

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'ORGNAC-SUR-VEZERE

---

## 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

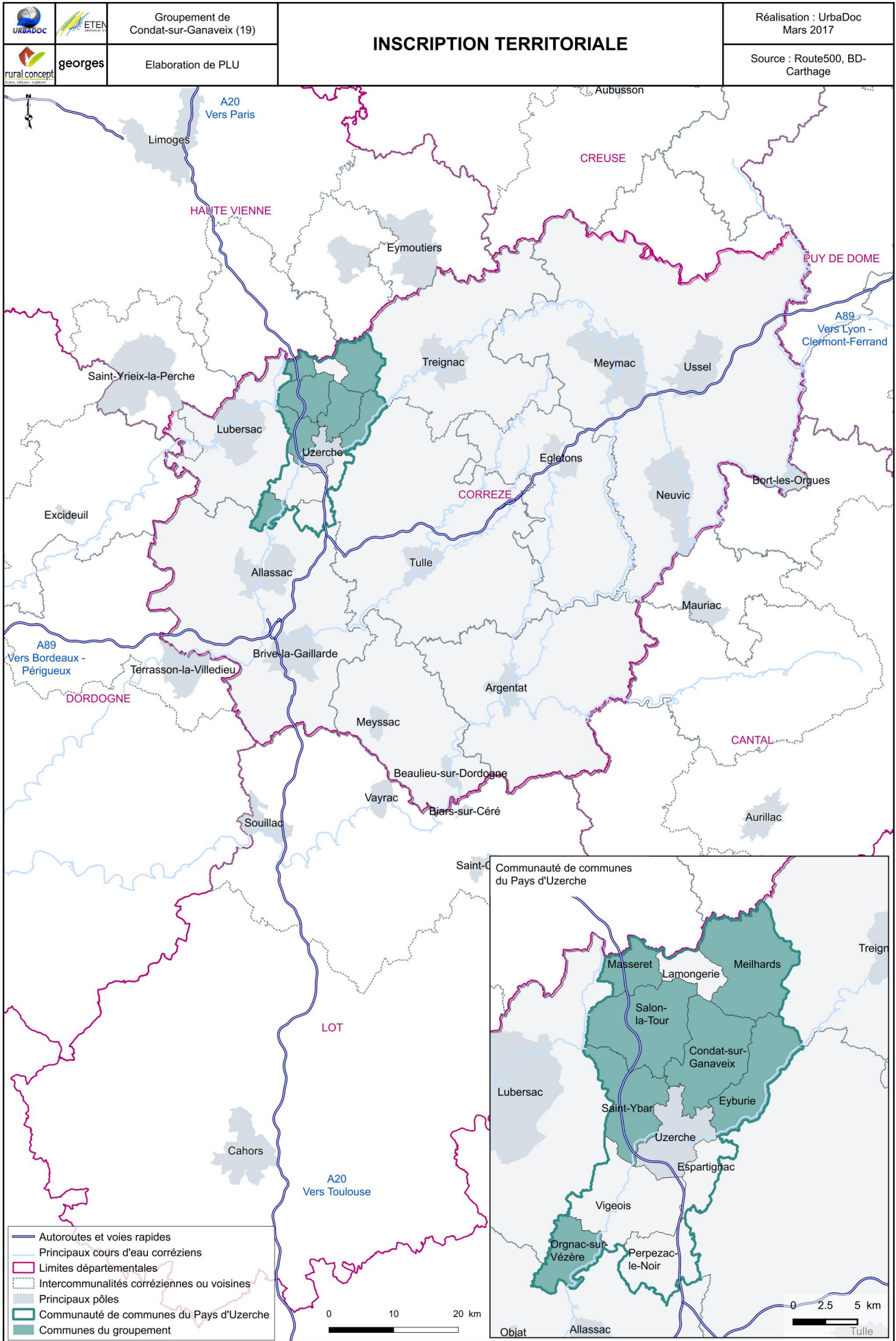
Yvan OKOTNIKOFF  
42, rue d'Avron  
75 020 PARIS  
Tél : 09 82 20 40 40  
contact@ateliergeorges.fr

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

---

PRESCRIPTION DE L'ELABORATION	17 octobre 2016
DEBAT SUR LE PADD	01 avril 2019
ARRET DU PROJET	05 août 2019
ENQUETE PUBLIQUE	du 02 décembre 2019 au 02 janvier 2020
APPROBATION	21 juillet 2020

---



# SOMMAIRE

Préambule	6
Avant Propos	13
<b>CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS</b>	<b>15</b>
<b>Situation et articulation avec les autres documents</b>	<b>17</b>
<b>Comprendre le diagnostic en une page</b>	<b>27</b>
<b>La démographie</b>	<b>29</b>
<b>Comprendre le diagnostic en une page</b>	<b>39</b>
<b>Equilibre social de l'habitat</b>	<b>41</b>
<b>Comprendre le diagnostic en une page</b>	<b>51</b>
<b>Economie</b>	<b>53</b>
<b>Economie agricole</b>	<b>57</b>
<b>Comprendre le diagnostic en une page</b>	<b>73</b>
<b>Equipements, services</b>	<b>75</b>
<b>Comprendre le diagnostic en une page</b>	<b>85</b>
<b>Mobilités</b>	<b>87</b>
<b>Comprendre le diagnostic en une page</b>	<b>91</b>
<b>CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>93</b>
<b>Aménagement de l'espace</b>	<b>95</b>
<b>Comprendre le diagnostic en une page</b>	<b>113</b>
<b>Contexte hydrographique</b>	<b>115</b>
<b>Patrimoine naturel et biodiversité</b>	<b>123</b>
<b>Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</b>	<b>143</b>
<b>Comprendre le diagnostic en une page</b>	<b>145</b>
<b>Gestion économe de l'espace</b>	<b>147</b>
<b>Comprendre le diagnostic en une page</b>	<b>151</b>
<b>CHAPITRE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS</b>	<b>153</b>
<b>Les motifs du projet d'aménagement et de développement durables</b>	<b>156</b>
<b>Caractéristiques des différentes zones</b>	<b>159</b>
<b>Autres prescriptions</b>	<b>174</b>
<b>Dispositions réglementaires</b>	<b>176</b>
<b>CHAPITRE IV : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE</b>	<b>178</b>
<b>Evaluation des incidences démographiques</b>	<b>180</b>
<b>CHAPITRE V : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE</b>	<b>183</b>
<b>Evaluation des incidences sur l'agriculture</b>	<b>185</b>
<b>Chapitre VI : Analyse Des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ET MESURES MISES EN PLACE</b>	<b>187</b>
<b>INCIDENCES des secteurs projetés à l'urbanisation et mesures mises en place</b>	<b>189</b>
<b>Incidences prévisibles sur la ressource en eau et mesures mises en place</b>	<b>191</b>
<b>Incidences prévisibles sur les milieux naturels et mesures mises en place</b>	<b>193</b>
<b>Synthèse des incidences prévisibles sur l'Environnement</b>	<b>200</b>

<b>Mesures de suivi</b>	<b>203</b>
<b>Resume non technique</b>	<b>205</b>
<b>Annexe : PRECONISATIONS EN PHASE CHANTIER</b>	<b>211</b>
<b>Mesures de reduction</b>	<b>212</b>
<b>CHAPITRE IX : INDICATEUR D'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU</b>	<b>215</b>
<b>Indicateurs d'évaluation des résultats de l'application du PLU</b>	<b>217</b>

# TABLEAU DE BORD

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

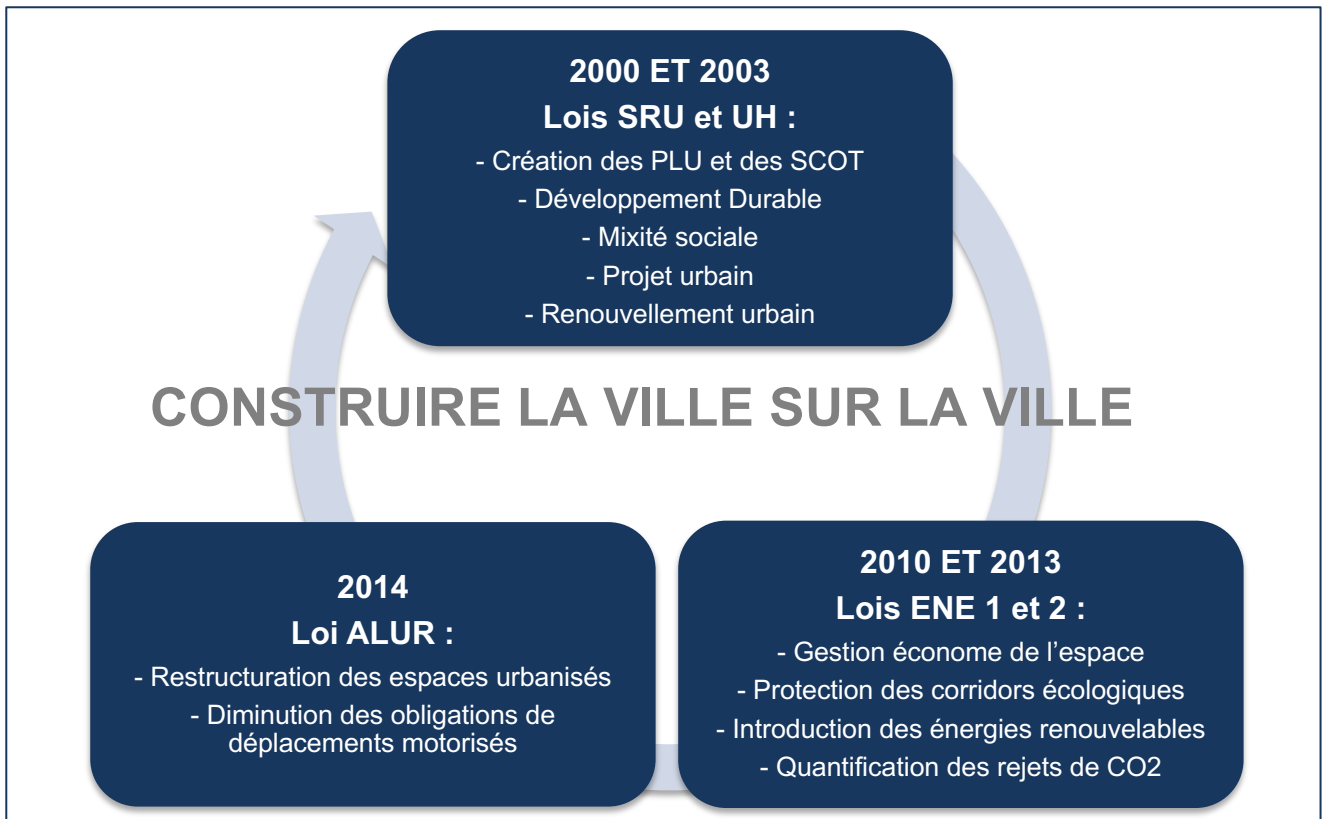


Figure 1 : Historique de la planification urbaine en France ; UrbaDoc ; 2014

**Petit historique de la planification urbaine :** Jusqu'au détour des années 2000, la planification urbaine était guidée par des documents d'urbanisme répondant aux enjeux définis par la Loi d'Orientation Foncière de 1967. Plans d'Occupation des Sols et Schémas Directeurs devaient répondre aux besoins d'organisation de l'urbanisation et faciliter l'accès au logement dans un contexte où le développement démographique et de fait les besoins en nouveaux logements étaient très soutenus. 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 Rénové 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<sup>a</sup> 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 L152-1<sup>1</sup> fixe ces principes d'opposabilité et de respect du PLU dans des conditions de conformité<sup>2</sup>.

<sup>a</sup> 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 sociale<sup>3</sup> 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 Rénové (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<sup>a</sup>.

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 Territoriale<sup>4</sup> (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)<sup>5</sup> 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.

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<sup>b</sup> 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'État, les régions, les départements, les chambres consulaires... sont associés et consultés dans le cadre de leurs compétences.

<sup>a</sup> 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](http://www.correze.gouv.fr/content/download/11273/76092/file/CF_Guide_PAU_2015_06.pdf).

<sup>b</sup> 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

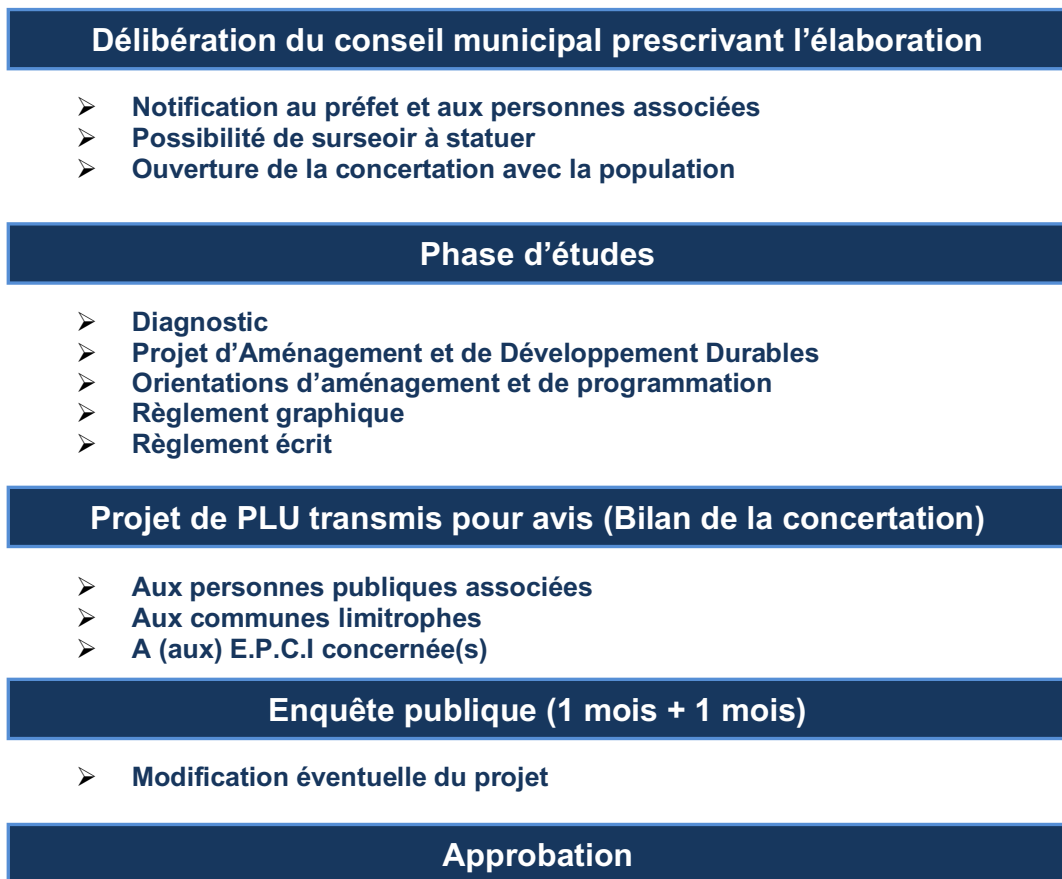


Figure 6 : Les documents du PLU ; UrbaDoc ; 2017



### 3.5 Pendant la procédure

En application de l'article L424-1-3<sup>6</sup>, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations<sup>a</sup>.

## 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

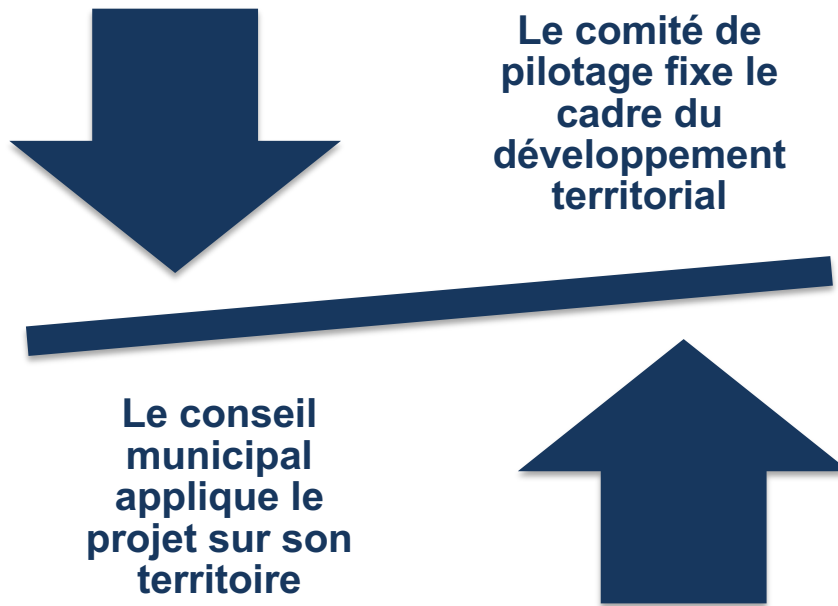


Figure 8 : Schéma de production des documents ; UrbaDoc , 2016



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 publicité<sup>1</sup>.

### **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 communes<sup>2</sup> 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).

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

<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2017 issus de l'ordonnance n°2015-1174 du 24 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme.

Les servitudes et prescriptions<sup>1</sup> 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'État<sup>7</sup>.

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<sup>er</sup> 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 Études Économiques (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 Ortho<sup>8</sup> 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 maître d'ouvrage compétent pour mener la procédure PLU est le Maire.

---

<sup>1</sup> Cf. *Partie inscription territoriale.*



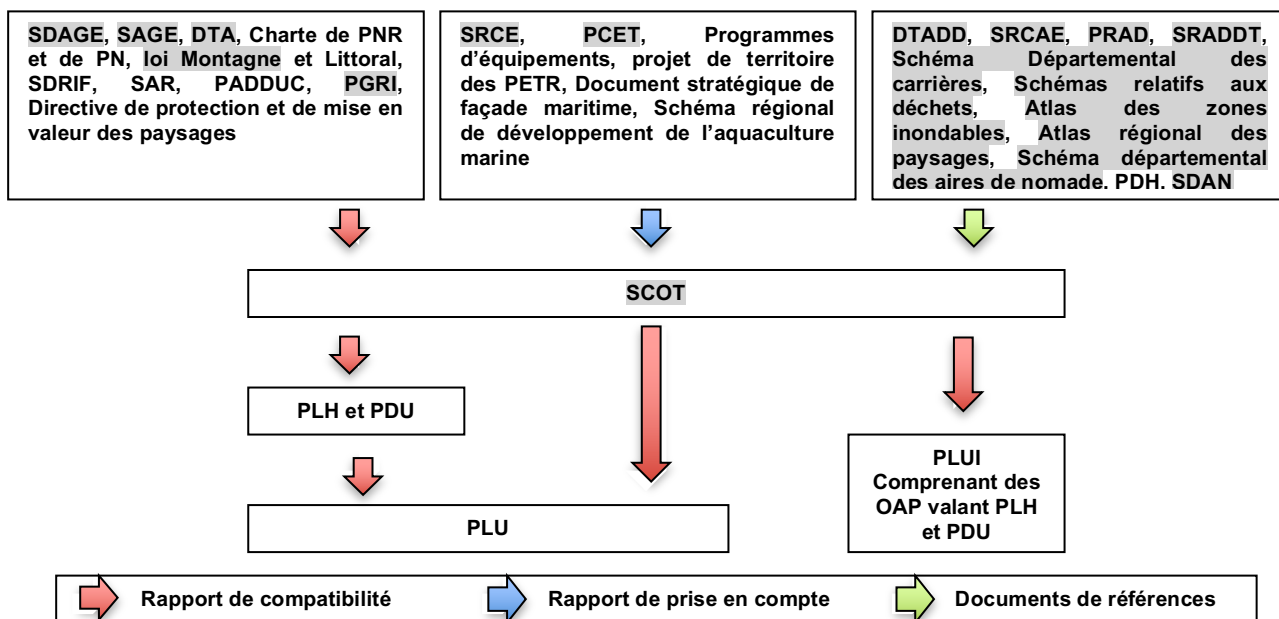
---

**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

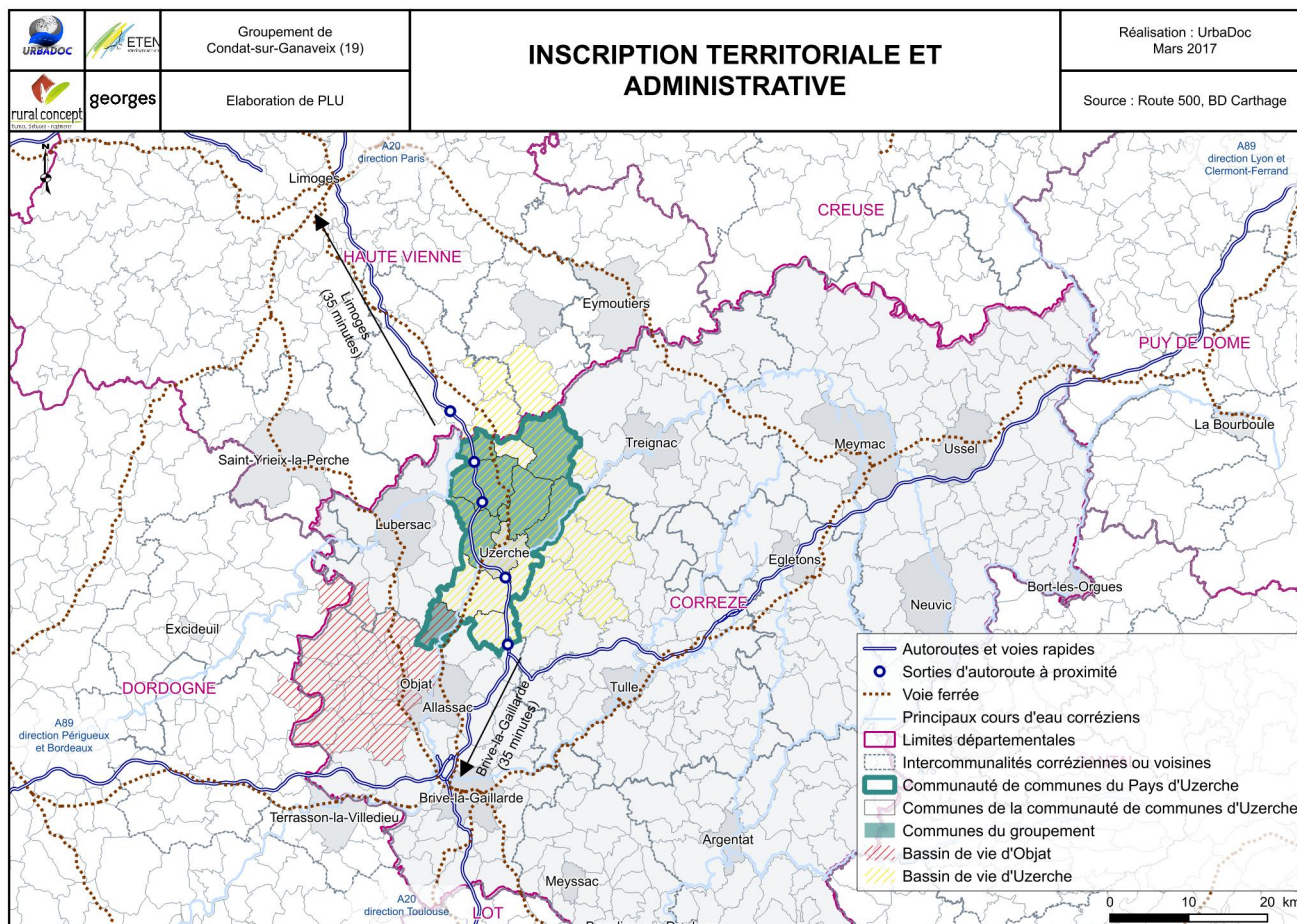


**Notion de compatibilité :** Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence 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 sont des instruments de planification qui fixent 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 Orgnac-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.

