAPITRE IX : INDICATEUR D’EVALUATION DES RESULTATS DE L’APPLICATION DU PLU

TABLEAU DE BORD

Tableau 25 : Indicateurs d'évaluation ; UrbaDoc 2019

	Aujourd'hui (Avant approbation du PLU)	Les objectifs du PLU	Dans 9 ans
Démographie	511 habitants en 2013	Le projet de la commune permet l'accueil 18 nouveaux habitants	Selon les projections du PLU dans 9 ans la commune devra compter 16 habitants supplémentaires. Est-ce le cas ?
Logements	432 logements en 2013	Le projet de la commune prévoit la production de 51 nouveaux logements dont 14 changements de destination possible à vocation d'habitat	Selon les projections du PLU dans 9 ans la commune devra compter à 45 logements supplémentaires. Est-ce que cela correspond à la réalité ?
Superficie consommée	9,5 ha ont été consommés entre 1999 et 2017 Une densité moyenne de 3 logements/hectare	Densité de 6 logements à l'hectare en assainissement autonome et de 10 logements à l'hectare en assainissement collectifs	Selon le PLU, un objectif de modération de consommation de l'espace a été mis en place. Cela se traduit-il dans la réalité ?
Règlement écrit	RNU	Règlement écrit : Zone U Zone AU Zone A Zone N	Le règlement de chaque zone est-il adapté à la commune ? Existe-t-il des règles bloquantes au développement de la commune ?
Règlement graphique	RNU	Règlement graphique : Zone U Zone AU Zone A Zone N	Le règlement graphique est-il adapté à la commune ? Les zones envisagées dans le PLU répondent-elles à la demande ? Dans quelle proportion les zones à urbaniser et les potentiels de densifications ont-ils été urbanisés. Le règlement graphique laisse-t-il encore suffisamment de possibilités ?
Autres règles		- Sur-zonage corridors écologiques - Emplacements réservés - L.151-11 du code de l'urbanisme - Espace Boisé Classé	Ces règles conviennent-elles toujours au projet communal ? Ces règles n'entravent-elles pas les projets agricoles ?

INDICATEURS D’EVALUATION DES RESULTATS DE L’APPLICATION DU PLU

L'article 153-27 du Code de l'urbanisme prévoit que le PLU fasse l'objet d'une évaluation au plus tard 9 ans après son approbation. Le conseil municipal doit procéder à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés. L'analyse des résultats donnera lieu à une délibération sur l'opportunité de réviser ce plan.

Afin de réaliser cette évaluation, des indicateurs sont détaillés ci-contre afin de faciliter l'appréciation future du document d'urbanisme.

Les objectifs du PLU sont-ils encore conformes aux attentes des élus et adaptés à la commune et à son développement ?

Une réponse totalement positive entraîne la poursuite logique de l'instrument d'urbanisme. Si quelques points de détail sont à revoir, une ou plusieurs procédures peuvent être mises en œuvre comme une révision simplifiée ou une déclaration de projet afin d'adapter l'instrument aux nouvelles attentes communales. Une réponse négative remettant en cause l'économie générale du PLU entraînera donc une révision générale de l'instrument PLU.

PROCESS DE REALISATION

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

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

Maître d'œuvre : Bureau d'études UrbaDoc

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

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

	Partie écrite	Traitement de la donnée	Tableau de Bord	Relecture
Préambule	Tony PERRONE	Tony PERRONE	Tony PERRONE	Véronique REBEYROLLE
Chapitre 1				
Situation et articulation avec les autres documents	Véronique REBEYROLLE	Véronique REBEYROLLE	Véronique REBEYROLLE	Tony PERRONE
La démographie	Tony PERRONE	Tony PERRONE	Véronique REBEYROLLE	Véronique REBEYROLLE
Équilibre social de l'habitat	Tony PERRONE	Tony PERRONE	Véronique REBEYROLLE	Véronique REBEYROLLE
Économie	Tony PERRONE	Tony PERRONE	Véronique REBEYROLLE	Véronique REBEYROLLE
Économie agricole	Stéphane DELBOS	Stéphane DELBOS	Stéphane DELBOS	Stéphane DELBOS Tony PERRONE
Équipements et services	Tony PERRONE	Véronique REBEYROLLE	Véronique REBEYROLLE	Véronique REBEYROLLE
Mobilités	Tony PERRONE	Pauline LEROUX	Pauline LEROUX	Véronique REBEYROLLE Pauline LEROUX
Chapitre 2				
Aménagement de l'espace	Adèle ROCHE	Adèle ROCHE	Adèle ROCHE	Adèle ROCHE Tony PERONNE
Contexte hydrographique	Marie COUDERC GRAU	Marie COUDERC GRAU	Marie COUDERC GRAU	Marie COUDERC GRAU Tony PERRONE
Patrimoine naturel et biodiversité	Marie COUDERC GRAU Sophie GODEL	Marie COUDERC GRAU Sophie GODEL	Marie COUDERC GRAU Sophie GODEL	Marie COUDERC GRAU Sophie GODEL Tony PERRONE
Gestion économe de l'espace	Pauline LEROUX	Pauline LEROUX	Pauline LEROUX	Véronique REBEYROLLE Tony PERRONE

TABLE DES MATIERES

<i>Préambule</i>	6
<i>1. Le Plan Local d'Urbanisme, un projet et des dispositions réglementaires garants de l'avenir du territoire</i>	6
1.1 Les finalités d'un Plan Local d'Urbanisme.....	6
Du projet d'urbanisme.....	6
...à l'instruction des autorisations d'urbanisme.....	6
1.2 Un projet et des dispositions opposables à tous	6
<i>2. Les attendus réglementaires d'un Plan Local d'Urbanisme</i>	6
2.1 Le PLU, un projet local inscrit dans des dispositions d'ordre national.....	6
2.2 Un cadre législatif animé, un objectif constant : Projeter un urbanisme plus durable et une meilleure gestion de l'espace	6
2.3 Des objectifs législatifs repris dans le code de l'urbanisme	6
2.4 Le PLU comme préalable à toute extension urbaine en dehors des parties actuellement urbanisées.....	8
2.5 Mais qui reste soumis à l'avis du Préfet	8
<i>3. La procédure</i>	8
3.1 Le Plan Local d'Urbanisme, un projet d'urbanisme, mais aussi une procédure	8
3.2 Le PLU, un projet partagé	8
3.3 La participation des citoyens	8
De la concertation en amont.....	8
A la consultation en aval.....	8
3.4 Les personnes publiques associées	8
3.5 Pendant la procédure	10
<i>4. Le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme</i>	10
4.1 Le rapport de présentation	10
4.2 Le P.A.D.D.....	10
4.3 Les O.A.P.....	10
4.4 Le règlement.....	12
4.5 Les annexes.....	12
<i>5. Méthodologie de co-construction pour une approche globale mais une définition locale</i>	12
5.1 Un groupement permettant d'assurer une meilleure cohérence globale de projet.....	12
5.2 Une méthodologie de co-construction ascendante et descendante.....	12
5.3 Des documents à plusieurs échelles.....	12
<i>Avant Propos</i>	13

CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS..... 14

<i>Situation et articulation avec les autres documents</i>	16
<i>1. L'articulation du PLU avec les autres documents</i>	16
1.1 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible.....	16
1.2 Les documents à prendre en compte.....	16
1.3 Les documents de référence.....	16
<i>2. Inscription territoriale et administrative</i>	18
1.4 Des agglomérations polarisantes grâce à des infrastructures autoroutières.....	18
1.5 Des pôles de proximité intéressants.....	18
1.6 La Communauté de Communes du Pays d'Uzerche	18
1.7 Bassin de vie d'Uzerche et d'Objat.....	18
<i>3. Les servitudes d'utilité publique</i>	20
1.8 Servitude AC1 – relative à la protection des Monuments Historiques	20
1.9 Servitude AC2 – relative à la préservation des sites inscrits ou classés	20
1.10 Servitude PM1 – Plan de prévention des risques naturels (PPRN)	20
1.11 Servitude I4 – relative au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine	20
1.12 Servitude T1 – relative aux voies ferrées.....	20
1.13 Servitude PT1 - relative à la protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques et PT2 relative à la protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles	22
1.14 Servitude AS1 – résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales	22
<i>4. Les prescriptions</i>	22
1.15 ZNIEFF.....	22
1.16 Natura 2000	22
1.17 Routes à grande circulation	22
1.18 Classement sonore des infrastructures de circulation.....	22

<i>Comprendre le diagnostic en une page</i>	24
<i>La démographie</i>	26
1. <i>Avertissement – Éléments de contexte</i>	26
2. <i>La répartition de la population corrézienne au prisme des autoroutes 20 et 89 : vers une nouvelle distribution</i>	26
2.1 Les autoroutes comme vecteur de croissances.....	26
2.2 Un territoire mais des situations bien différentes entre Est et Ouest... ..	26
2.3 ...et selon l'éloignement aux autoroutes	26
2.4 Vers une nouvelle distribution des habitants.....	26
3. <i>L'apport migratoire, un nécessaire pour la vitalité des territoires corréziens</i>	26
3.1 Un taux d'accroissement naturel inversement proportionnel à la distance aux pôles.....	26
3.2 L'apport migratoire, un souffle positif pour tous les territoires	28
3.3 ...qui agit comme limiteur d'un inexorable vieillissement naturel	28
4. <i>Comprendre le phénomène d'attraction d'un site pour un développement plus durable</i>	28
4.1 Sites et situations au centre des préoccupations des nouveaux arrivants.....	28
4.2 Les centres urbains moins attractifs.....	28
4.3 L'autoroute comme vecteur de la périur(rur)-banisation, phénomène durable ?	28
5. <i>Le territoire de la communauté de communes du Pays d'Uzerche</i>	30
5.1 Un rebond de croissance à partir des années 2000.....	30
5.2 ...dont l'ampleur est proportionnelle aux temps d'accès vers les pôles.....	30
5.3 ...mais qui semble dicté par la présence d'équipements.....	30
5.4 L'apport migratoire pour renouveler la population.....	30
5.5 ...dont la provenance confirme la situation carrefour du territoire	30
5.6 Un vieillissement important qui devrait se poursuivre	30
6. <i>Quel constat pour quelles perspectives ?</i>	32
6.1 Un constat inquiétant depuis 1990.....	32
6.2 ...mais qui s'est inversé depuis 1999 sous l'influence des autoroutes.....	32
6.3 Plusieurs scénarii possibles.....	32
1.1 ...même si une dynamique se dégage.....	32
6.4 ...tout en restant dépendant de facteurs endogènes et exogènes au territoire.....	32
<i>Comprendre le diagnostic en une page</i>	36
<i>Equilibre social de l'habitat</i>	38
1. <i>Avant-propos : Construire des habitations ou urbaniser ?</i>	38
2. <i>Le département corrézien, des constructions toujours plus nombreuses. Trop nombreuses ?</i>	38
2.1 Données de cadrage	38
2.2 Le boom des années 2000	38
2.3 Plus de constructions nouvelles que d'habitants supplémentaires... ..	38
2.4 ... du fait d'un potentiel touristique important qui ne fléchit pas	40
2.5 Et d'une augmentation du nombre de logements vacants	40
2.6 Mais une situation fortement hétérogène entre Ouest et Est	40
2.7 Ainsi qu'entre centre-bourg et périphérie	40
3. <i>La communauté de communes du Pays d'Uzerche, une croissance durable ?</i>	42
3.1 Un parc de logement en croissance	42
3.2 Le sud du territoire plus attractif.....	42
3.3 Le pôle moins attractif	42
4. <i>La structure du parc de logement : retrouver les bons équilibres</i>	42
4.1 Le desserrement des ménages comme vecteur endogène de construction	42
4.2 De même que l'augmentation du taux de logements vacants.....	42
4.3 Un habitat pour tous ?	42
4.4 Retrouver les équilibres ?	42
5. <i>Quelles logiques de productions quantitatives ?</i>	44
5.1 Anticiper le besoin de résidences principales	44
5.2 Conforter le potentiel touristique du territoire	44
5.3 Engager une politique volontariste de réhabilitation de l'habitat vacant ?	44
6. <i>Quel projet de territoire ?</i>	44
6.1 Repolariser la ville d'Uzerche ?	44
6.2 Produire un habitat pour tous ?	44
6.3 Les clés du projet habitat :	44
<i>Comprendre le diagnostic en une page</i>	49
<i>Economie</i>	51
1. <i>Avant-propos</i>	51
2. <i>Situation générale du département</i>	51
2.1 Un taux d'activité en croissance.....	51
2.2 Mais des situations économiques bien différentes entre Est et Ouest.....	51
2.3 Des pôles d'emploi qui se renforcent	51