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne (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. Ils sont élaborés pour chacun des grands bassins hydrographiques français. La commune d'Ornac-sur-Vézère est concernée par le Bassin Adour-Garonne. Le préfet coordonnateur de bassin Adour-Garonne a signé le 01 décembre 2015 l'arrêté portant approbation du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2016-2021 du bassin Adour-Garonne et arrêtant le programme pluriannuel de mesures correspondant. A la même date l'arrêté portant approbation du PGRI 2016-2021 du bassin Adour-Garonne a également été signé. L'eau et les milieux aquatiques doivent être protégés pour leurs atouts environnementaux et leurs multiples usages. L'enjeu est de concilier durablement protection de l'environnement et développement d'activités économiques face aux effets prévisibles des évolutions du climat, de la démographie ou encore de l'énergie. 4 orientations ont été prises pour le bassin Adour-Garonne :

- Créer les conditions de gouvernance favorables
- Réduire les pollutions
- Améliorer la gestion qualitative
- Préserver et restaurer les milieux aquatiques

- Les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Ils sont élaborés à une échelle plus locale par une commission locale de l'eau. Les communes les plus à l'ouest se trouvent sur le bassin versant Vézère-Corrèze, et la plus grande partie du territoire sur le bassin versant Dordogne Amont. Les SAGE fixent notamment des objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre pour les masses d'eau concernées et coordonne des actions pour y parvenir.

L'arrêté fixant le périmètre d'élaboration du SAGE du bassin versant de la Vézère a été signé le 23 juillet 2015. Celui portant constitution de la Commission Locale de l'Eau le 16 novembre 2016. Le document est en

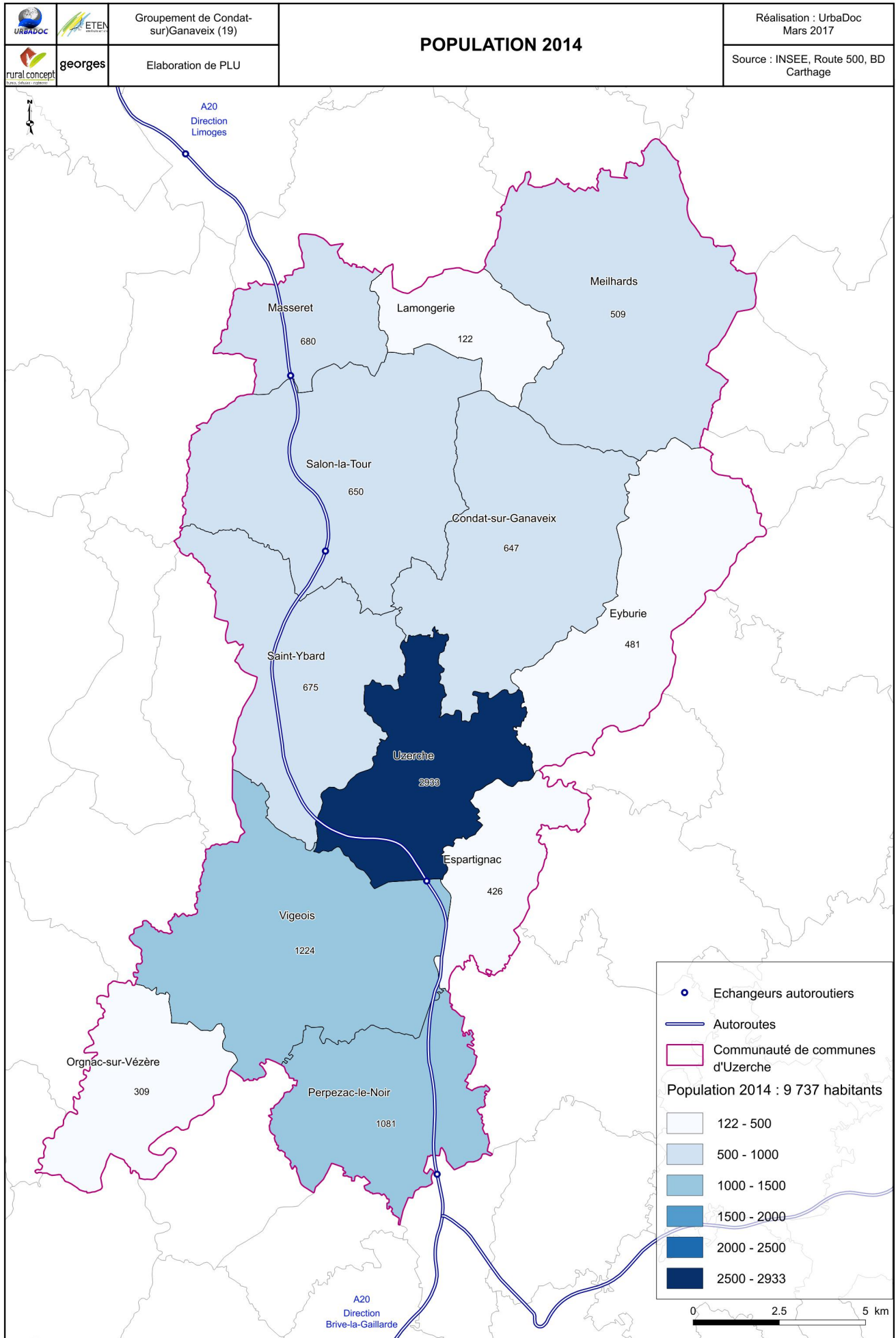
cours de rédaction. Les enjeux identifiés sont :

- L'amélioration ou la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines,
- La gestion équilibrée et durable des ressources,
- La lutte contre les risques inondations,
- La préservation et la restauration des milieux et de la biodiversité,
- Le maintien de l'activité économique et des usages.



# TABLEAU DE BORD

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



## **2. Inscription territoriale et administrative**

### **2.1 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.

### **2.2 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.

### **2.3 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.

### **2.4 Bassin de vie d'Uzerche et d'Objat**

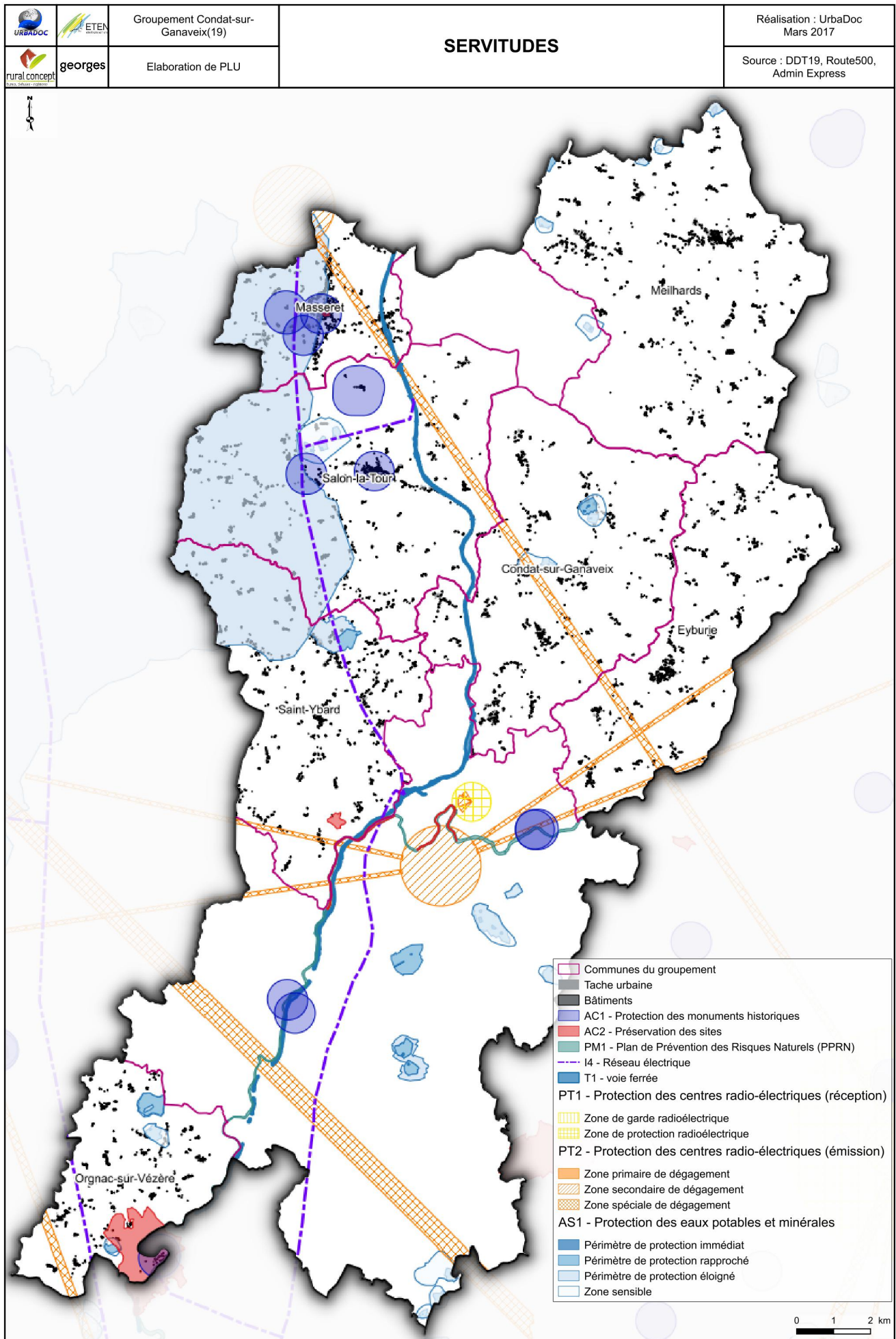
Parce qu'ils se veulent être le reflet du fonctionnement d'un territoire et qu'ils sont les plus adaptés à l'étude des territoires faiblement polarisés de moins de 50 000 habitants, selon l'INSEE, les bassins de vie semblent les plus à même de fournir des limites fonctionnelles réelles, surtout lorsqu'il 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.

#### **3.1 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 Comborn. 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.

#### **3.2 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 Comborn 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.

#### **3.3 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.

#### **3.4 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.

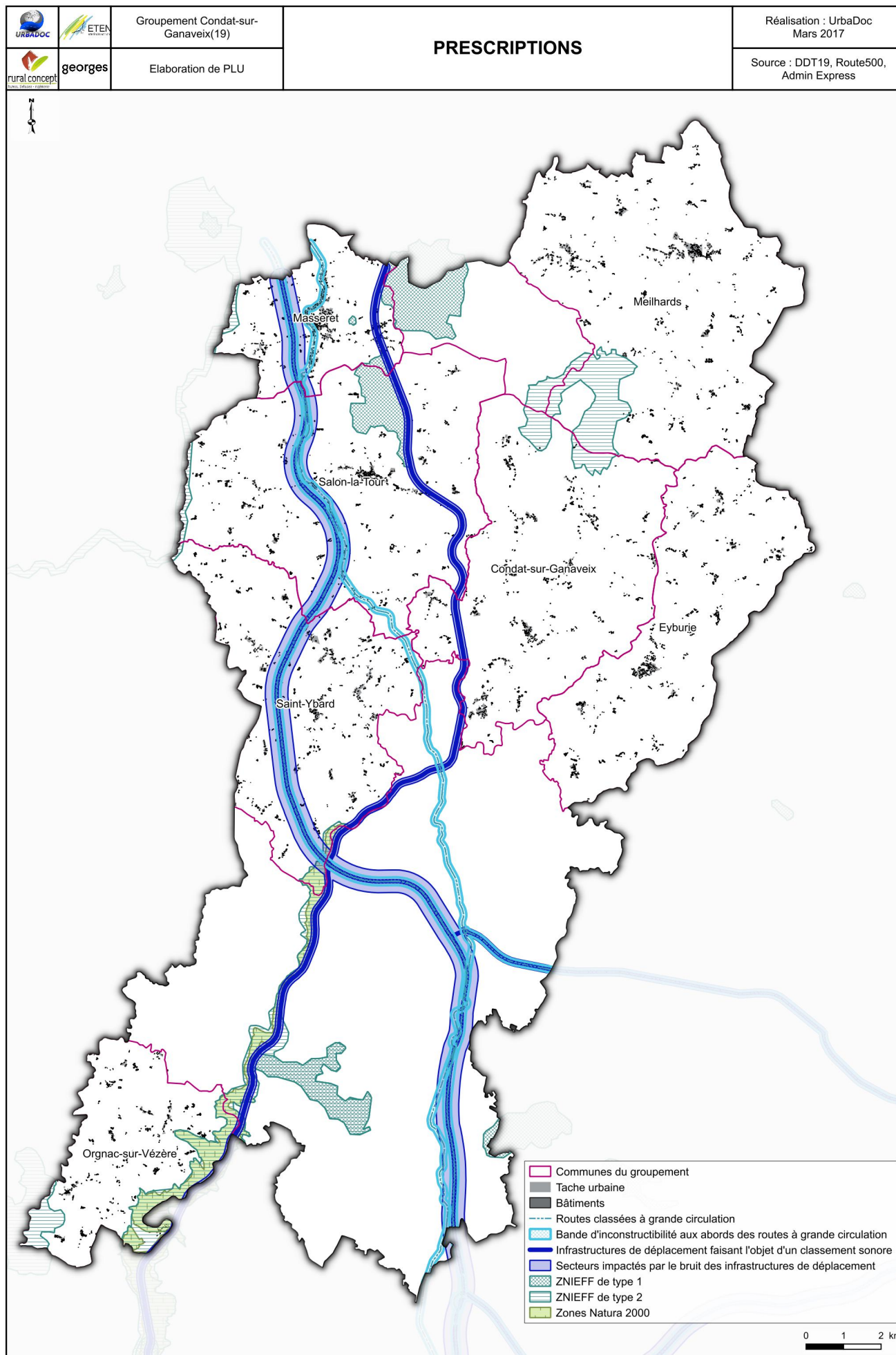
#### **3.5 Servitude T1 – relative aux voies ferrées**

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 – Orléans – Montauban.

# TABLEAU DE BORD

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





### **3.6 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.

### **3.7 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 réglementées 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**

### **4.1 ZNIEFF<sup>a</sup>**

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, 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<sup>b</sup> ou de type 2<sup>c</sup>.

Masseret est concernée par la ZNIEFF de type 1 de la Forêt de Montard, et par celle de l'Étang 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'Ornac-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 concernés par la ZNIEFF de type 2 de la Forêt de Meilhards.

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

### **4.2 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.

### **4.3 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.

### **4.4 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.

### **4.5 Réseau mondial des réserves de biosphère**

L'ensemble du bassin de la Dordogne a été classé réserve de biosphère par l'UNESCO le 11 juillet 2012. Les sept communes du groupement appartiennent à l'aire de transition de la réserve mondiale de biosphère du bassin de la Dordogne.

<sup>a</sup> Cf. Partie Etat initial de l'Environnement

<sup>b</sup> ZNIEFF de type 1 correspond à des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique

<sup>c</sup> ZNIEFF de type 2 est un grand ensemble naturel riche ou peu modifié aux potentiels biologiques importants



# COMPRENDRE LE DIAGNOSTIC EN UNE PAGE

## Des PLU qui s'inscrivent dans un contexte règlementaire

Les PLU organisent le développement des communes en 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.

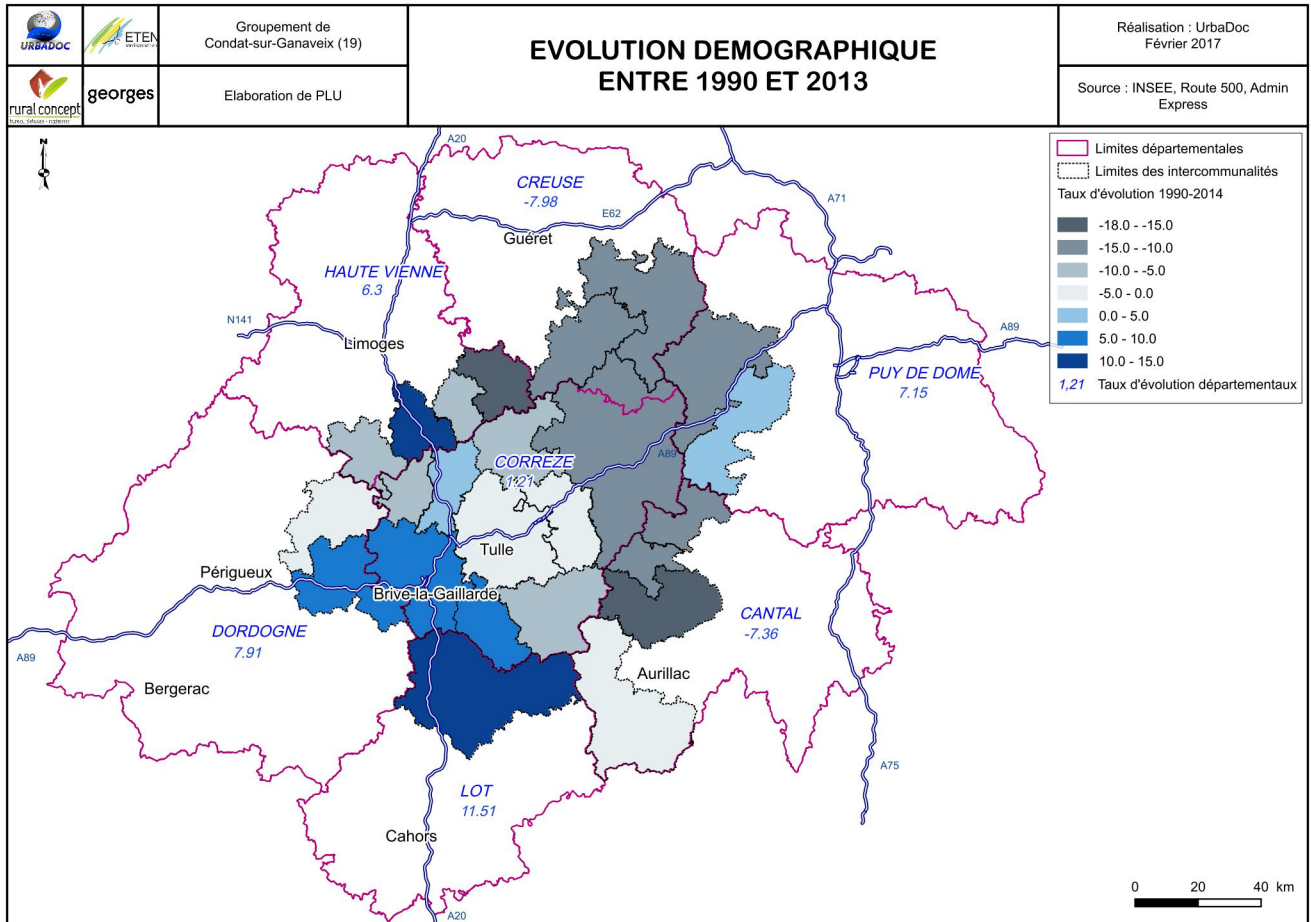
Toutes les servitudes et prescriptions sont à prendre en compte en amont du projet puisqu'elles s'imposent au territoire.