2.4	Une économie plus productive à l'Ouest qu'à l'Est.....	51
3.	<i>La communauté de communes, entre ruralité et activités tertiaires</i>	<i>51</i>
4.	<i>Le secteur secondaire.....</i>	<i>53</i>
4.1	Un secteur minoritaire concentré sur le pôle	53
4.2	Des zones d'activités qui migrent vers l'autoroute, d'importantes zones mobilisées	53
4.3	Adapter le projet aux situations en tenant compte des besoins des entreprises installés sur les zones d'activités mais aussi en dehors.....	53
4.4	Et en appréhendant le besoin local	53
4.5	Focus sur l'activité d'extraction	53
4.6	Focus sur les énergies renouvelables	53
	<i>Economie agricole.....</i>	<i>55</i>
1.	<i>Avant-propos.....</i>	<i>55</i>
2.	<i>Des ensembles morpho pédologiques complexes mais propices à l'activité agricole.....</i>	<i>55</i>
3.	<i>L'évolution de l'agriculture.....</i>	<i>57</i>
3.1	Des surfaces encore largement utilisées par l'agriculture	57
3.2	Des exploitations en nombre moins important	57
3.3	Mais de tailles plus importantes.....	57
3.4	Un élevage encore très présent, mais plus regroupé sur de grandes exploitations et troupeaux.....	57
4.	<i>Productions et outils de production.....</i>	<i>59</i>
4.1	Une forte densité d'exploitation	59
4.2	Dont la production s'inscrit souvent dans un cadre de terroir	59
4.3	Des productions basées essentiellement sur les bovins viandes	59
4.4	Parfois complété par d'autres élevages ou des vergers	59
4.5	Quelques productions spécifiques.....	59
5.	<i>Un vaste espace agricole dominé par les prairies.....</i>	<i>61</i>
5.1	Une utilisation des sols très agricole	61
5.2	De vastes ilots à préserver	61
5.3	Ainsi que les zones humides.....	61
5.4	Des surfaces majoritairement en herbe, une nécessaire conservation des zones de mise en culture.....	61
5.5	De nombreuses parcelles Hors PAC.....	61
6.	<i>L'incidence des outils de production sur le projet.....</i>	<i>63</i>
6.1	Prendre en compte la charte de bon voisinage	63
6.2	Eviter les contacts entre zones d'élevage et zones d'habitat	63
6.3	Préserver les secteurs d'épandage.....	63
7.	<i>Des exploitants moins nombreux mais dynamiques.....</i>	<i>65</i>
7.1	D'abord des entreprises agricoles	65
7.2	Une profession globalement vieillissante.....	65
7.3	Mais des situations bien différentes	65
7.4	Qu'il convient d'identifier dans les projets d'aménagement.....	65
8.	<i>Les bâtiments agricoles : entre problématique de création et de requalification.....</i>	<i>67</i>
8.1	Plus de 1 300 bâtiments agricoles	67
8.2	Et près de 150 en projet.....	67
8.3	Identifier les bâtiments qui ne présentent plus d'intérêt pour l'agriculture	67
9.	<i>La consommation de foncier agricole</i>	<i>67</i>
9.1	4,6 hectares consommés par an.....	67
9.2	Identifier les risques actuels qui pèsent pour la sauvegarde de l'outil agricole.....	67
9.3	Afin d'acter les orientations nécessaires à la préservation	69
	<i>Comprendre le diagnostic en une page.....</i>	<i>71</i>
	<i>Equipements, services.....</i>	<i>73</i>
1.	<i>Un accès aux services non anomaux plutôt satisfaisant.....</i>	<i>73</i>
2.	<i>Le pôle de Uzerche : favoriser la proximité.....</i>	<i>73</i>
2.1	Un pôle de service de proximité	73
2.2	Qu'il est nécessaire de conforter	73
3.	<i>L'équipement local.....</i>	<i>73</i>
4.	<i>Les équipements qui guident l'installation.....</i>	<i>75</i>
4.1	247 élèves scolarisés sur six sites. Politique de proximité ou d'affinage de l'offre	75
4.2	L'offre médicale concentrée sur le pôle d'Uzerche, mais suffisante	75
5.	<i>L'équipement structurant, un enjeu prioritaire.....</i>	<i>75</i>
5.1	La desserte en électricité	75
5.2	La défense incendie.....	77
5.3	La desserte en réseau numérique	77
6.	<i>Rassembler et concentrer pour mieux gérer ?.....</i>	<i>77</i>
6.1	La distribution de l'eau potable	79
6.2	L'assainissement	79
	<i>Comprendre le diagnostic en une page.....</i>	<i>83</i>

<i>Mobilités</i>	85
1. <i>Des axes structurants qui permettent de désenclaver le territoire</i>	85
1.1 Des mobilités interterritoriales facilitées par la présence de l'A20	85
1.2 Un réseau ferré desservant les principaux pôles avoisinants et plus largement les métropoles du Grand Paris et de Toulouse	85
1.3 Un maillage viaire conséquent	85
2. <i>Vers un changement des modes de déplacements ?</i>	85
2.1 Des aires de covoiturage présentent le long de l'A20	85
2.2 Un pôle d'échange intermodal à Uzerche	87
2.3 Un faible réseau de transport en commun	87
3. <i>Un maillage interne qui permet le développement des modes doux ?</i>	87
3.1 Principalement des bourgs aménagés pour les déplacements piétonniers	87
3.2 ...malgré quelques points de fragilités	87
3.3 Des espaces de stationnements pour les véhicules motorisés	87
4. <i>Quels sont les objectifs qui peuvent être mis en œuvre dans le cadre du PLU ?</i>	87
<i>Comprendre le diagnostic en une page</i>	88

CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT..... 89

<i>Aménagement de l'espace</i>	91
1. <i>Les paysages, toujours un atout ?</i>	91
2. <i>Point méthodologique</i>	91
3. <i>Du pays au paysage</i>	91
4. <i>Le pays : Entre Haute-Vienne et Corrèze : des "îlots" montagneux au plateau d'Uzerche</i>	91
4.1 Les « îlots » montagneux	93
4.2 Le plateau d'Uzerche	93
5. <i>Les trois paysages : contact, représentation et circulation</i>	93
6. <i>Les paysages de contact : Préserver le site</i>	93
6.1 Préserver les spécificités des vallées et valons	93
6.2 Les plateaux : Conserver les points de vue	93
6.3 Les coteaux : S'inscrire naturellement dans le paysage, dans la pente	93
6.4 Les lignes de crête : Ménager les co-visibilités	95
7. <i>Les paysages de circulation : Quand la situation prend le pas sur le site</i>	95
7.1 Les paysages d'infrastructures : Entre liaison facilitée et fracture locale	95
7.2 Les lotissements	95
8. <i>Paysages de représentation</i>	95
8.1 Domaines, grandes propriétés : Préserver cette richesse	95
8.2 Espaces publics emblématiques	97
9. <i>Les points d'intensité patrimoniale</i>	97
10. <i>Le petit patrimoine</i>	97
10.1 Le petit patrimoine actif : Essentiel au maintien de l'identité	97
10.2 Le petit patrimoine inactif :	97
11. <i>Le patrimoine remarquable</i>	99
11.1 Le patrimoine de nécessité	99
11.2 Le patrimoine de représentation	99
12. <i>Formes urbaines & architectures</i>	101
12.1 Méthodologie de définition des typologies urbaine	101
12.2 Le bourg étalé ou la perte de centralité	101
12.3 Les pavillons isolés : De l'habitat à l'habiter, la banalisation des paysages	101
12.4 Le hameau diffus	103
12.5 Le hameau sur ligne de crête	103
13. <i>Typologie du bâti</i>	103
14. <i>Implantation du bâti</i>	103
14.1 Dans la pente	103
14.2 Au bord de l'eau	103
14.3 Ferme-bloc	103
14.4 Ferme dissociée ou ferme cloître	103
14.5 Maison individuelle récente	103
15. <i>Morphologie des couvertures</i>	103
16. <i>Matériau des couvertures</i>	105
16.1 L'ardoise corrézienne	105
16.2 La lauze	105
16.3 La tuile plate en terre cuite	105
16.4 La tuile canal	105
16.5 Le bac acier	105
16.6 Les toits de chaume	105

17.	<i>Matériau de maçonnerie</i>	105
17.1	Le gneiss	105
17.2	Le schiste	107
17.3	Le grès	107
17.4	Le Granite	107
17.5	Les matériaux composites	107
17.6	Le Calcaire	107
17.7	Le crépis ancien et récent	107
18.	<i>Que faut-il en retenir ?</i>	107
	<i>Comprendre le diagnostic en une page</i>	108
	<i>Contexte hydrographique</i>	111
1.	<i>Les masses d'eau souterraine, une ressource fragile</i>	111
1.1	Qu'est-ce qu'une masse d'eau souterraine et pourquoi la protéger ?	111
1.2	Une pression modérée sur la ressource mais qui nécessite de la vigilance	111
2.	<i>Un réseau hydrographique superficiel à protéger</i>	113
2.1	Qu'est-ce que le réseau hydrographique et pourquoi le protéger ?	113
2.2	Un réseau sujet aux impacts du projet urbain	113
3.	<i>Un territoire à enjeux</i>	115
3.1	Pour la pérennité de l'eau potable et de la ressource en eau	115
3.2	Pour la qualité du milieu aquatique	115
4.	<i>Prélèvements, rejets et conséquences</i>	117
5.	<i>Conclusion et recommandations</i>	117
	<i>Patrimoine naturel et biodiversité</i>	119
1.	<i>Contexte écologique</i>	119
2.	<i>Réseau Natura 2000, des espaces protégés</i>	119
2.1	Site Natura 2000 : « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale », FR7401111, 927 ha	119
3.	<i>Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, une prise en compte indispensable</i> 119	
3.1	ZNIEFF de type 1 : Bois et zones humides de la Grènerie, 740120092, 231 ha	119
4	Réserve de biosphère du bassin de la Dordogne	119
3.2	ZNIEFF de type 1 : Forêt de Montard, 740120109, 450 ha	121
3.3	ZNIEFF de type 1 : Etang des Graules, 740120110, 3 ha	121
3.4	ZNIEFF de type 2 : Gorges de la Loyre et du Vaysse, 740006149, 466 ha	121
3.5	ZNIEFF de type 2 : Forêt de Meilhards, 740000087, 501 ha	121
3.6	ZNIEFF de type 2 : Vallée de la Vézère de l'Uzerche à la limite départementale, 740000094, 1 880 ha	121
3.7	ZNIEFF de type 2 : Vallée de l'Auvézère, 740006146, 998 ha	121
4.	<i>Milieux naturels et anthropiques</i>	123
5.	<i>Milieux aquatiques, riches et diversifiés</i>	123
5.1	Cours d'eau	123
5.2	Plans d'eau	123
5.3	Fossés	123
6.	<i>Milieux fermés</i>	125
6.1	Boisements	125
6.2	Ripisylves	125
7.	<i>Milieux semi-ouverts</i>	125
7.1	Fourrés arbustifs	125
7.2	Landes sèches	125
7.3	Vergers	125
8.	<i>Milieux ouverts</i>	127
8.1	Prairies fauchées et pâturées	127
8.2	Prairies fauchées et pâturées à faciès humides	127
8.3	Cultures	127
8.4	Friches agricoles herbacées	127
9.	<i>Linéaires arborés : Haies</i>	127
10.	<i>Milieux urbanisés et nature ordinaire</i>	129
10.1	Bâti	129
10.2	Jardins et espaces verts	129
10.3	Flore exotique envahissante	129
11.	<i>Les enjeux écologiques</i>	131
12.	<i>La trame verte et bleue</i>	133
12.1	Présentation et composantes	133
12.2	Réservoirs de biodiversité	133
12.3	Corridors écologiques	133
12.4	Mise en compatibilité avec les documents de rangs supérieurs	133