## 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.

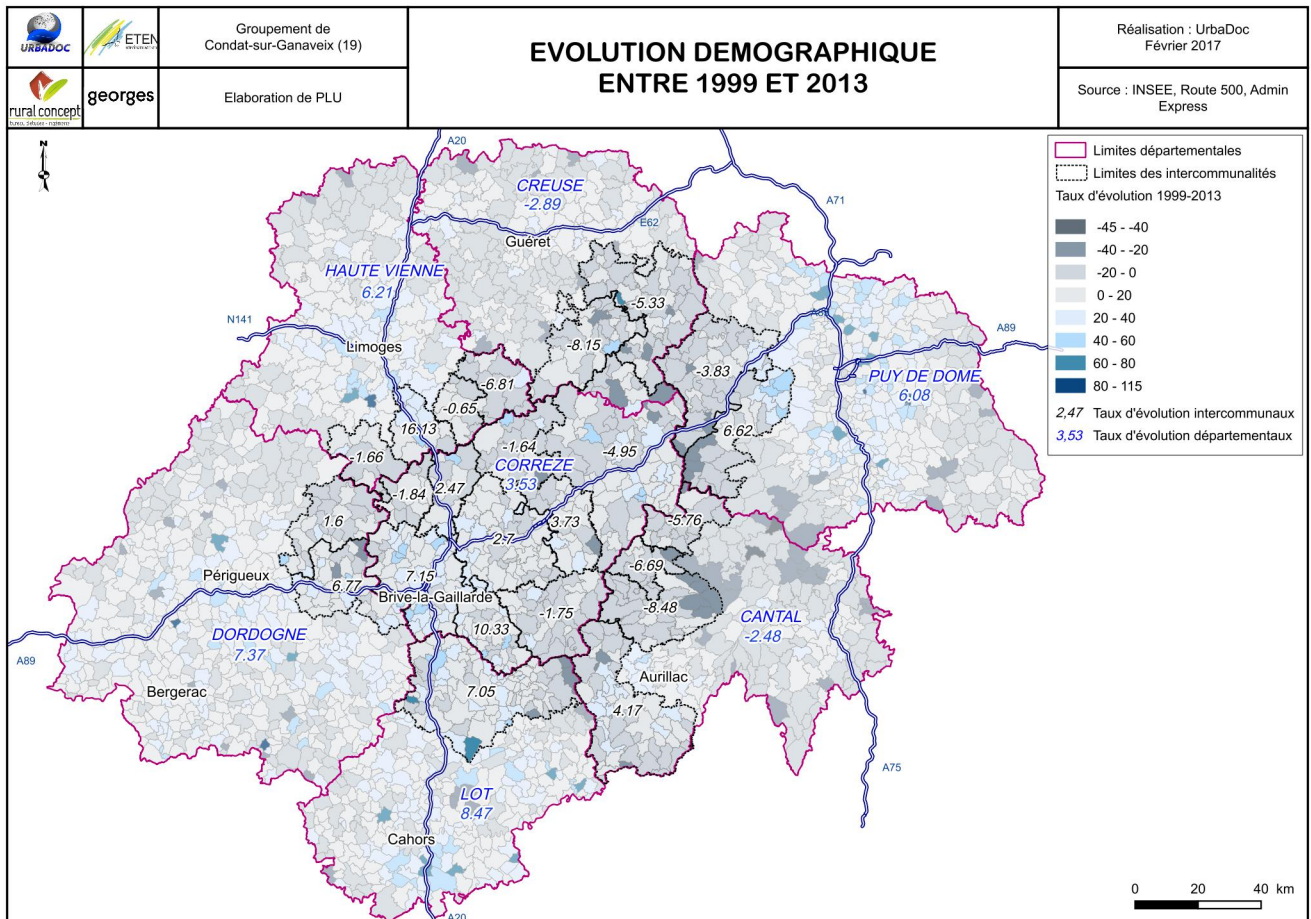
# TABLEAU DE BORD

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



28

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



# LA DEMOGRAPHIE<sup>9</sup>

## 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<sup>a</sup>. Or il s'agit aussi des deux seuls départements<sup>b</sup> 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<sup>c</sup> et ceux forts positifs des entités imbriquées le long de l'A20 dans le triangle

<sup>a</sup> Respectivement -7,98% et -7,36%.

<sup>b</sup> 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.

<sup>c</sup> 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<sup>d</sup>.

Au final, les autoroutes 20 et 89 se posent comme un véritable cardo<sup>10</sup> 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<sup>e</sup>, celles situées à l'ouest de cette même ville enregistraient un accueil de population de l'ordre de presque 10 000 habitants<sup>f</sup>. 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 migratoires<sup>11</sup> et naturels<sup>12</sup>. 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.

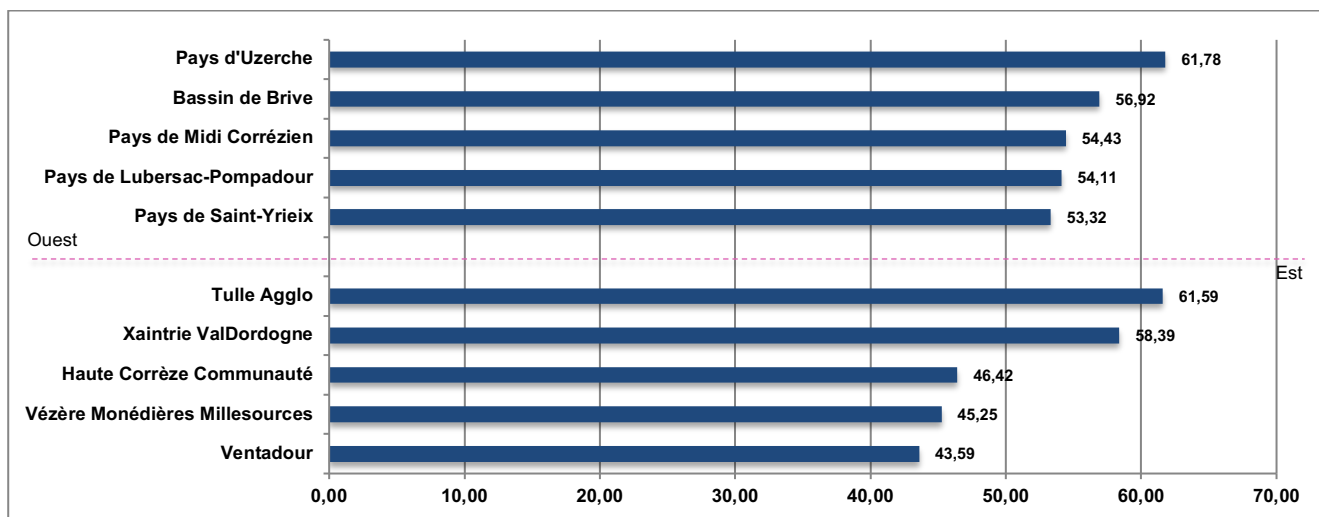
<sup>d</sup> Cf. Annexes partie démographie.

<sup>e</sup> 6996 habitants de moins.

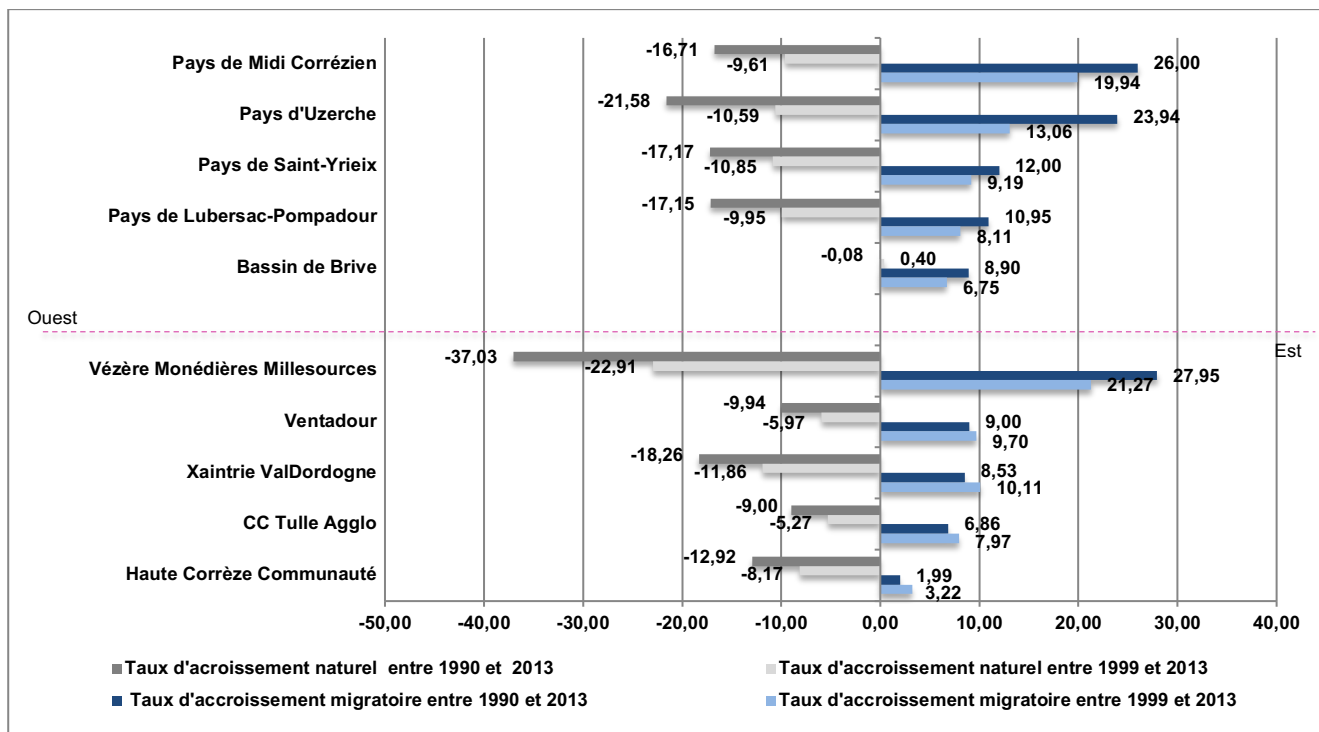
<sup>f</sup> 9863 habitants supplémentaires.

# TABLEAU DE BORD

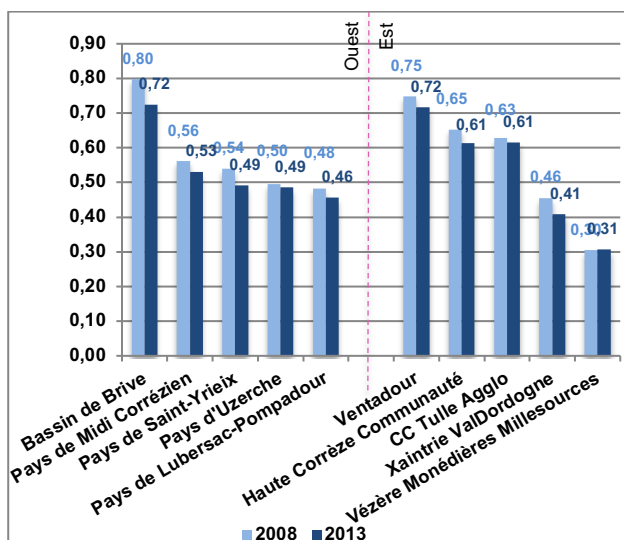
Graphique 1 : Part des nouveaux arrivants provenant du même département en 2013 par intercommunalité ; INSEE ; UrbaDoc 2017



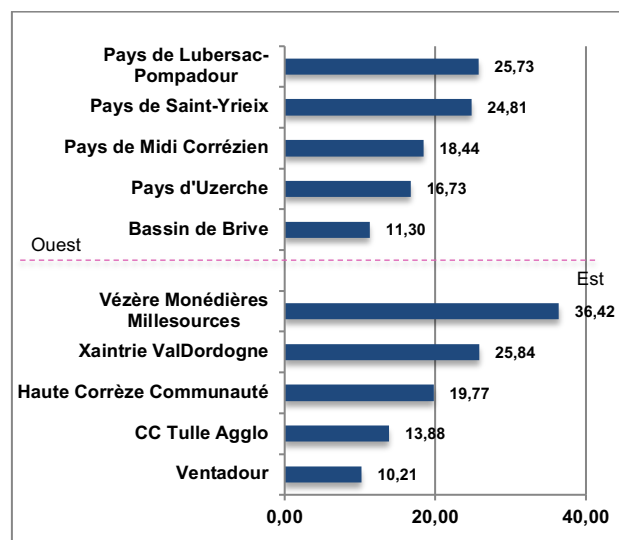
Graphique 2 : Taux d'accroissement naturel migratoire entre 1990 et 2013 et entre 1999 et 2013 par intercommunalité ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017



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%<sup>a</sup> de sa population du fait de son déficit naturel. En Corrèze, seul le bassin de Brive est quasiment à l'équilibre<sup>b</sup>. Poumon économique et de services, ses classes d'âge les plus importantes sont actives et de fait son indice de jeunesse<sup>13</sup> 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 situations<sup>14</sup> 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<sup>c</sup>, lesquelles sont aussi les pôles structurants<sup>d</sup> 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%<sup>e</sup> sur cette même période faisant bien du fait périurbain ou rurbain<sup>15</sup> une réalité de ce territoire<sup>f</sup>.

### **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 ?

<sup>c</sup> En France, où l'organisation municipale est devenue uniforme, l'INSEE définit la ville selon le critère de l'importance du peuplement et de la continuité 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.

<sup>d</sup> 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.

<sup>e</sup> En 1990 125 434 habitants représentent 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.

<sup>f</sup> Cf. Annexes

<sup>a</sup> 16,78% de sa population représentant 22 044 habitants.

<sup>b</sup> -0,08% représentant 82 habitants.

# TABLEAU DE BORD

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

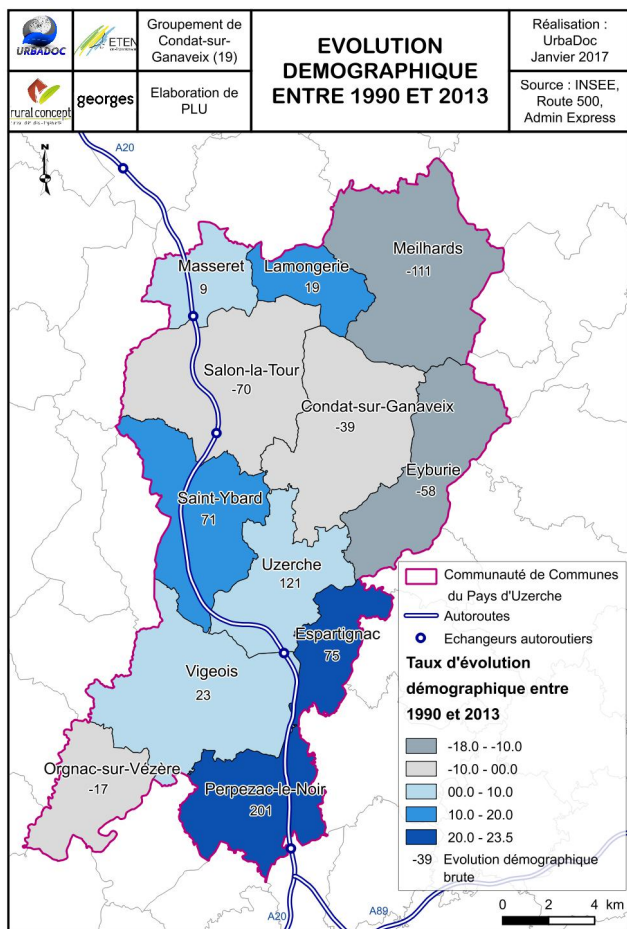
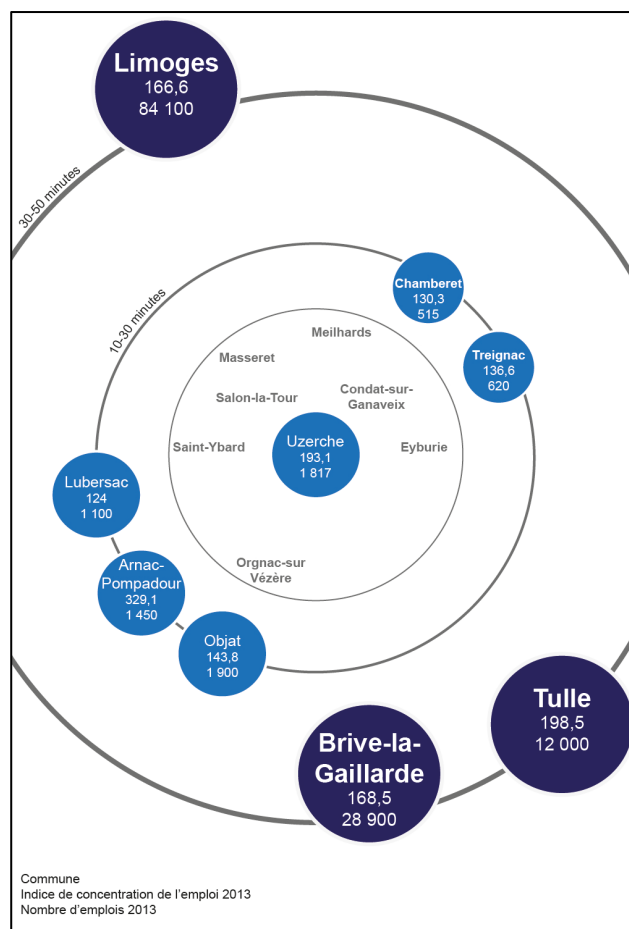
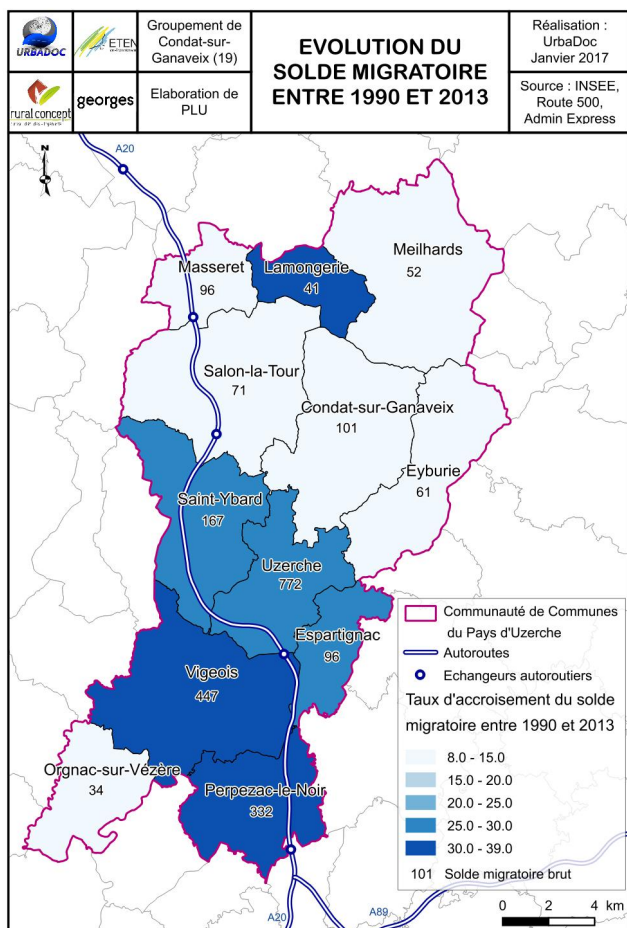


Illustration 1 : Schéma des temps d'accès aux pôles d'emplois ; INSEE ; UrbaDoc 2017

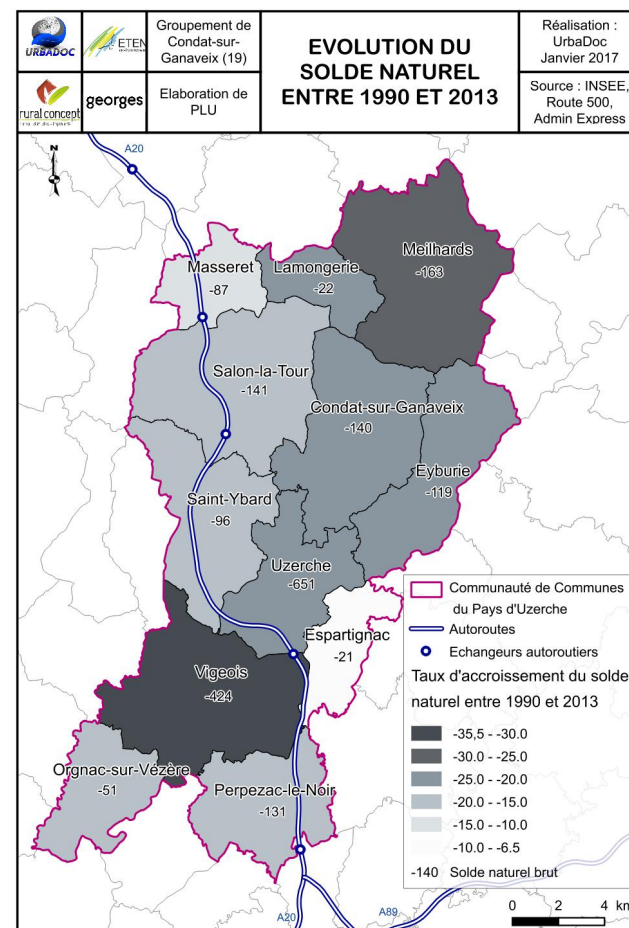


32

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<sup>a</sup>, celui de la communauté de communes du Pays d'Uzerche semble se heurter à la barrière du temps et notamment celle des 20mn<sup>b</sup>. Il faut en effet au nord 31mn<sup>c</sup> 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<sup>d</sup>, 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 Ornac-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

---

<sup>a</sup> 10,24% pour CAUVALDOR ; 9,28% pour la CC du Pays du Midi Corrèzien et 14,93% pour la CC Briance Sud Haute Vienne  
<sup>b</sup> 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.