12.5	Le SRCE Limousin.....	133
13.	<i>La trame verte et bleue du territoire</i>	135
13.1	Réservoirs de biodiversité.....	135
13.2	Corridors biologiques.....	135
13.3	Barrières écologiques.....	135
	<i>Analyse de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers</i>	139
1.	<i>Consommation urbaine, quel type de milieu et quels impacts ?</i>	139
2.	<i>Potentiel d'urbanisation et de densification, quels milieux sont touchés ?</i>	139
	<i>Comprendre le diagnostic en une page</i>	141
	<i>Gestion économe de l'espace</i>	143
1.	<i>La gestion économe de l'espace, une nécessité portée par le PLU</i>	143
1.1	Les nuisances de l'étalement urbain.....	143
1.2	Les attendus réglementaires.....	143
2.	<i>108 hectares consommés depuis 1999</i>	143
2.1	La consommation foncière à vocation d'habitat : 62,57 ha	143
2.2	La consommation foncière à vocation d'activités (hors agricole) : 8,32 ha.....	143
2.3	La consommation foncière à vocation d'activité agricole : 36,73 ha	143
3.	<i>Les potentiels de densification au sein des enveloppes urbaines existantes</i>	145
3.1	Les dents creuses : 40,46 hectares repérés au sein de l'enveloppe urbaine existante	145
3.2	Les potentiels de restructuration : 32,09 hectares repérés au sein de l'enveloppe urbaine existante ..	145
4.	<i>Gestion qualitative de l'espace : déterminer le potentiel de densification net</i>	145
4.1	Les servitudes et contraintes	145
4.2	26,8 hectares de potentiels de densification concernés par des enjeux agricoles, environnementaux ou paysagers	145
4.3	48,25 hectares de potentiels de densification net	145
4.4	La rétention foncière	145
	<i>Comprendre le diagnostic en une page</i>	147
	CHAPITRE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS	149
	<i>Les motifs du projet d'aménagement et de développement durables</i>	153
5.	<i>Intégrer le projet urbain à l'environnement</i>	153
6.	<i>L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré</i>	153
7.	<i>La structuration du territoire conséquence et moyen d'un développement équilibré</i>	153
	<i>Justification des choix d'urbanisation nécessitant l'obtention de dérogation aux principes de la loi « Montagne »</i>	154
	<i>Caractéristiques des différentes zones</i>	161
8.	<i>Les zones urbaines</i>	161
1.2	La zone Uaa : zone urbaine correspondant au bourg centre.....	161
1.3	La zone Uab : zone urbaine de faubourg.....	161
1.4	La zone Uba : zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à densifier.....	163
1.1	La zone Ubb : zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à préserver.....	163
1.2	La zone Uc : zone urbaine correspondant à l'habitat organisé sous forme pavillonnaire.....	165
1.1	La zone Ue : zone urbaine à vocation d'équipement.....	165
1.2	La zone Ux : zone urbaine à vocation d'activités économiques, artisanales et de services	167
9.	<i>Les zones à urbaniser</i>	169
1.3	Les zones AUa : zones à urbaniser à vocation d'habitat en continuité des centres anciens, des faubourgs et des hameaux de caractère	169
1.4	Les zones AUb : zones à urbaniser à vocation d'habitat organisé sous forme pavillonnaire.....	169
1.5	La zone AUL : zones à urbaniser à vocation de loisirs.....	170
1.		171
2.	<i>Les zones naturelles</i>	171
	zones NI : zones à urbaniser à vocation d'activités économique, artisanales et de service	172
1.	<i>Les zones agricoles</i>	173
1.1	Les zones Ap : zone agricole protégée	176
	<i>Autres prescriptions</i>	186
1.	<i>Les emplacements réservés</i>	186
2.	<i>Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>	186
3.	<i>Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination</i>	186
4.	<i>Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue</i>	186
5.	<i>Les éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19</i>	186
6.	<i>Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.111-1</i>	186
	<i>Dispositions réglementaires</i>	188
	Cas des constructions à usage d'entrepôt.....	189
		189
		189

Application du règlement national d'urbanisme.....	189
Le règlement fait ici le choix de n'autoriser que les destinations compatibles avec la vocation des hameaux traditionnels. Pour cela il interdit les sous destination « industrie », « centre de congrès » et les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.....	189
Le règlement a fait le choix de ne permettre sur ces hameaux uniquement des constructions en rez-de-chaussée plus un étage avec possibilité d'aménager les combles. Ces hameaux ne présentent pas une physionomie favorable à une densification verticale, implanté en milieu rural et agricole.....	189
Conformément au choix du PADD, le règlement ne permet ici que l'extension des constructions existantes, dans un but de préservation architecturale et de maintien de l'activité agricole.....	189
Le règlement fait ici le choix de n'autoriser que les destinations compatibles avec la vocation des extensions de type pavillonnaire. Pour cela il interdit les sous destination « industrie », centre de congrès » et les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.....	189
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	189
Cas des constructions à usage d'entrepôt.....	189
Le règlement permet ici une implantation en retrait ou à l'alignement. Si très majoritairement, les constructions existantes sont implantées en retrait de la voie, le projet fait ici le choix de permettre à ceux qui le désire d'opter pour une forme urbaine plus traditionnelle.....	190
Le règlement oblige à une intégration des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux activités.....	190
Tout article	190
Le règlement reprend les mesures appliquées dans les zones U dans lesquelles les zones AU s'insèrent ou assurent la continuité.....	190
Destinations et sous destinations.....	190
Le règlement vise ici à permettre toute construction nécessaire à l'activité agricole et à sa diversification.....	190
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	190
Extension des constructions.....	190
Annexes d'habitation	190
Concomitante à la règle précédente, la mesures visent à permettre la réalisation d'annexes aux habitations existantes, dans une limite de 100m ² afin d'éviter de disperser le bâti sur ces zones à dominantes agricoles. Les piscines sont exclues du calcul, car de superficies souvent bien plus importantes.....	190
Le règlement différencie ici les règles applicables aux maisons d'habitation et aux bâtiments agricoles. Pour les maisons, il reprend les principes de la zone Uc. Pour les constructions à usage agricoles, il introduit des dispositions destinées à mieux insérer les bâtiments agricoles dans l'environnement.....	190

CHAPITRE V : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE 191

<i>Evaluation des incidences démographiques.....</i>	<i>193</i>
1. <i>Les potentiels de densification au sein des zones urbanisées.....</i>	<i>193</i>
2. <i>Les potentiels en extension, zones à urbaniser.....</i>	<i>193</i>
3. <i>Compatibilité du projet avec le PADD.....</i>	<i>193</i>
4. <i>Les zones agricoles.....</i>	<i>195</i>
5. <i>Les zones naturelles.....</i>	<i>195</i>

CHAPITRE VI : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE 198

<i>Evaluation des incidences sur l'agriculture.....</i>	<i>200</i>
1. <i>Compatibilité avec les objectifs du PADD.....</i>	<i>200</i>
2. <i>Les superficies consommées.....</i>	<i>200</i>