<sup>c</sup> Les temps d'accès sont calculés à partir du site Google Map  
<sup>d</sup> 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.

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<sup>e</sup>. 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<sup>f</sup> mais aussi par le fait que les nouvelles populations semblent se diriger vers les secteurs alliant ruralité et offre de service minimale. 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<sup>g</sup>. 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.

---

<sup>e</sup> 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.

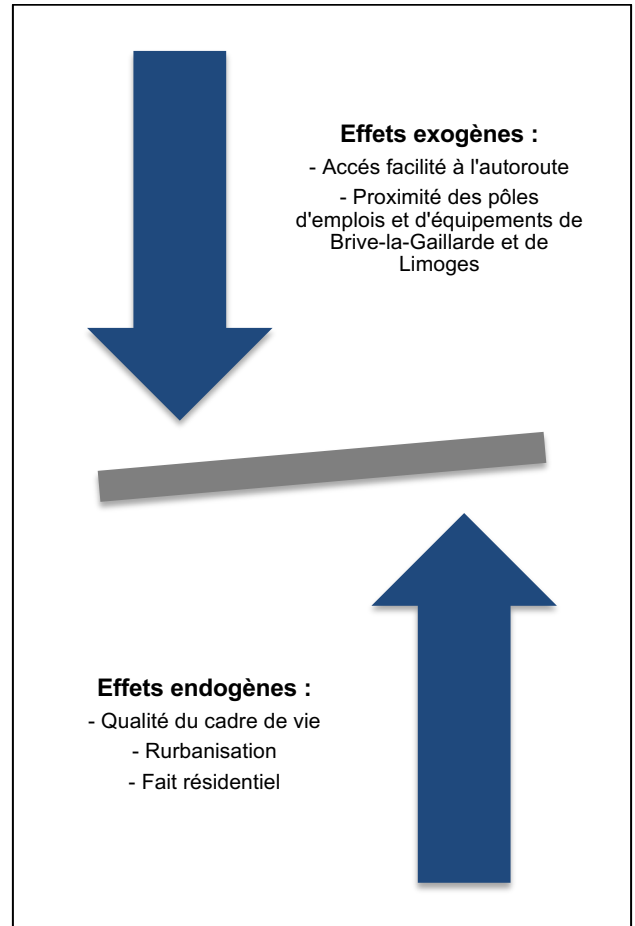
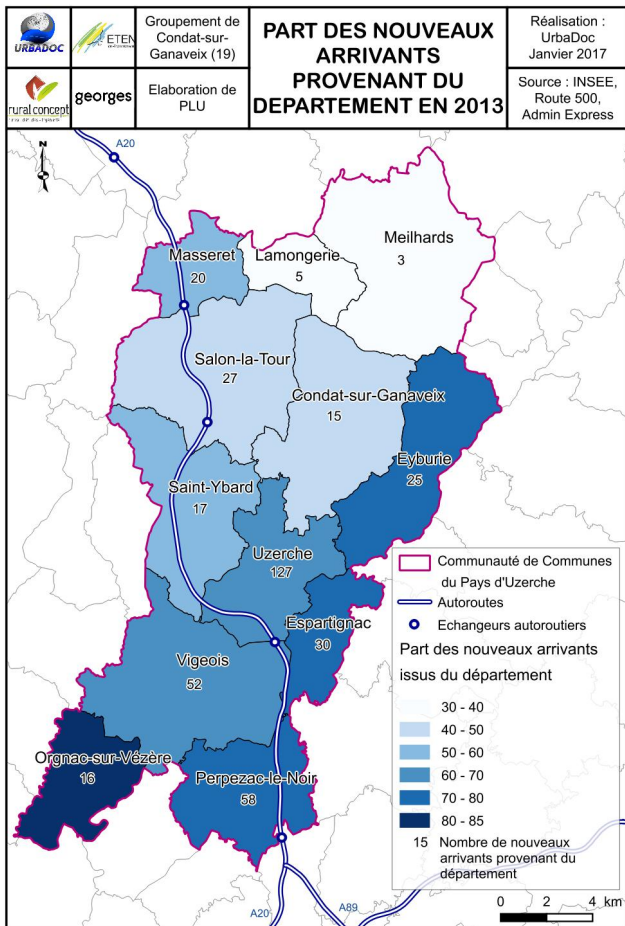
<sup>f</sup> Le taux de concentration d'emploi de la communauté n'est que de 94,16%.

<sup>g</sup> 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

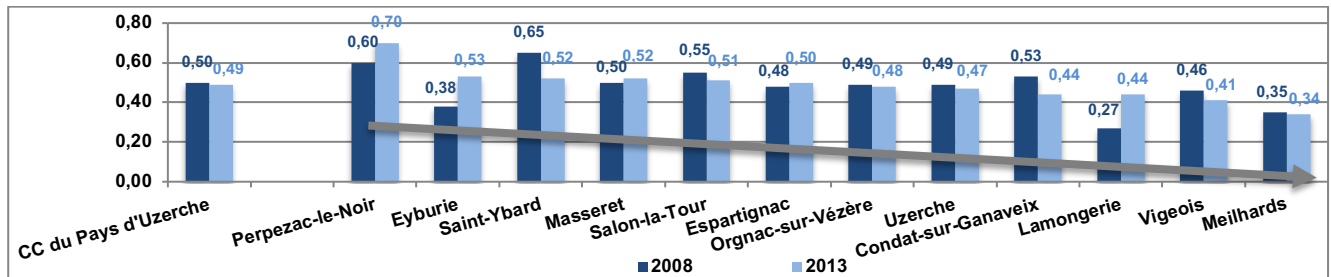
Carte 11 : Part des nouveaux arrivants issus du département ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017

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

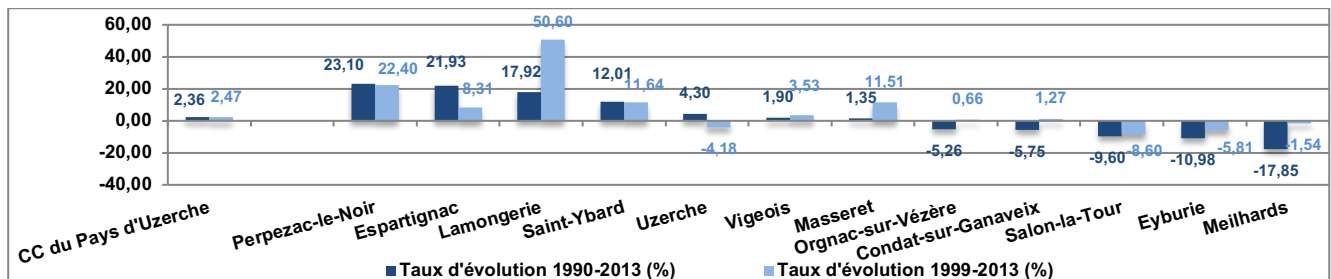


34

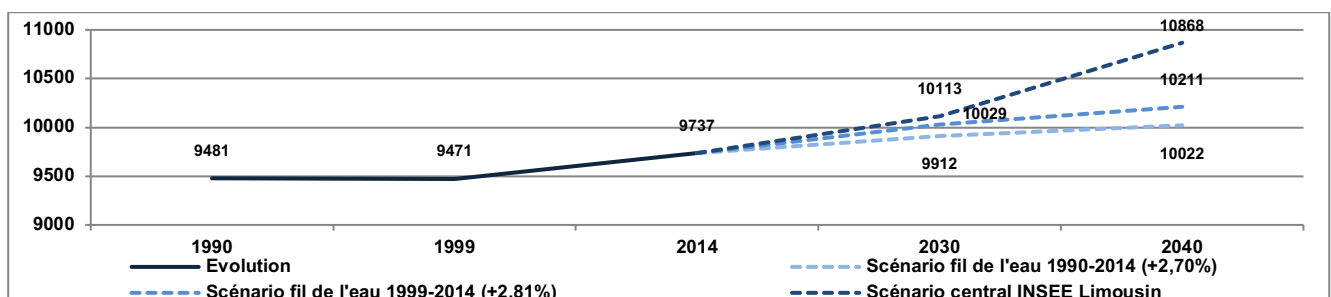
Graphique 5 : Indice de jeunesse en 2008 et 2013 des communes ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017



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 : Scénarii 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'emploi<sup>16</sup> 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 Omphale<sup>17</sup> 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.

### **4.1 ...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'agrémenter 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	Évolution 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
<b>Départements</b>									
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
<b>Intercommunalités</b>									
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
<b>Communes de la Communauté de Communes du Pays d'Uzerche</b>									
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

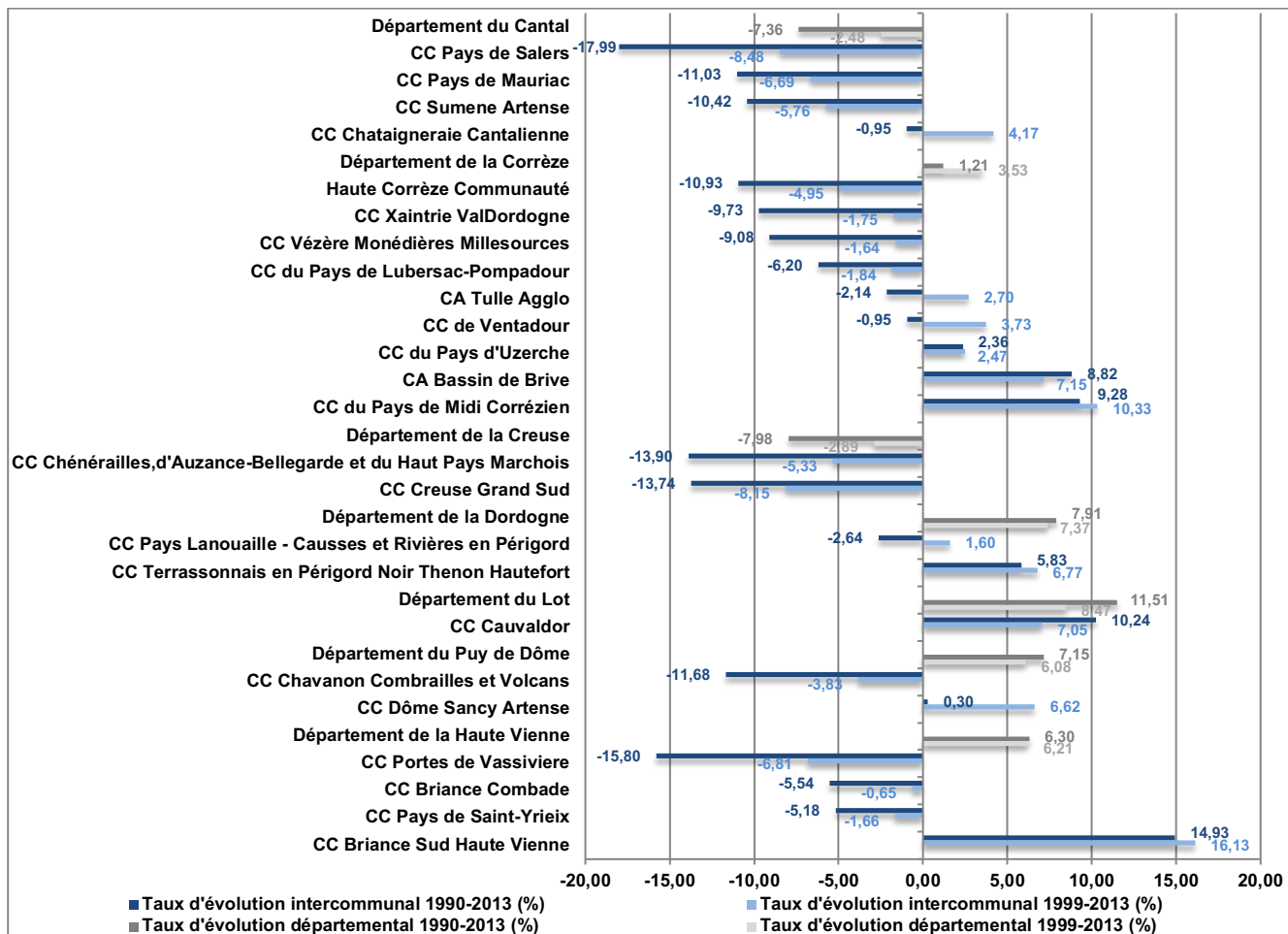
36

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

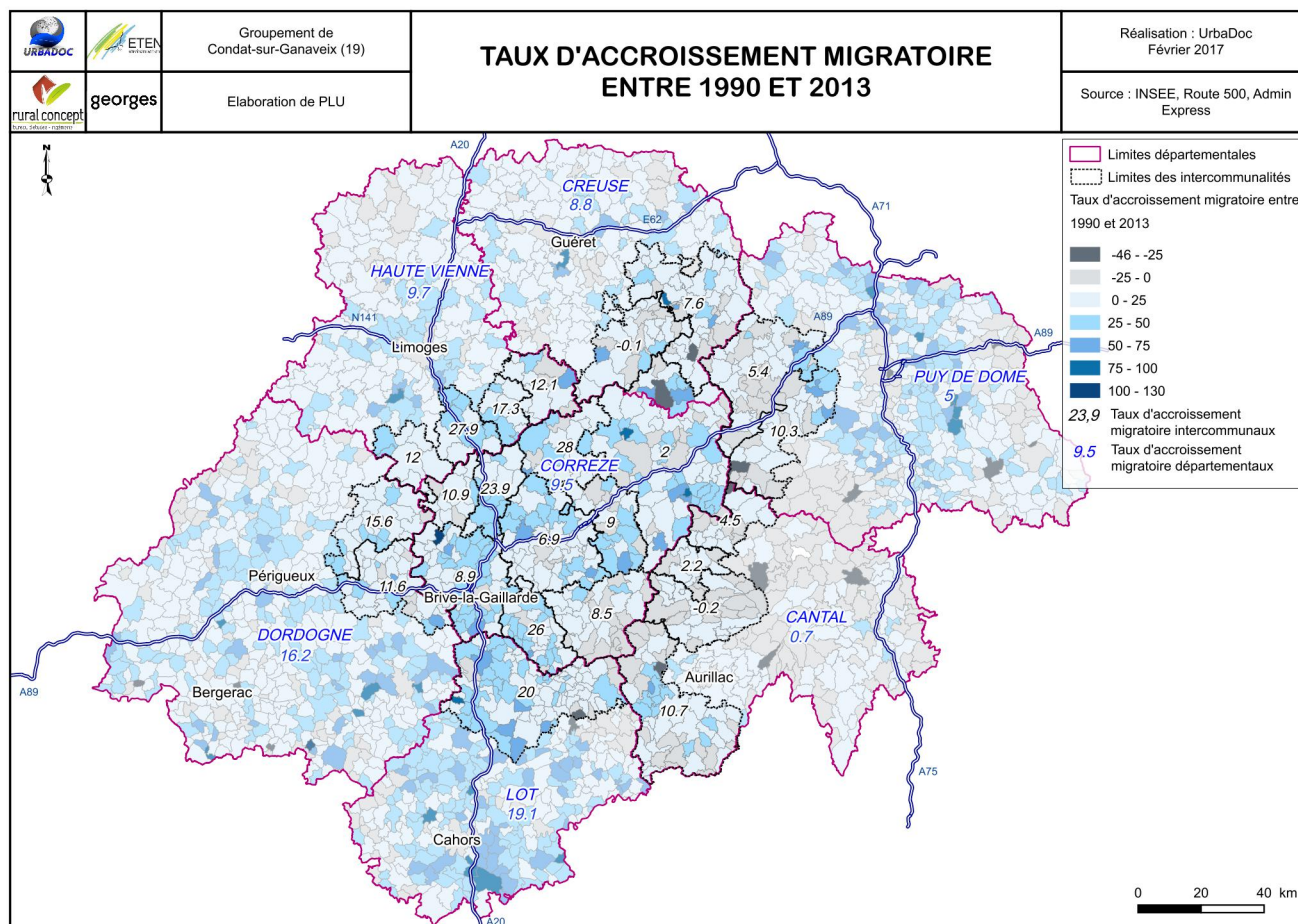
Intercommunalités de l'ouest corrézien	Population en 1990	Population en 1999	Population en 2013	Taux d'évolution 1990-2013 (%)	Intercommunalités de l'est corrézien	Population en 1990	Population en 1999	Population en 2013	Taux d'évolution 1990-2013 (%)
Pays de Saint-Yrieix	12961	12497	12290	-5,18	Tulle 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
<b>Total</b>	<b>140686</b>	<b>141258</b>	<b>149491</b>	<b>6,26</b>	<b>Total</b>	<b>112120</b>	<b>105652</b>	<b>105124</b>	<b>-6,24</b>

# 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 corréziennes et voisines ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017



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





# COMPRENDRE LE DIAGNOSTIC EN UNE PAGE

## 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.

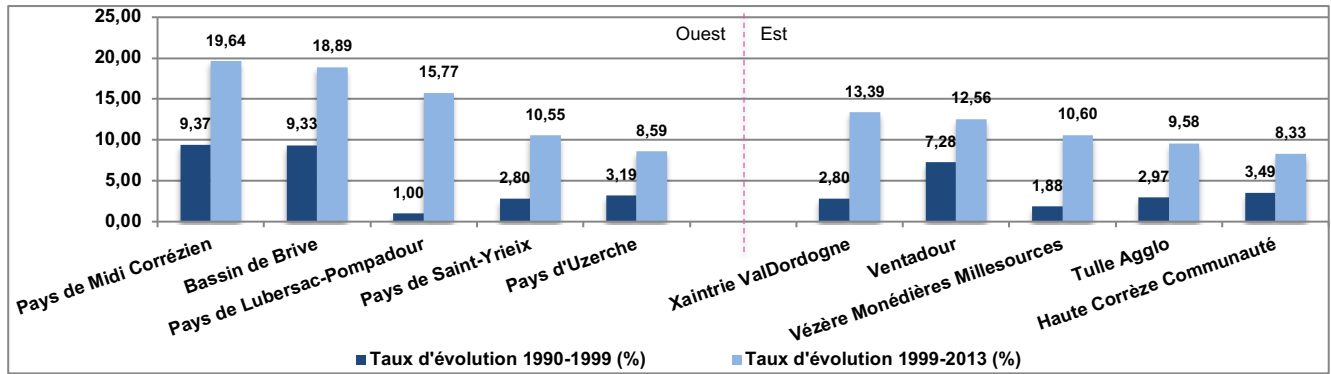
## Prospectives

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.