CHAPITRE VII : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 203

<i>Evaluation des incidences sur l'environnement.....</i>	<i>205</i>
1. <i>Objectifs définis à travers le PLU.....</i>	<i>205</i>
2. <i>Incidences du PLU sur le milieu naturel et prise en compte du rôle écologique des milieux naturels.....</i>	<i>205</i>
3. <i>Prise en compte des énergies renouvelables.....</i>	<i>205</i>
4. <i>Incidences sur la ressource en eau.....</i>	<i>206</i>

CHAPITRE VIII : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LE PATRIMOINE, LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE 207

<i>Evaluation des incidences du PLU sur le patrimoine, le paysage et le cadre de vie.....</i>	<i>208</i>
1. <i>Incidences sur le patrimoine.....</i>	<i>208</i>
2. <i>Incidences sur le paysage et le cadre de vie.....</i>	<i>208</i>

3. Incidences sur le changement climatique.....	209
4. Prise en compte des risques de nuisances.....	209
CHAPITRE IX : INDICATEUR D'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU	211
<i>Indicateurs d'évaluation des résultats de l'application du PLU.....</i>	<i>213</i>

¹ **Art. L152-1 CU** : L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

² **Conformité** : La conformité est l'état de ce qui présente un accord complet, une adaptation totale.

³ **Mixité sociale** : La mixité sociale consiste, en une zone géographique donnée, en ce que des personnes issues de catégories socio-professionnelles différentes (niveau de vie, cultures ou origines nationales) se côtoient, ou cohabitent. La mixité sociale engendre des quartiers hétérogènes peuplés d'habitants distincts par leurs revenus ou leurs origines.

⁴ **SCOT** : Le schéma de cohérence territoriale, abrégé SCOT ou SCoT est un document d'urbanisme 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. Il a été instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000

⁵ **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers** : La CDPENAF peut être consultée pour toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de ces espaces. La CDPENAF peut être consultée pour toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de ces espaces.

Elle émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières, de certaines procédures d'urbanisme, dont les PLU et cartes communales

⁶ **Art. L424-1 CU** : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable. Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer : (...)

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. (...)

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée. (...)

⁷ **Porter A Connaissance (P.A.C)** : Le « porter à connaissance » désigne la procédure par laquelle le préfet porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents le cadre législatif

et réglementaire à respecter ainsi que les projets des collectivités territoriales et de l'État en cours d'élaboration ou existants.

⁸ **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.

⁹ **Démographie** : La démographie est l'étude quantitative et qualitative de l'âge des populations et de leurs dynamiques, à partir de caractéristiques telles que la natalité, la fécondité, la mortalité, la nuptialité (ou conjugalité) et la migration. Le démographe analyse les variations de ces phénomènes dans le temps et dans l'espace, en fonction des milieux socio-économiques et culturels. Sur cette base la prospective démographique est en mesure d'établir différents scénarii d'évolution : de type tendanciels, alternatifs, de crise ou de ruptures, etc.

¹⁰ **Cardo et decumanus** : Le Cardo Maximus est la voie d'axe nord-sud la plus importante d'une ville romaine. Dans la centuriation romaine, le cardo maximus était l'axe nord-sud qui structurait la cité dès sa création. Ensuite, le cardo était une des voies principales au cœur de la vie économique et sociale de la ville. À la croisée du cardo et du decumanus (axe Est-Ouest) d'une cité, on trouvait généralement le forum.

¹¹ **Solde migratoire** : En démographie, le solde migratoire est la différence entre les arrivées (ou entrées) et les départs (ou sorties) d'habitants d'un territoire donné. Autrement dit le solde migratoire est égal à la différence entre immigration et émigration. Le solde migratoire peut donc être positif ou négatif. Ajouté à l'accroissement naturel ou *solde naturel*, il permet de calculer la variation totale d'une population. Une région au solde migratoire positif est dite attractive. À l'opposé, une région au solde migratoire négatif est dite répulsive. La démographie est l'étude quantitative et qualitative de l'âge des populations et de leurs dynamiques, à partir de caractéristiques telles que la natalité, la fécondité, la mortalité, la nuptialité (ou conjugalité) et la migration. Le démographe analyse les variations de ces phénomènes dans le temps et dans l'espace, en fonction des milieux socio-économiques et culturels. Sur cette base la prospective démographique est en mesure d'établir différents scénarii d'évolution : de type tendanciels, alternatifs, de crise ou de ruptures, etc.

¹² **Solde naturel** : En démographie, le solde naturel ou accroissement naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur un territoire par an. Le solde naturel peut donc être positif ou négatif. Ajouté au solde migratoire, il permet de calculer la variation totale d'une population.

¹³ **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.

¹⁴ **Site et situation** : Le site s'oppose à la notion de situation. Celle du site est à échelle locale, elle concerne le cadre physique du lieu où est née la ville : géologie, relief, climat, hydrologie. La situation concerne la position de la ville vis-à-vis des éléments physiques ou économiques, et particulièrement des moyens de communication. Pour exemple, la situation fait de Toulouse la ville de l'aéronautique, le site celui de la ville rose de la vallée de la Garonne.

¹⁵ **Périurbain ou rurbain** : Phénomène de peuplement des villages en périphérie d'une grande ville par les personnes qui y travaillent. Relatif à une zone anciennement rurale devenue une banlieue suite au développement urbain. La périurbanisation, phénomène lié à celui de rurbanisation (néologisme apparu en France en 1976, mot-valise créé à partir de rural et d'urbain), désigne le processus de « retour » ou « fuite » des citadins vers les campagnes ou pour faire plus simplement le déplacement durable de population quittant les zones urbaines pour aller s'implanter dans les zones rurales.

¹⁶ **Taux de concentration d'emploi** : L'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) calcule l'indicateur de concentration d'emploi qui mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un. Cet indicateur permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire. À titre d'exemple, quand le nombre d'emplois sur un territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi, alors ce territoire est qualifié de résidentiel.

¹⁷ **Omphale** : L'INSEE a réalisé des projections de population départementales à l'aide du modèle OMPHALE, qui applique, d'année en année, et pour chaque sexe et âge, des quotients migratoires, de fécondité et de mortalité, aux populations correspondantes. Ces quotients sont déterminés en prenant en compte les tendances de fécondité, mortalité et de migrations départementales observées par le passé. Le scénario dit « central » est basé sur les hypothèses suivantes :

- les taux de fécondité par âge de chaque département sont maintenus à leur niveau de 2007 ;
- la mortalité baisse dans chaque département au même rythme qu'en France métropolitaine ;
- les quotients migratoires, calculés entre 1990 et 2005, sont maintenus sur toute la période de projection.