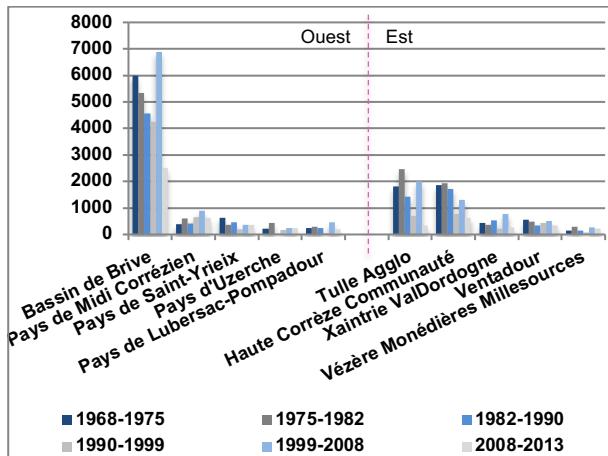
Le projet doit donc tenir compte des évolutions sur la période récente puisque ce n'est que très récemment que la plupart des communes ont vu leur population augmenter, mais aussi de leur capacité à accueillir ces nouvelles populations, notamment par le niveau de commerces et services sur place et la 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

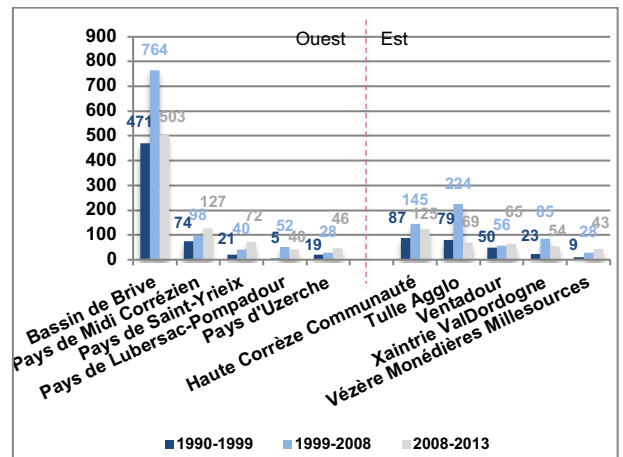
Graphique 9 : Taux d'évolution des logements entre 1990 et 1999 et entre 1999 et 2013 par intercommunalité ; INSEE ; UrbaDoc 2017



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

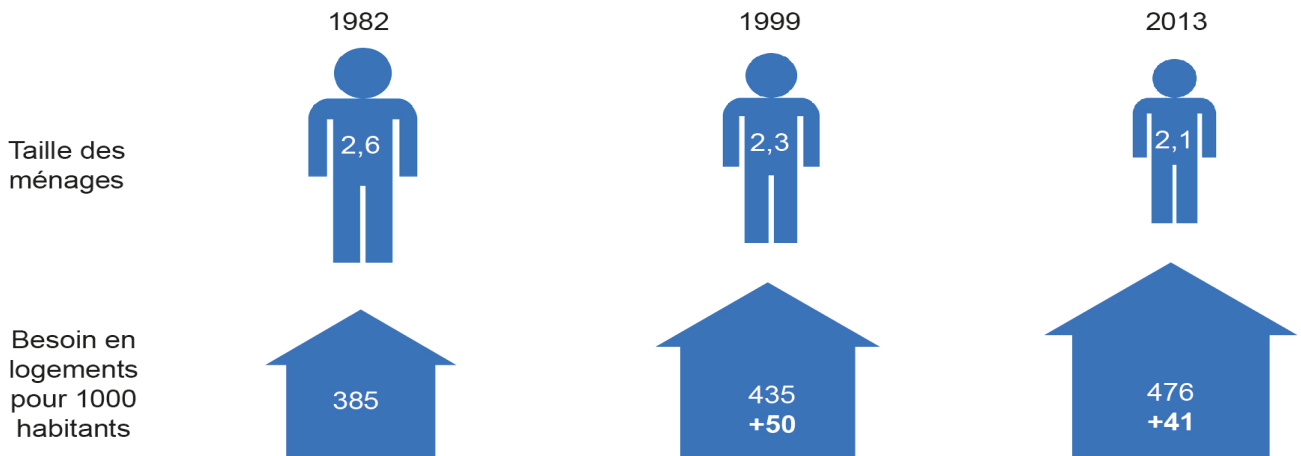


Graphique 11 : Rythme annuel des constructions selon la période ; INSEE ; UrbaDoc 2017

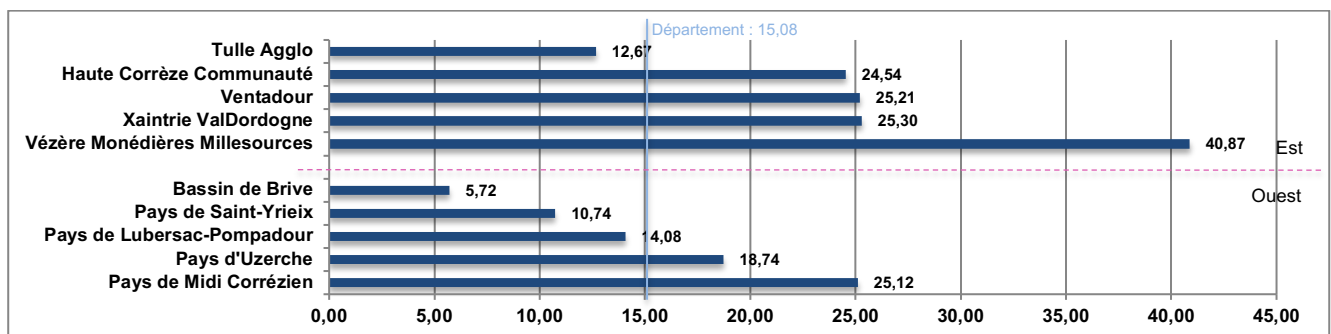


40

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 fautive, 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'habiter<sup>18</sup> ? 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<sup>a</sup>.

### 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 générationnelle<sup>19</sup>, le nombre important des cas de ruptures familiales<sup>b</sup> 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<sup>c</sup>.

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 trois<sup>1</sup>. 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

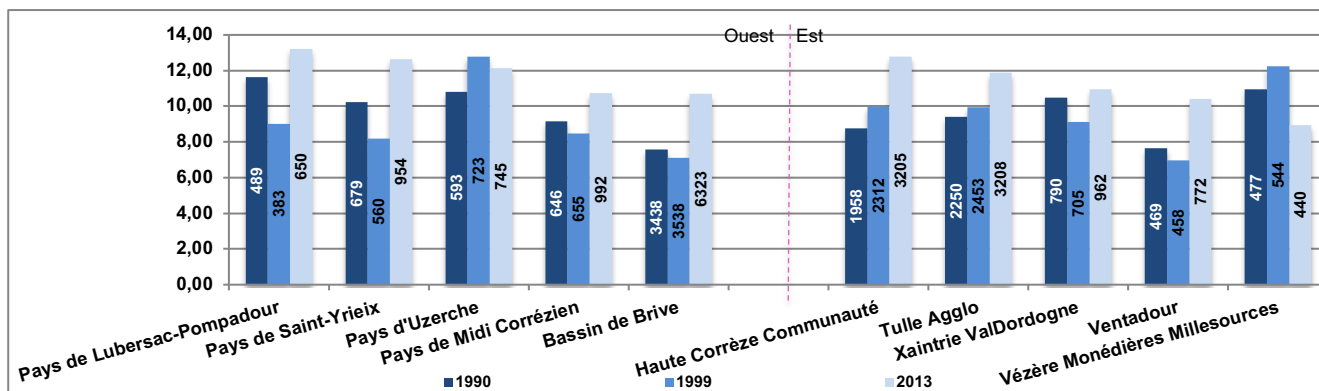
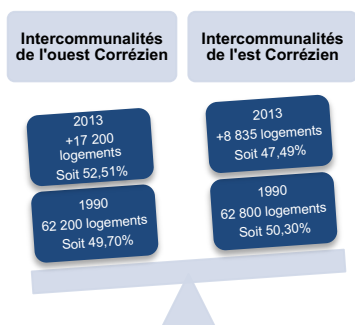
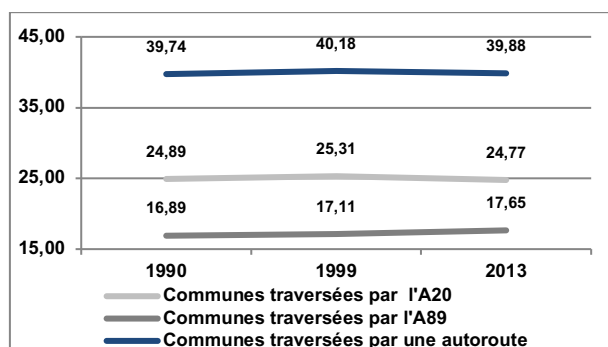


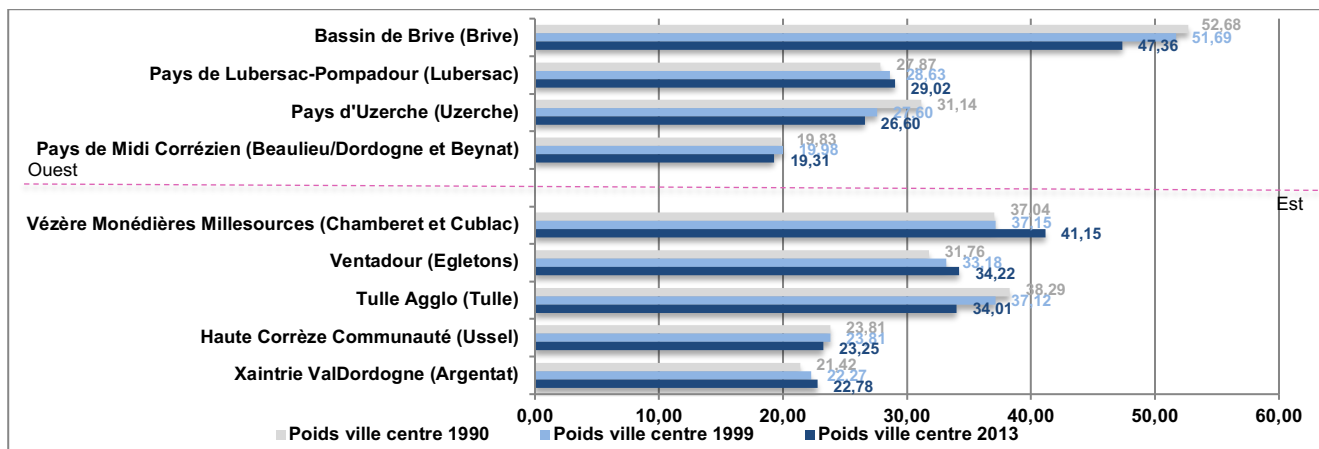
Illustration 4 : Poids du nombre de logements entre les intercommunalités de l'ouest et de l'est corrézien et son évolution depuis 1990 ; INSEE ; UrbaDoc 2017



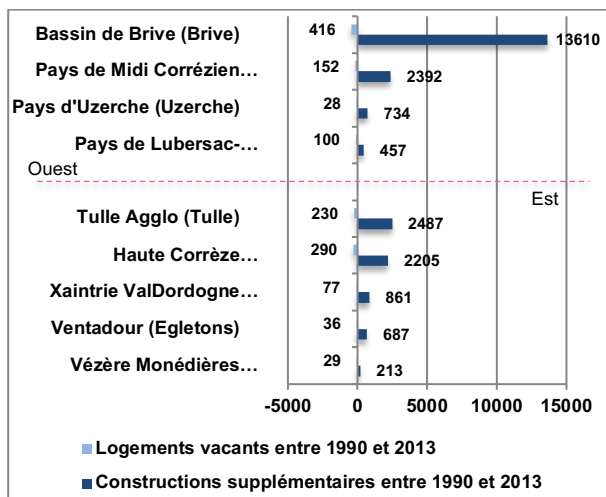
Graphique 14 : Evolution du poids des logements dans les communes traversées par une autoroute ; INSEE ; UrbaDoc 2017



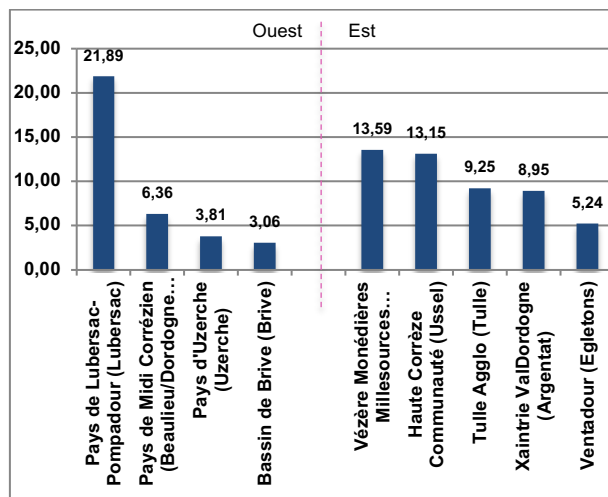
Graphique 15 : Evolution du poids des villes centres dans les intercommunalités entre 1990 et 2013 ; INSEE ; UrbaDoc 2017



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<sup>a</sup> 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 vacants<sup>20</sup>**

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 passé 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

<sup>a</sup> Respectivement 9,56% et 10,50%

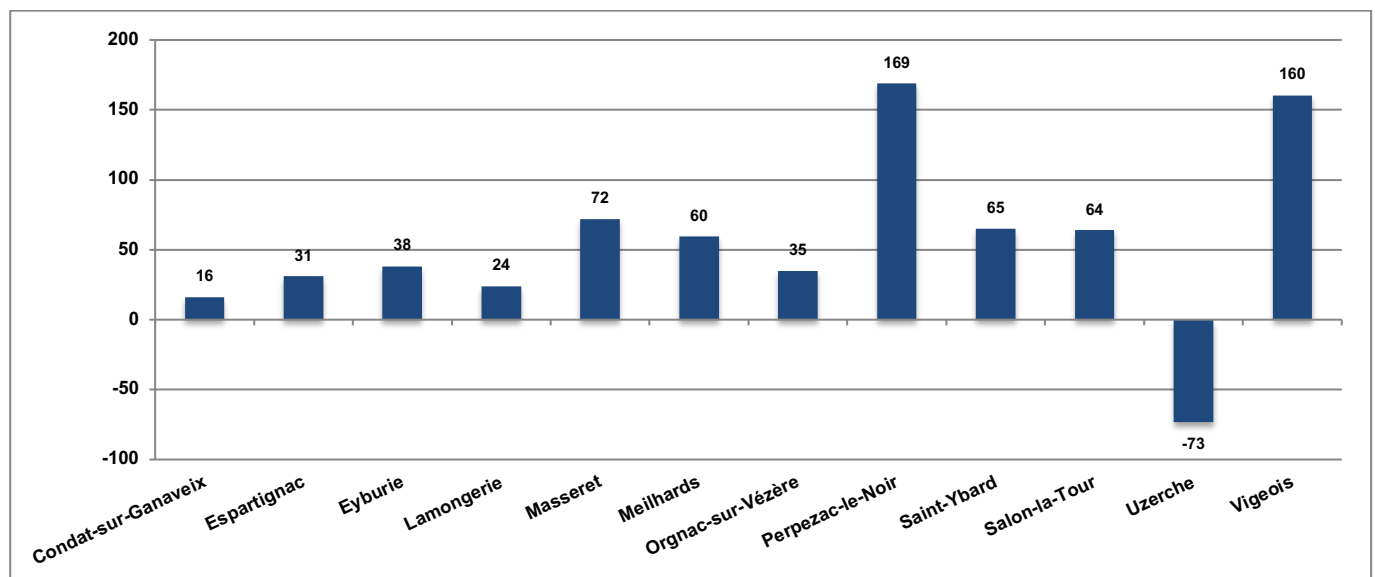
# TABLEAU DE BORD

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 propriétaires
<b>Départements</b>											
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
<b>Intercommunalités</b>											
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-Pompador	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 Corrèzien	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
<b>Communes de la Communauté de Communes du Pays d'Uzerche</b>											
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<sup>a</sup>.

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<sup>b</sup> 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<sup>c</sup>.

### **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<sup>d</sup> 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%<sup>e</sup> 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 HLM<sup>21</sup> 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%.

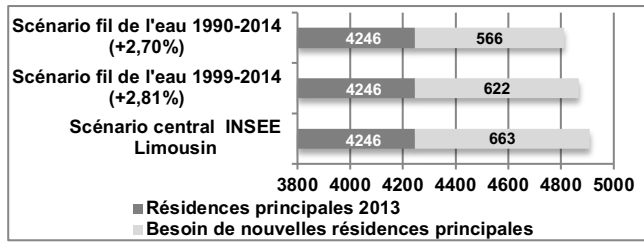
c Le territoire croit du fait de l'étalement urbain de Brive et cette croissance s'opère en dehors de sa propre centralité.

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

e 30,87%.

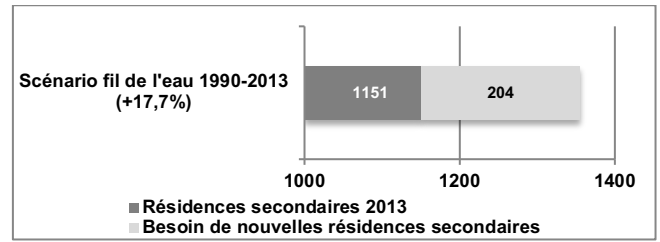
# TABLEAU DE BORD

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

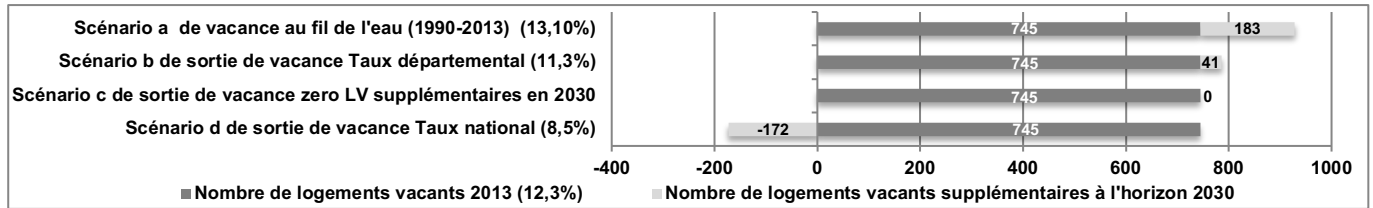


La prospective est calculée en fonction d'une taille des ménages estimée à 2,06

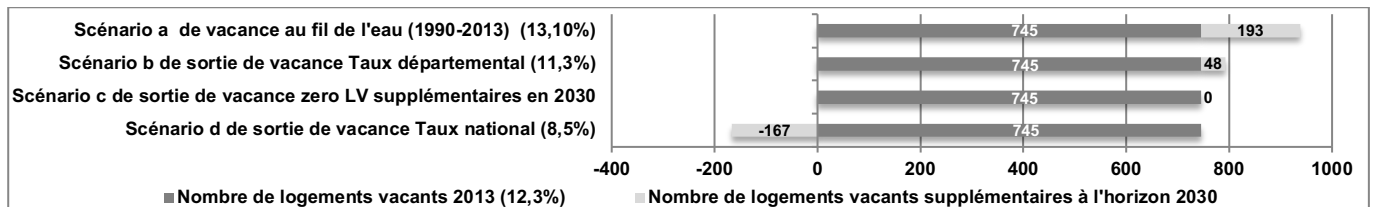
Graphique 19 : Prospective du besoin en résidences secondaires ; INSEE ; UrbaDoc 2017



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

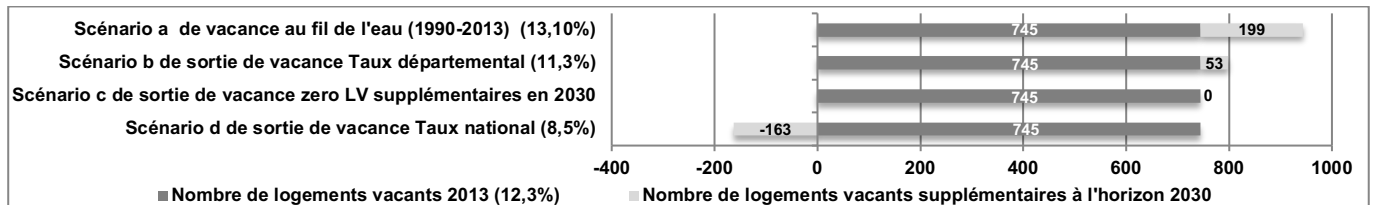


Graphique 21 : Prospective du nombre de logements vacants supplémentaires selon le scénario au fil de l'eau +2,81 ; INSEE ; UrbaDoc 2017