¹⁸ **Modes d'habiter** : L'expression « mode d'habiter » a été défini dans un colloque par Serge Schmitz » de l'université de Liège. Cette notion s'est inscrite dans la recherche géographique au cours des dernières décennies sans néanmoins sembler nécessiter une définition. Quand Nicole Mathieu signale que la notion de « mode d'habiter » se trouve à mi-chemin entre la notion géographique de « genre de vie » et celle sociologique de « mode de vie », Mathis Stock insiste sur la pratique des lieux, et d'autres, dont Lévy et Lussault, renvoient à la spatialité des acteurs individuels. Néanmoins, au-delà des relations à l'environnement, le mode d'habiter est surtout une relation entre les lieux et à la communauté locale ?

¹⁹ **Décohabitation** : La décohabitation est le moment au cours duquel des personnes formant un même foyer cessent d'habiter sous le même toit, par exemple suite à une rupture conjugale ou à une mutation professionnelle. Par extension, le terme désigne également le phénomène sociodémographique plus global du fait duquel les familles tendent à se scinder plus facilement et à voir leurs membres autrefois cohabitants vivre de plus en plus souvent séparément. Attribuée à l'individualisme croissant des sociétés occidentales, la décohabitation ainsi définie est l'une des causes souvent avancées pour expliquer une éventuelle crise du logement dans une région donnée.

²⁰ **Logements vacants** : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : 227

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

²¹ **Habitation à Loyer Modéré** : Une habitation à loyer modéré, plus connue sous son sigle HLM, est un logement géré par un organisme d'habitations à loyer modéré, public ou privé, qui bénéficie d'un financement public partiel, direct (subvention) ou indirect (privilèges variés : crédits, exonérations fiscales, etc.).

²² **Article 55 de la loi SRU** : La mixité sociale est un objectif de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Elle oblige à l'atteinte d'un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Cette obligation s'applique au niveau intercommunal lorsqu'un programme local de l'habitat a été approuvé.

²³ **Point mort** : C'est une méthode pour évaluer les besoins futurs en logement et maintenir une stabilité démographique. Le calcul du point mort permet d'anticiper le desserrement de la taille des ménages, le renouvellement du parc de logements et la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

²⁴ **Taux de concentration de l'emploi** : L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois proposés dans un territoire donné et la population active (de 15 à 64 ans) qui y réside. Un pôle attractif génère un nombre supérieur à celui de ses actifs.

²⁵ **Migration pendulaire** : La migration pendulaire, ou alternante, est un phénomène caractéristique des métropoles et de leurs zones péri-urbaines dû à l'étalement urbain et de la division spatiale des activités, notamment par le zonage. L'expression désigne les déplacements quotidiens des personnes

de leur domicile à leur lieu de travail et inversement. On parle aussi de mobilité pendulaire ou de déplacement pendulaire.

²⁶ **Morphopédologique** : La morphopédologie correspond à une approche à la fois géomorphologique et pédologique de l'étude du milieu, visant à montrer les interrelations entre les processus de formation du relief (morphogenèse) et les processus de formation des sols (pédogenèse).

²⁷ **Métamorphique** : Une roche métamorphique est un type de roches dont la formation a pour origine la transformation à l'état solide en raison des modifications des paramètres physico-chimiques du milieu dans lequel elles évoluent (notamment la pression et la température).

²⁸ **Orogenèse** : L'orogenèse désigne l'ensemble des mécanismes de formation des montagnes. gneiss dérivé d'une roche magmatique, en orange sur la carte.

²⁹ **Orthogneiss** : Gneiss dérivé d'une roche magmatique.

³⁰ **Paragneiss** : Gneiss dérivé d'une roche sédimentaire.

³¹ **Gamme de proximité** : La base permanente des équipements (BPE) est destinée à fournir le niveau d'équipement et de services rendus sur un territoire à la population. Cette base permet de produire différentes données, comme la présence ou l'absence d'un équipement, la densité d'un équipement ou un indicateur de disponibilité d'un équipement du point de vue des habitants, toutes ces données étant rapportées à une zone géographique qui peut être infra-communale.

³² **Paysage** : Étymologiquement, le paysage est l'agencement des traits, des caractères, des formes d'un espace limité, d'un « pays ». C'est une portion de l'espace terrestre, représentée ou observée à l'horizontale comme à la verticale par un observateur ; il implique donc un point de vue. La notion de paysage a une dimension esthétique forte, voire picturale ou littéraire en tant que représentation, mais elle recouvre de nombreuses acceptions. Et le paysage manifeste aussi les politiques d'aménagement du territoire, voire la géopolitique. Le paysage est d'abord appréhendé visuellement, mais les parfums et ambiances sonores en modifient aussi la perception (on parle parfois de paysage sonore). Par extension, comme le terme panorama, dans des expressions comme « paysage politique » ou « paysage médiatique », il peut désigner un ensemble contextuel, la vision des choses à un temps donné, le paysage étant en constante évolution.

³³ **Architecture** : L'architecture est l'art majeur de concevoir des espaces et de bâtir des édifices, en respectant des règles de construction empiriques ou scientifiques, ainsi que des concepts esthétiques, classiques ou nouveaux, de forme et d'agencement d'espace, en y incluant les aspects sociaux et environnementaux liés à la fonction de l'édifice et à son intégration dans son environnement, quelle que soit cette fonction : habitable, sépulcrale, rituelle, institutionnelle, religieuse, défensive, artisanale, commerciale, scientifique, signalétique, muséale, industrielle, monumentale, décorative, paysagère, voire purement artistique.

³⁴ **Géomorphologie** : Du grec gê, terre, morphê, forme et logos, science. Branche de la géographie physique ayant pour objet la description et l'explication des formes de relief du globe terrestre. Dicovert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

³⁵ **Bocage** : Continuité de biodiversité transmise par des éléments de haies au droit des séparations de parcelles. Mot d'origine normande désignant : un paysage rural composé de champs cloisonnés limités par des haies ou des talus boisés. (Dicovert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

³⁶ **Futaie** : de fût. Dans un sens général, groupe d'arbres de grandes dimensions. En sylviculture, ce terme s'applique à un peuplement forestier issu de semis naturels. S'oppose au taillis. Dicovert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

³⁷ **Mitoyen** : Partage d'une limite séparative entre deux constructions. Ce partage juridique induit dans la pratique une mutualisation des éléments construits se trouvant en limite séparative. Très répandue

dans les centres anciens et ville XIXe où certaines constructions en arrivaient même à partager des murs porteurs, la mitoyenneté s'est raréfiée très récemment pour une mise à distance des constructions voisines.