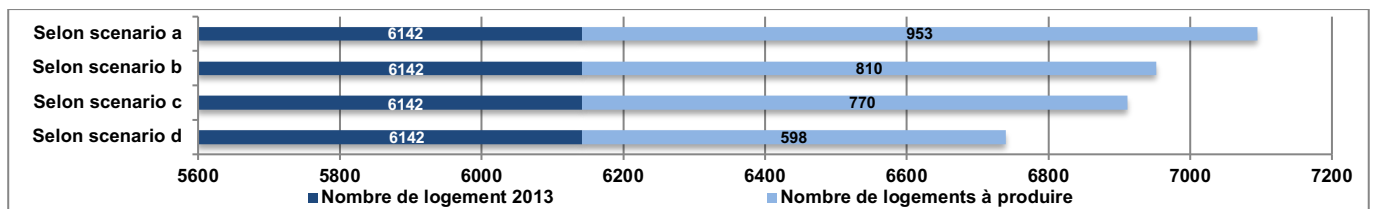


46

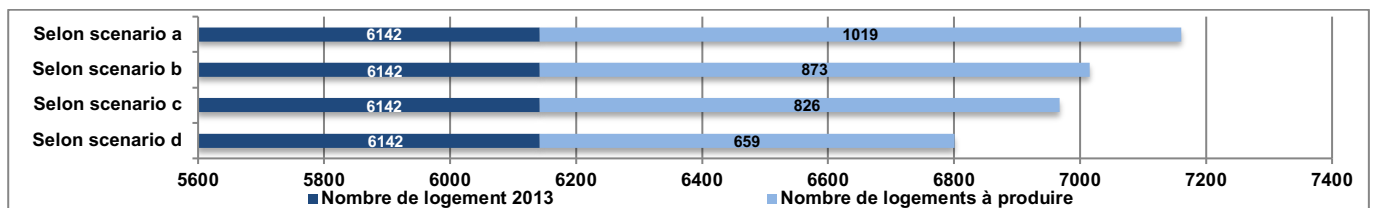
Graphique 22 : Prospective du nombre de logements vacants supplémentaires selon le scénario au fil de l'eau du Limousin ; INSEE ; UrbaDoc 2017



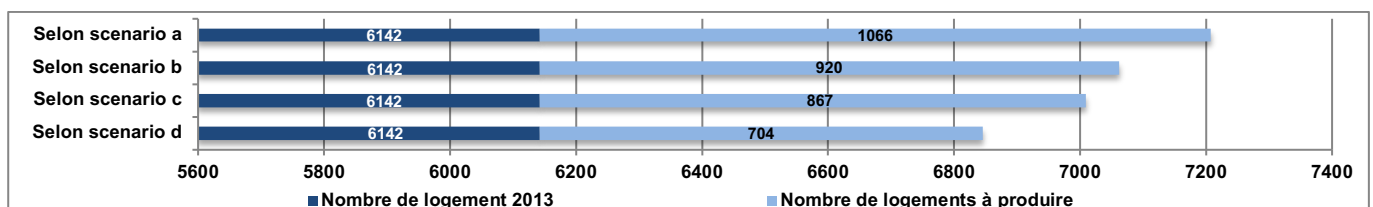
Graphique 23 : Prospective du nombre de logements à produire selon le scénario fil de l'eau +2,70 ; INSEE ; UrbaDoc 2017



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 SRU<sup>22</sup>. 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 mort<sup>23</sup>
- 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

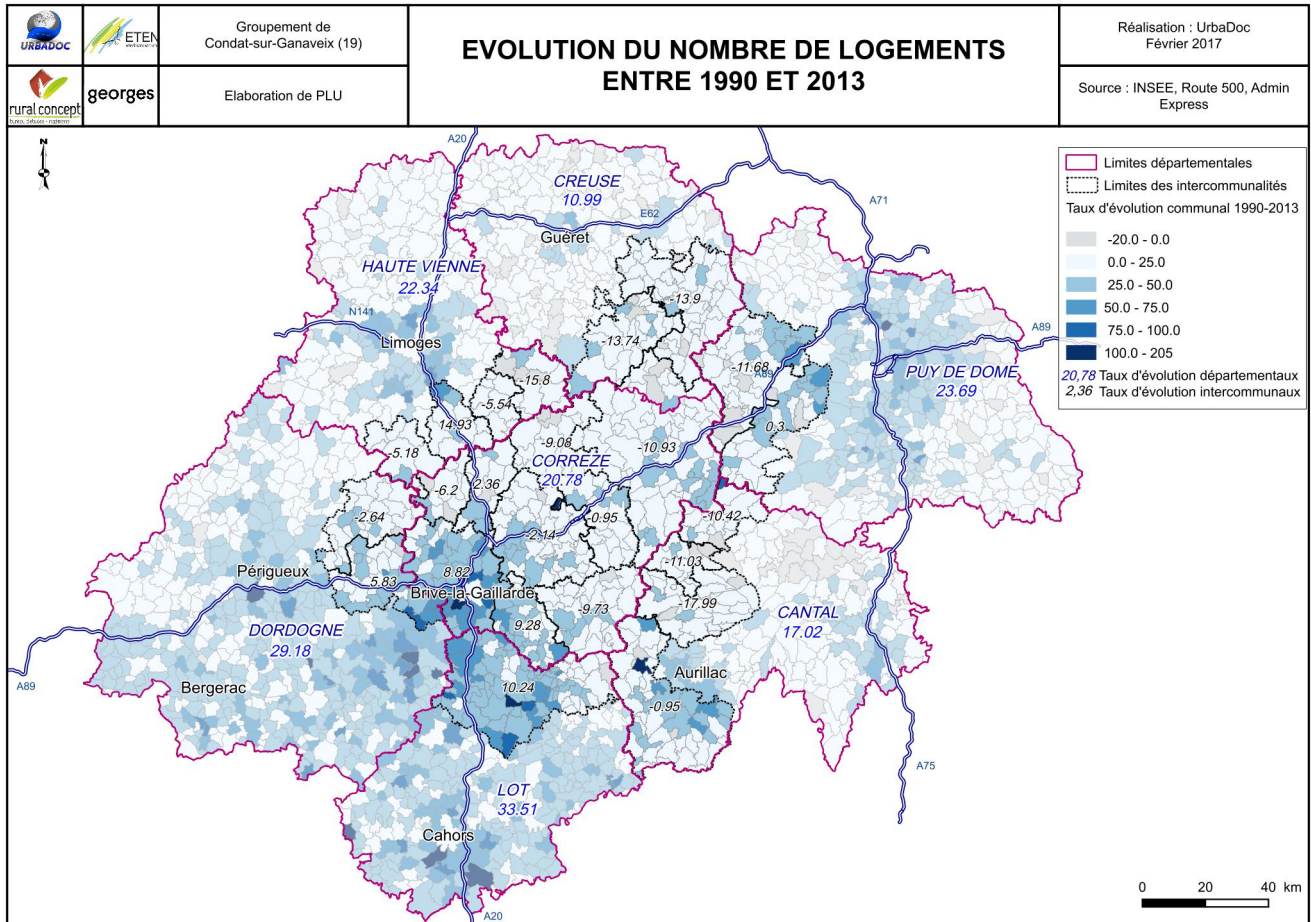
A ces besoins endogènes devront être ajoutés les besoins exogènes en fonction :

- 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

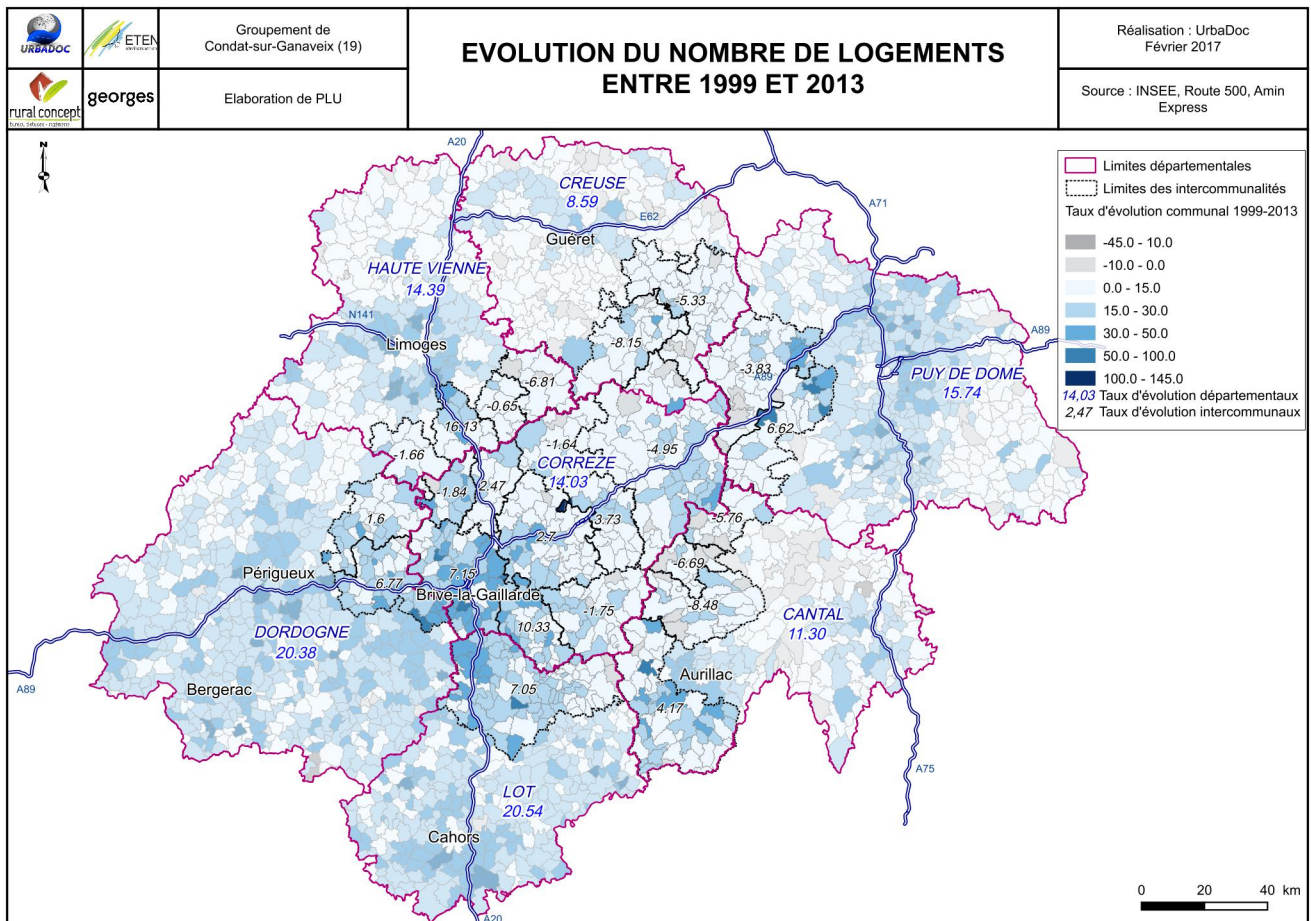
# ANNEXES

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



48

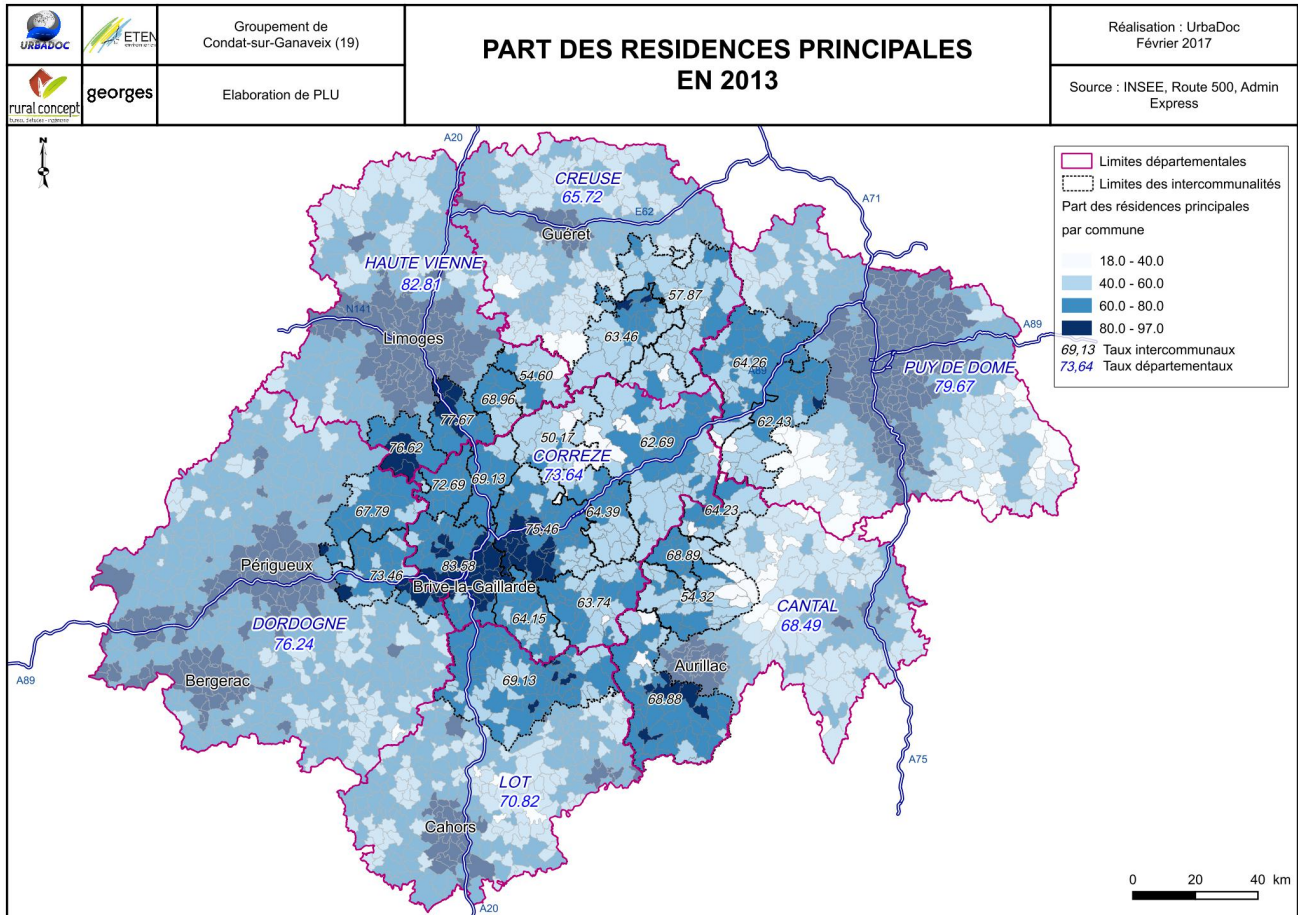
Carte 14 : Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2013 ; INSEE, Route 500, Admin Express ; UrbaDoc 2017



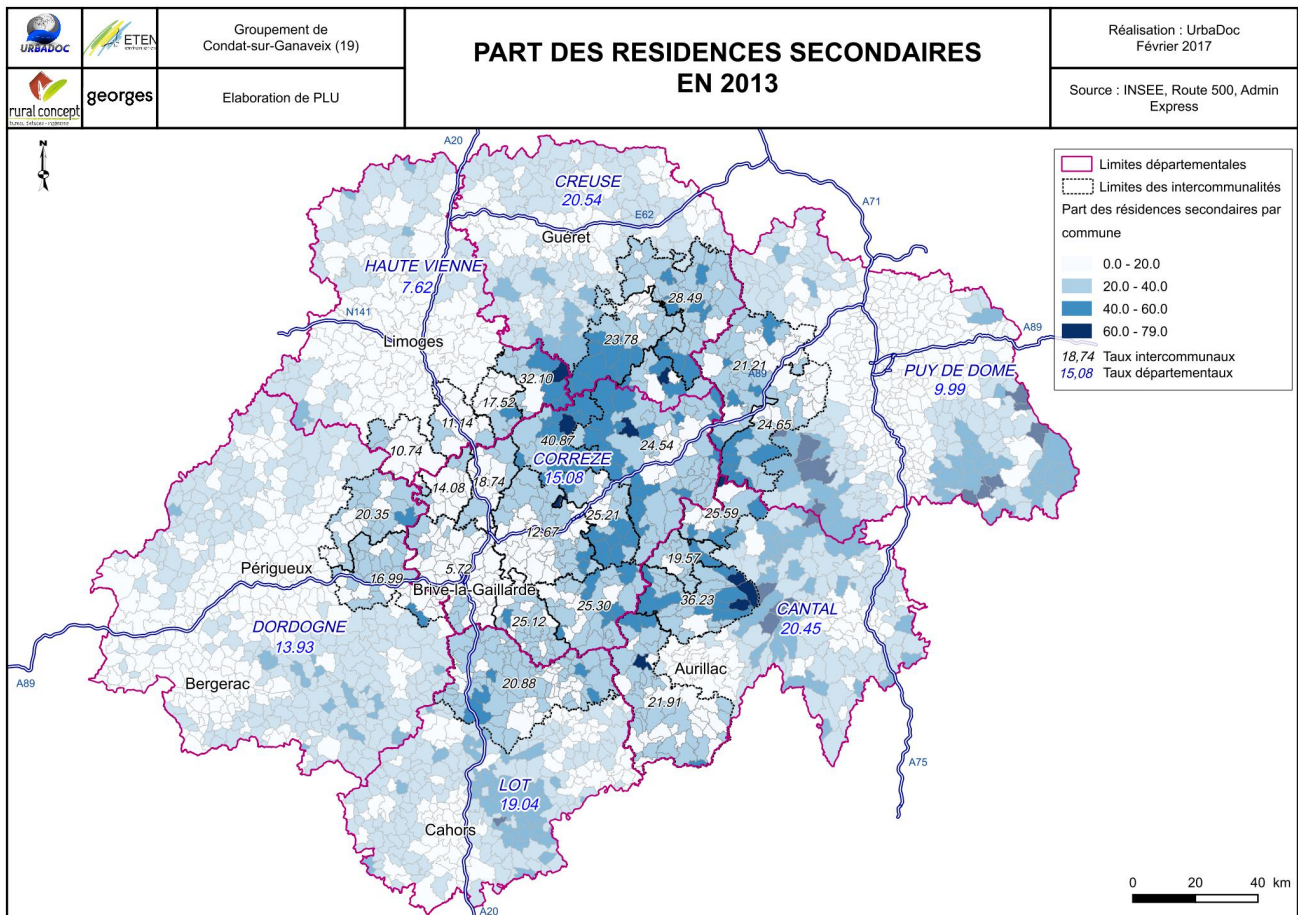


# ANNEXES

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



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



# ANNEXES

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

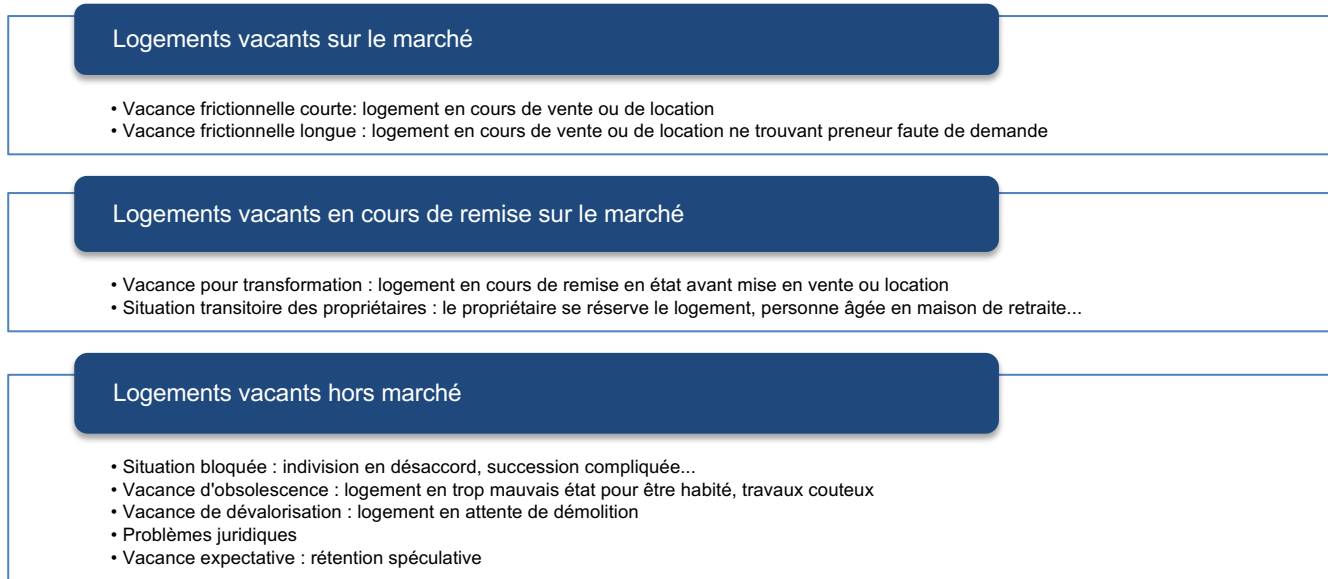
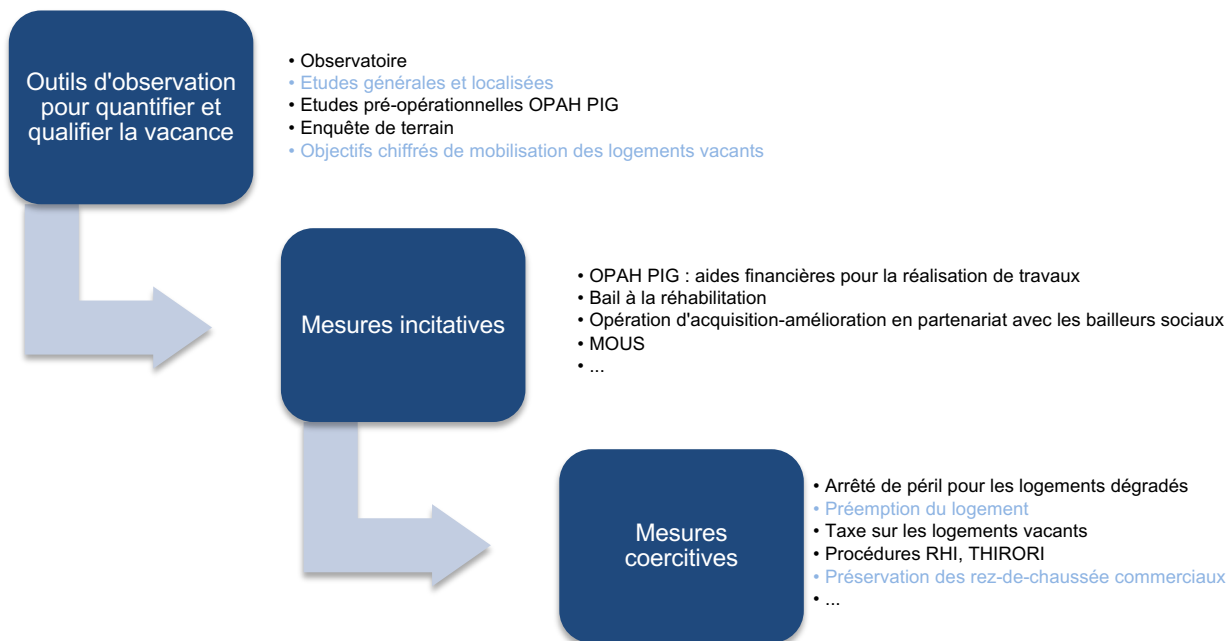


Illustration 6 : Outils d'action sur la vacance à disposition des communes ; UrbaDoc 2017

50



## XXXX Outils du PLU

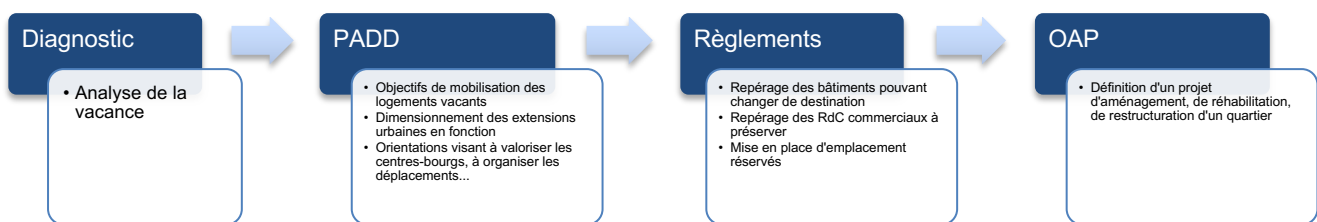
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

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



# COMPRENDRE LE DIAGNOSTIC EN UNE PAGE

## 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

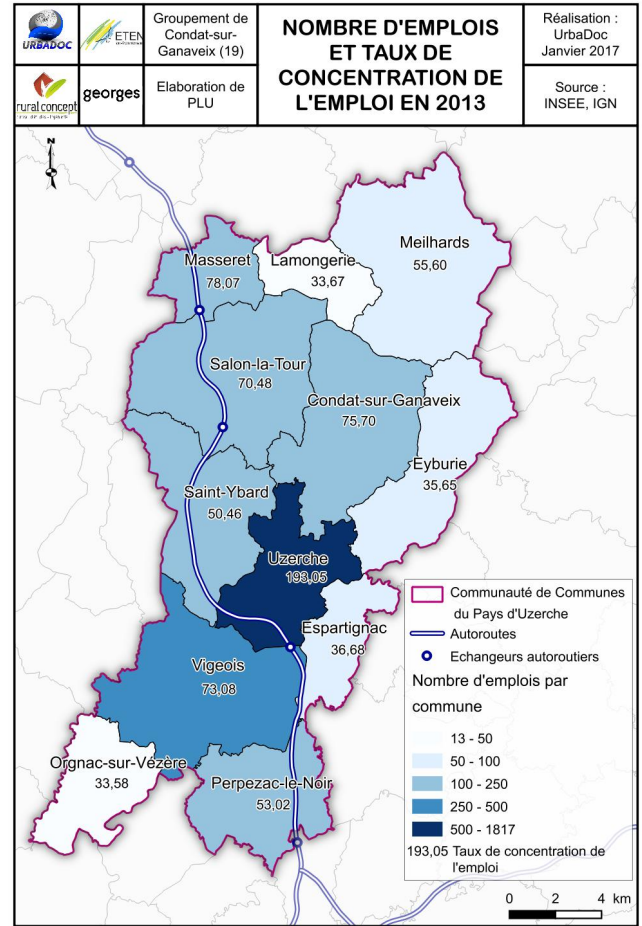
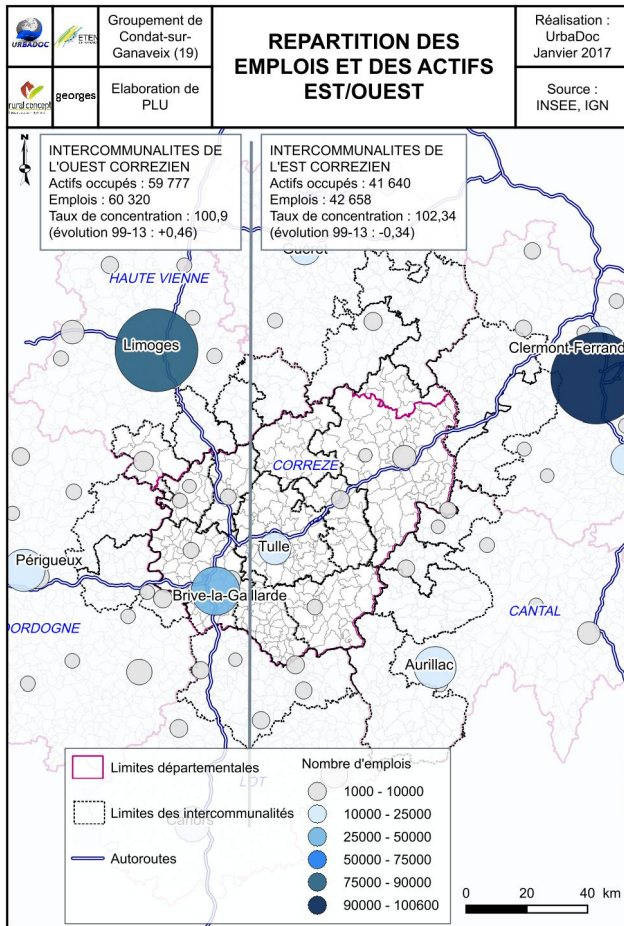
Près d'un tiers des habitations sont inoccupées a minima une partie de l'année. Le territoire compte 12,13% de logements vacants et 18,74% de résidences secondaires. Certaines communes affichent même un taux d'habitations inoccupées supérieur à 40% comme Meilhards. Les communes affichant les ratios les 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 logements vacants supplémentaires. 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



52

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
Vigeois	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
Vigeois	473	20	383	71	14,95

# ECONOMIE

## 1. Avant propos

L'économie <sup>a</sup> 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 présentielle, 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'emploi<sup>24</sup> 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 habitant 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<sup>b</sup>. Les 4 communautés de communes situées à l'ouest de l'agglomération du Tulle concentre 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 pendulaires<sup>25</sup>.

### 2.4 Une économie plus productive à l'Ouest qu'à l'Est<sup>c</sup>

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<sup>d</sup> 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<sup>e</sup> 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.

<sup>b</sup> 46,3% et 29,7%

<sup>c</sup> 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>

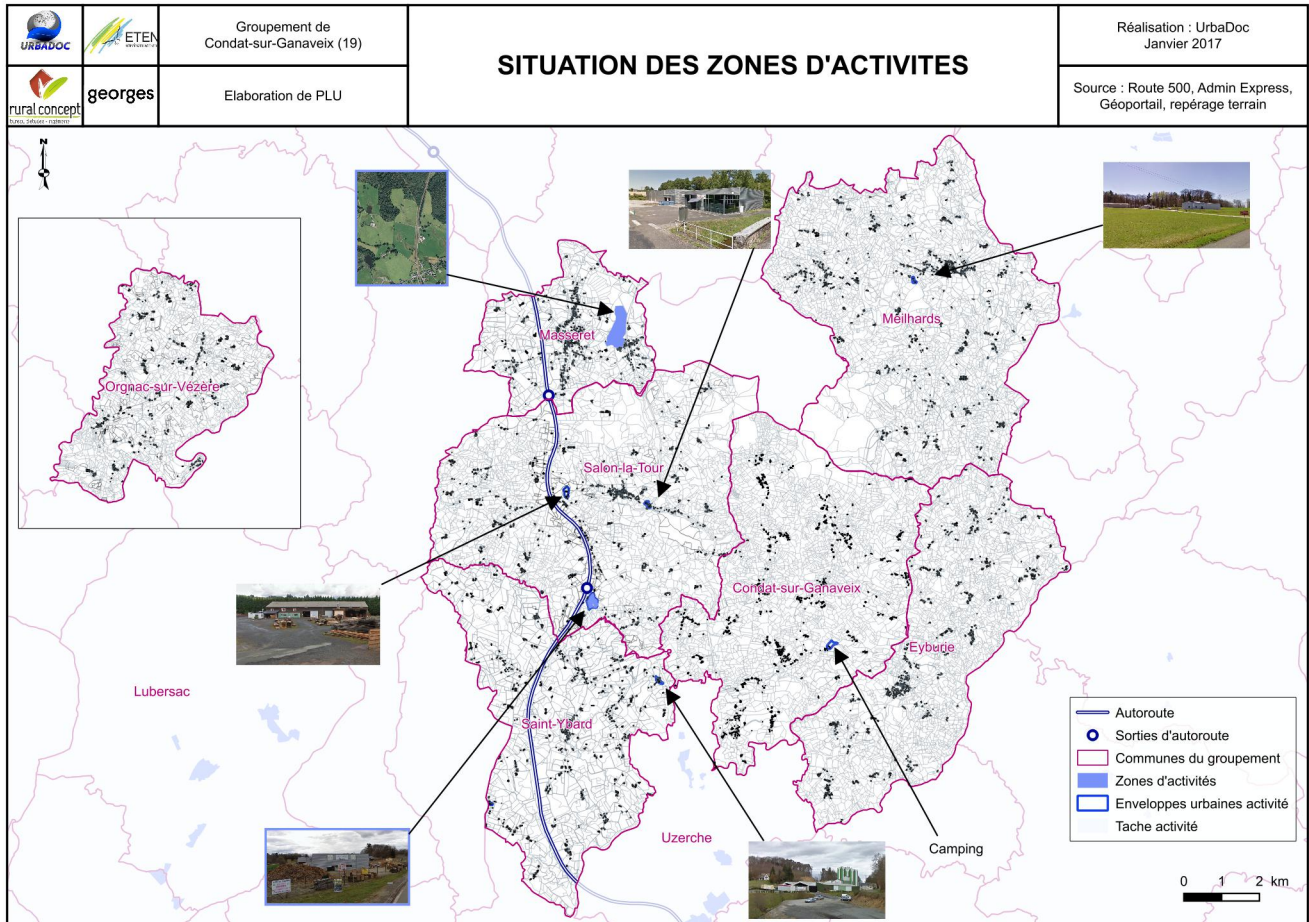
<sup>d</sup> 59% contre 52%

<sup>e</sup> 1 817 sur 3 379 soit 53,8%

<sup>a</sup> Définition proposée par Wikipédia, dictionnaire en accès libre sur Internet.

# TABLEAU DE BORD

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



54

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<sup>a</sup> 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<sup>b</sup> 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<sup>c</sup>, 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.

<sup>a</sup> 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...

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

<sup>c</sup> 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<sup>d</sup> 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**

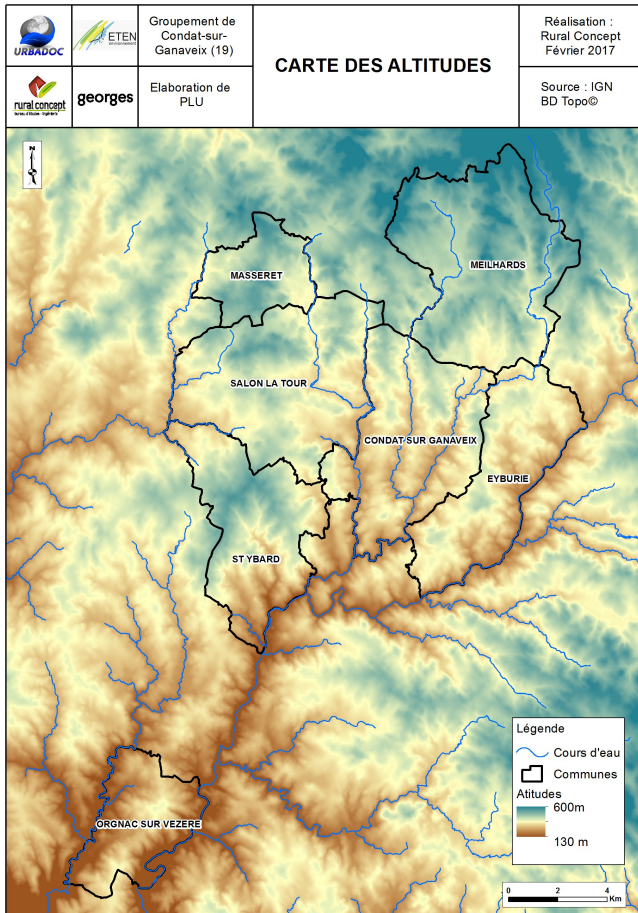
Il n'existe actuellement aucune zone de développement de production d'électricité verte. Les seules installations relèvent de l'initiative privée, portant notamment sur l'installation de panneaux solaires en toiture des habitations ou des bâtiments agricoles.

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.

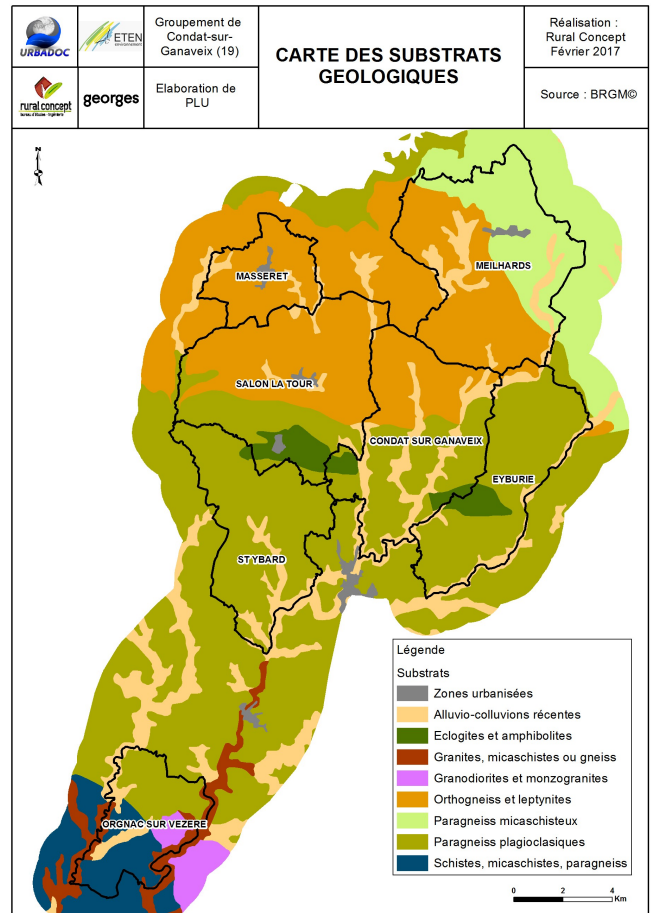
<sup>d</sup> Source : Site Internet de l'entreprise - <http://www.dfp-nutraliance.fr>

# TABLEAU DE BORD

Carte 20 : Carte des altitudes ; Rural Concept ; 2017

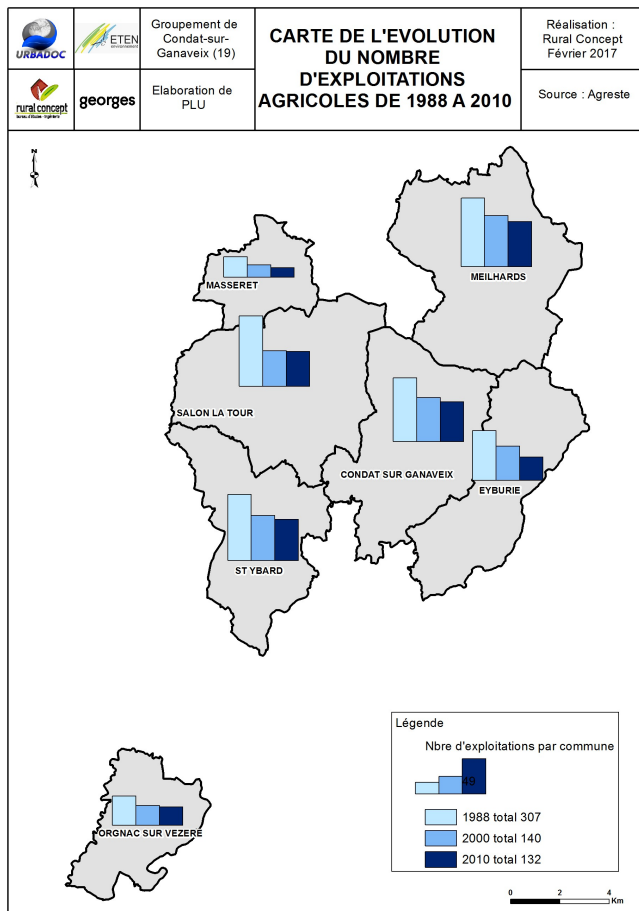


Carte 21 : Carte des substrats géologiques ; Rural Concept janv. 2017

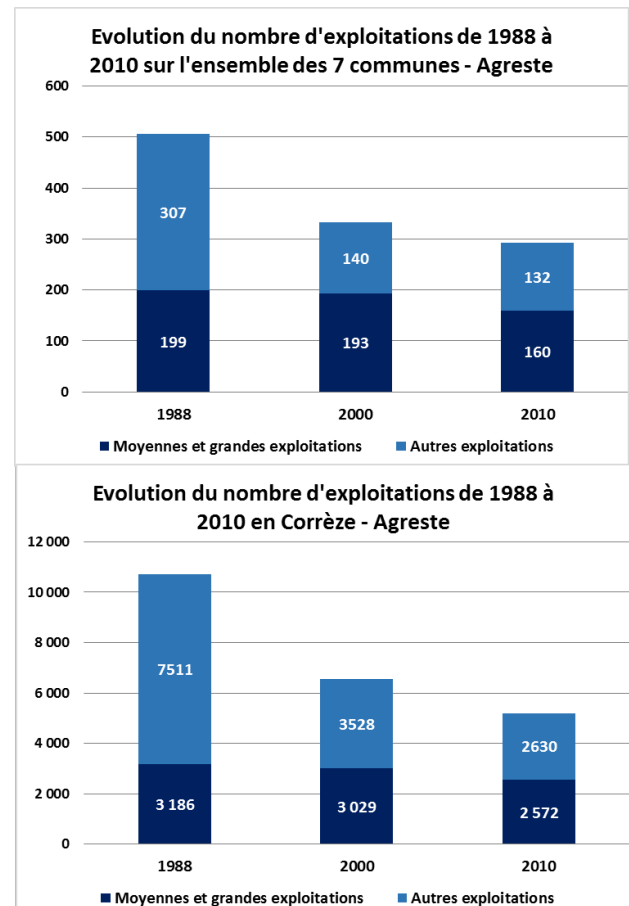


56

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<sup>a</sup> 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-pédologiques<sup>26</sup> 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 métamorphiques<sup>27</sup> : schistes, micaschistes, paragneiss, orthogneiss... Issu de l'époque hercynienne d'orogénèse<sup>28</sup>, 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<sup>29 b</sup>. La partie centrale du territoire jusqu'au Nord d'Ornac-sur-Vézère, est composée de paragneiss<sup>30</sup>. Ce socle de gneiss est 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 liée 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<sup>d</sup> 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.