³⁸ **Coteau** : Milieu de transition entre vallée et promontoire, marqué par une forte pente, le coteau sera réservé au pâturage ou recouvert de boisement du fait de son relief.

³⁹ **Ripisylve** : Du latin ripa, rive et silva, forêt. Type de formation végétale qui croît au bord des cours d'eau. (Dicouvert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

⁴⁰ **Terrasse** : Désigne, sur le versant d'une vallée, un replat correspondant à l'ancien lit d'un cours d'eau. (Dicouvert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

⁴¹ **Soutènement** : mur de ; Mur destiné à soutenir les pressions exercées par les poussées de la terre. (Dicouvert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)
Élément de gros œuvre permettant, contrairement à la technique du terrassement de contenir une quantité de terre de hauteur importante sur une surface réduite.

⁴² **Ligne de crête** (ou ligne de partage des eaux ou frontière de bassins versants) : zone de séparation entre deux versants opposés.

⁴³ **Lotissements** : Division en lots d'un bien foncier, en vue de l'implantation de locaux d'habitation, d'industrie, ou de commerce ; par extension, l'ensemble des constructions élevées sur ces parcelles est aussi appelé "lotissement".
(Dicouvert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

⁴⁴ **Pierre sèche** : qualifie une maçonnerie de pierres plus ou moins appareillées, sans liaison par un mortier. Elle ne s'utilise guère que des murets et petit ouvrages rustiques de faible hauteur.
(DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

229

⁴⁵ **Chemin creux** : chemin entouré de talus planté, commun en région bocagère. Par effet d'usure, le passage répétitif des attelages creuse le chemin lisser la topographie, éviter les efforts inutiles aux animaux de traits. Les talus plantés remplissent deux fonctions : ressource en bois de chauffage et continuité écologique.

⁴⁶ **Talutage** : Mise-en-place de pierre en talus. (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

⁴⁷ **Empierrements** : Parement de mur ou de paroi pentue composé de pierres grossièrement taillées ayant pour but de contenir la poussée de la terre. (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

⁴⁸ **Vallée ou vallon** : Dépression allongée et plus ou moins évasée comprise entre deux montagnes ; creusée par un cours d'eau elle a la forme d'un V ; façonnée par un glacier, celle d'un U. (Dicouvert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

⁴⁹ **Mitage** : Terme d'urbanisme désignant la multiplication anarchique des constructions, dont la conséquence est une déstructuration du milieu rural ou urbain concerné. (Dicouvert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

⁵⁰ **Toiture à la mansart** : Le comble brisé est un compromis entre le comble à la française (haut comble en pavillon percé de lucarnes, comme la place des Vosges à Paris) et de la terrasse à l'italienne (toit quasiment horizontal qui ne se voit pas depuis le sol et qui peut se dissimuler derrière une balustrade, comme le château de Versailles).

⁵¹ **Modénature** : proportions et disposition de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture [...] L'étude des modénatures permet de différencier les styles et de dater la construction des monuments. (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature) e comble brisé est un compromis entre le comble à la française (haut comble en pavillon percé de lucarnes, comme la place des Vosges à Paris) et de la terrasse à l'italienne (toit quasiment horizontal qui ne se voit pas depuis le sol et qui peut se dissimuler derrière une balustrade, comme le château de Versailles).

Les deux pentes du toit peuvent être couvertes avec le même matériau ou non selon les moyens du maître d'ouvrage.

Les appartements situés dans le comble brisé sont appelés « appartements mansardés » ou « mansarde »³. Dans les immeubles de rapport, ce sont des chambres de bonne.

On appelle également parfois « mansarde » la lucarne pratiquée dans un comble brisé³.

⁵² **Lucarne** : Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

⁵³ **Chien-assis** : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

⁵⁴ **Réemploi** : Utilisation dans une construction de matériau de récupération, dits 'matériaux de réemploi' (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

⁵⁵ **Appareillage** : en maçonnerie, manière de disposer les pierres ou les briques qui composent une maçonnerie. Il peut être mixte ou dit "à mosaïque brouillée" quand il propose un assemblage irrégulier de pierres non taillée et peut être réglé, sur des monuments importants notamment, assemblant des pierres de tailles de manière régulière. (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

⁵⁶ **Mortier** : Mélange composé d'un liant (ciment ou chaux), de granulats fins, charges inertes constituant le squelette ou l'ossature du mortier (sables, fillers, granulats de diverses matières). (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature) La proportion de liant et de granulats ainsi que la nature des granulats ajoutés influent sur la couleur et la texture du mortier.

⁵⁷ **Amphihalin** : Espèce migratrice dont le cycle de vie alterne entre le milieu marin et l'eau douce

230

⁵⁸ **Eutrophisation** : phénomène d'asphyxie des écosystèmes aquatiques résultant de la prolifération d'algues, qui consomment tout l'oxygène nécessaire à la vie de l'écosystème. Ce phénomène résulte d'un apport trop riche de substances nutritives dans la rivière ou dans le lac concerné. Cette pollution de l'eau est principalement due au phosphore (contenu dans les phosphates, présents dans les lessives notamment) et à l'azote (contenu dans l'ammonium et les nitrates présents dans les engrais).

⁵⁹ **Réservoirs de biodiversité** : espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les réservoirs de biodiversité recouvrent :

- les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité mentionnés au 1° du II de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ;
- tout ou partie des espaces protégés au titre des dispositions du livre III et du titre Ier du livre IV du code de l'environnement ;
- tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

Cependant, certains réservoirs de biodiversité peuvent faire partie de la Trame verte et bleue sans avoir vocation à être reliés entre eux lorsqu'il aura été démontré la pertinence de l'isolement naturel de ces espaces pour la conservation de la biodiversité compte tenu du fonctionnement des écosystèmes, pour limiter la dispersion d'espèces, notamment d'espèces exotiques envahissantes ou pour limiter la propagation de maladies animales et végétales.

⁶⁰ **L.151-13** : Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.