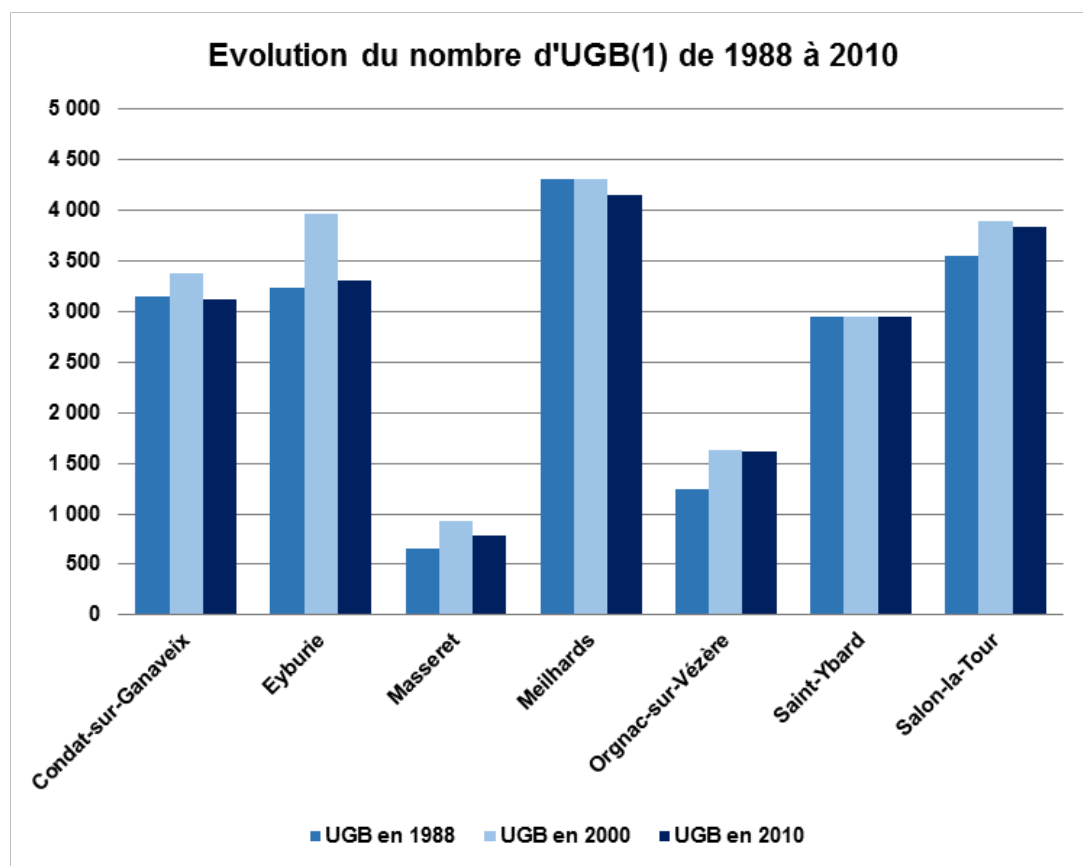
d Un sol est dit hydromorphe lorsqu'il montre des marques physiques d'une saturation régulière en eau.

# 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-GANA VEIX	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 bétail<sup>1</sup> de 1988 à 2010 (source Agreste)



<sup>1</sup> 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 PAC<sup>1</sup> 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-Vezere 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 déclaration<sup>2</sup>.

#### 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 2000<sup>3</sup> 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 restreintes<sup>4</sup> 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.

<sup>1</sup> 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.

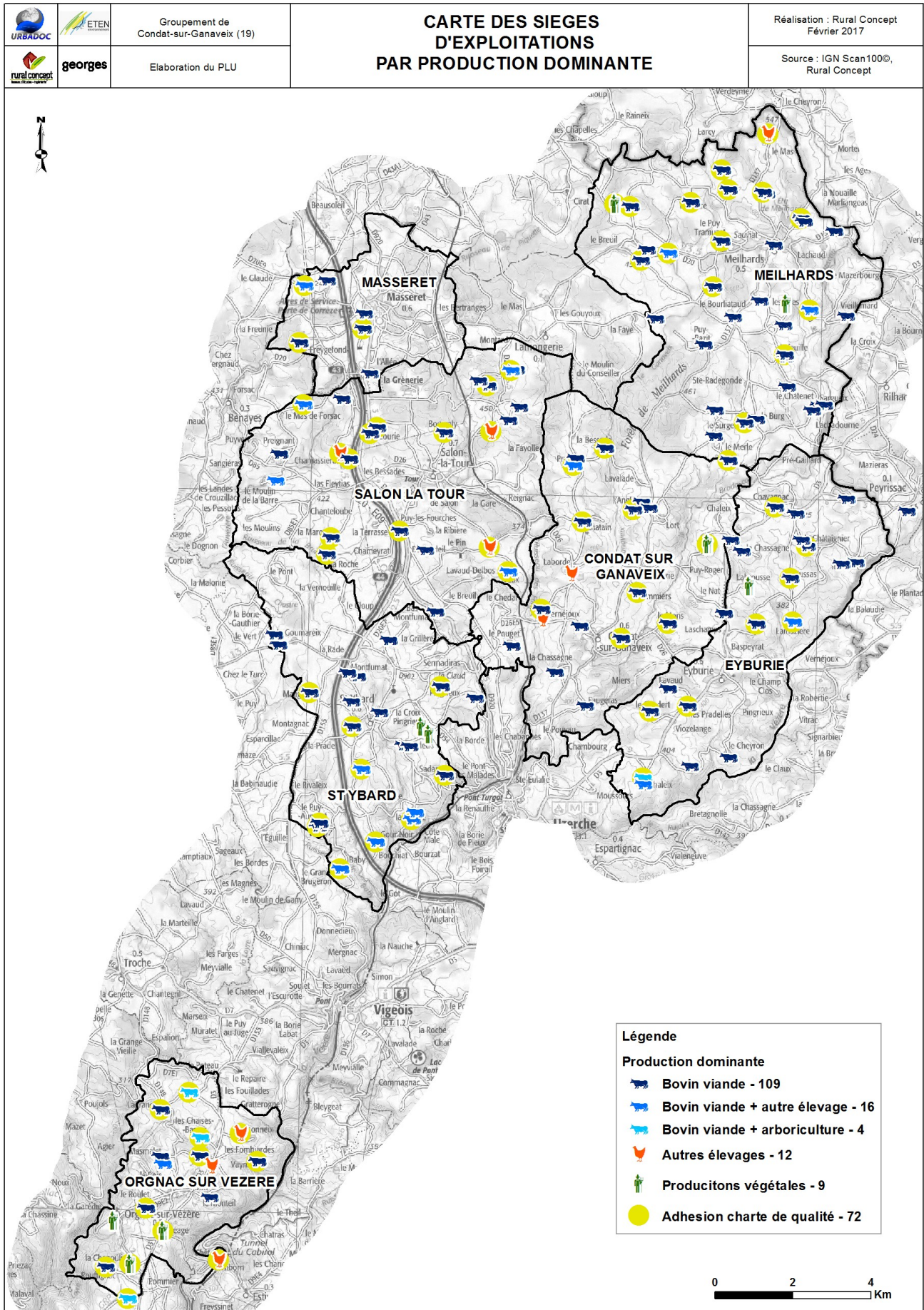
<sup>2</sup> cf. Productions et outils de production

<sup>3</sup> -34% en 12 ans

<sup>4</sup> 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<sup>a</sup> :

- 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<sup>b</sup> et des veaux sous la mère<sup>c</sup>. 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

<sup>a</sup> IGP

<sup>b</sup> 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.

<sup>c</sup> 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

respects de 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<sup>d</sup>, 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<sup>e</sup> 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<sup>f</sup> 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.

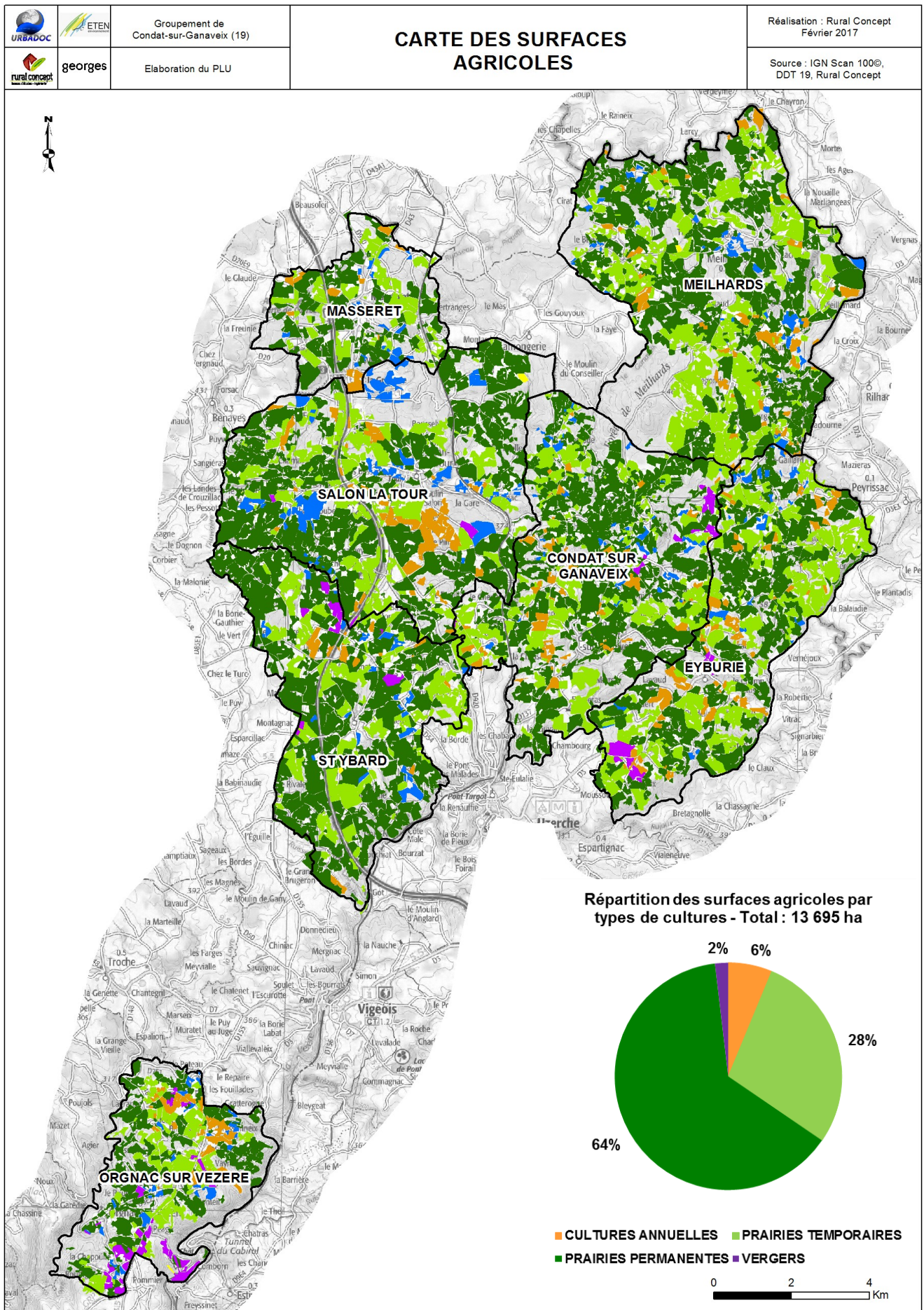
<sup>d</sup> Moins de 100 brebis en général.

<sup>e</sup> I.C.P.E

<sup>f</sup> 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<sup>a</sup>, 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.

<sup>a</sup> Echanges fonciers, drainage...

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 fougères (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<sup>b</sup> 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.

63

### 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<sup>c</sup>, 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<sup>d</sup>. 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.

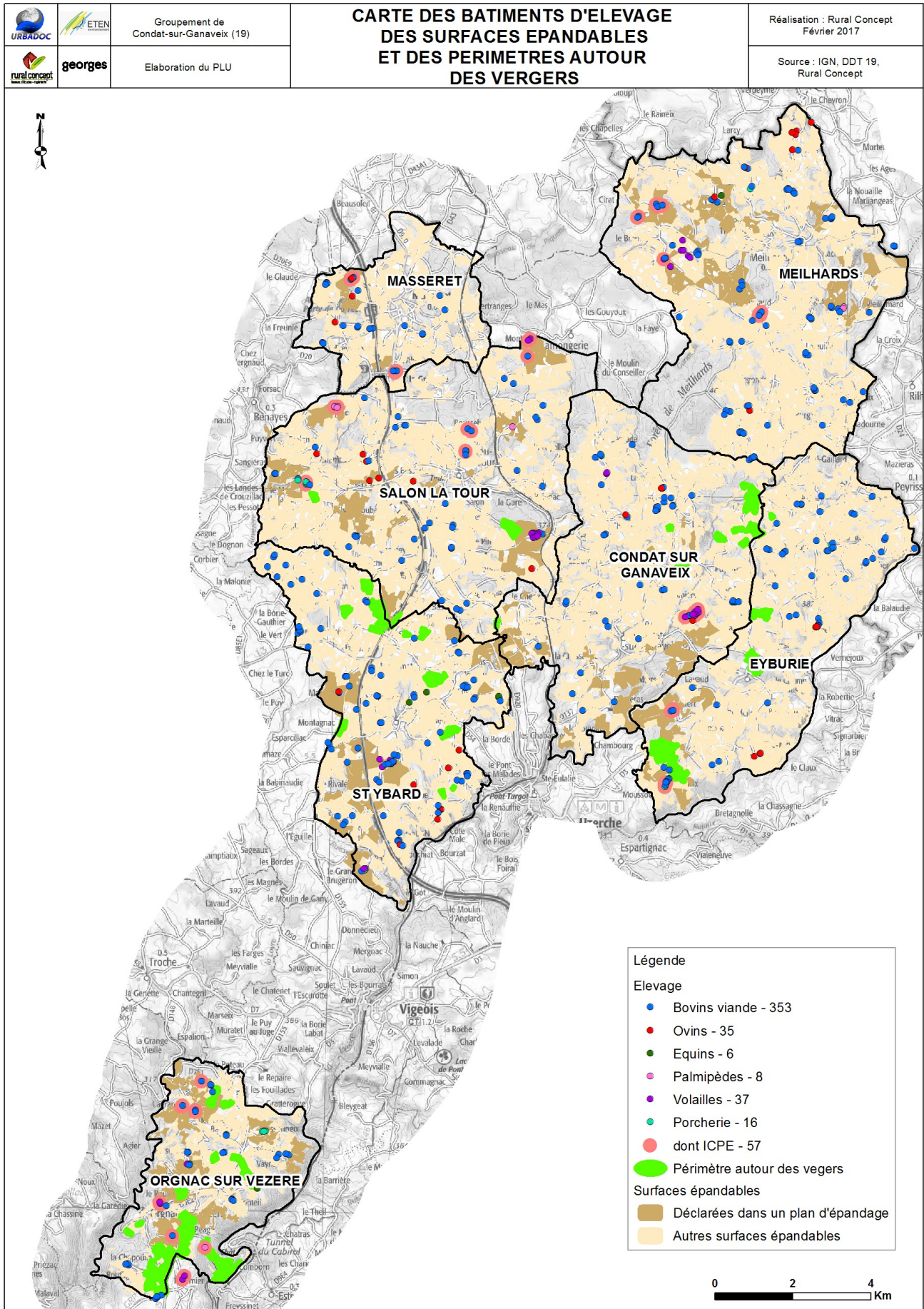
<sup>b</sup> Céréales à paille, maïs...

<sup>c</sup> 3,5% de la surface totale

<sup>d</sup> Les vergers et maraichage notamment.

# TABLEAU DE BORD

Carte 6 : Cartographie des bâtiments d'élevages, des surfaces épandables 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<sup>a</sup>, principalement à Condat sur Ganaveix, Eyburie, Orgnac sur Vezere 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<sup>b</sup>, 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 identifié 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.

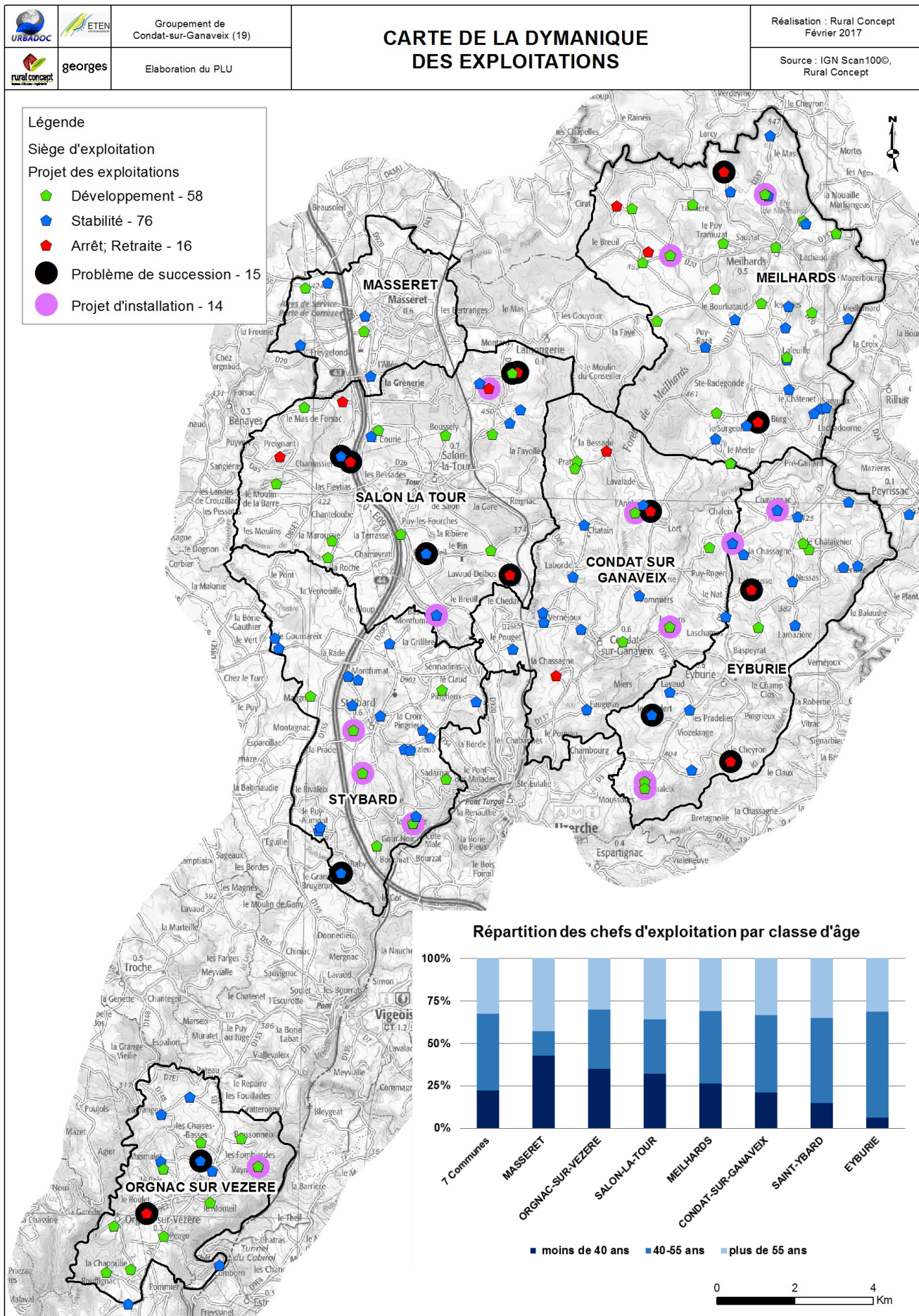
Il existe 36 exploitations qui sont soumises à ces plans d'épandage et qui ont déclaré des parcelles. Cela représente une surface totale de plus de 4 200 ha réparties sur les parcelles de cultures ou de prairies, localisée principalement autour des exploitations soumises aux régimes des ICPE et qui sont 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.

<sup>a</sup> Surfaces plantées et périmètres

<sup>b</sup> 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<sup>a</sup> 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<sup>b</sup>. (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 taille importante 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 connue 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<sup>c</sup>. 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

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

<sup>b</sup> 51 ans

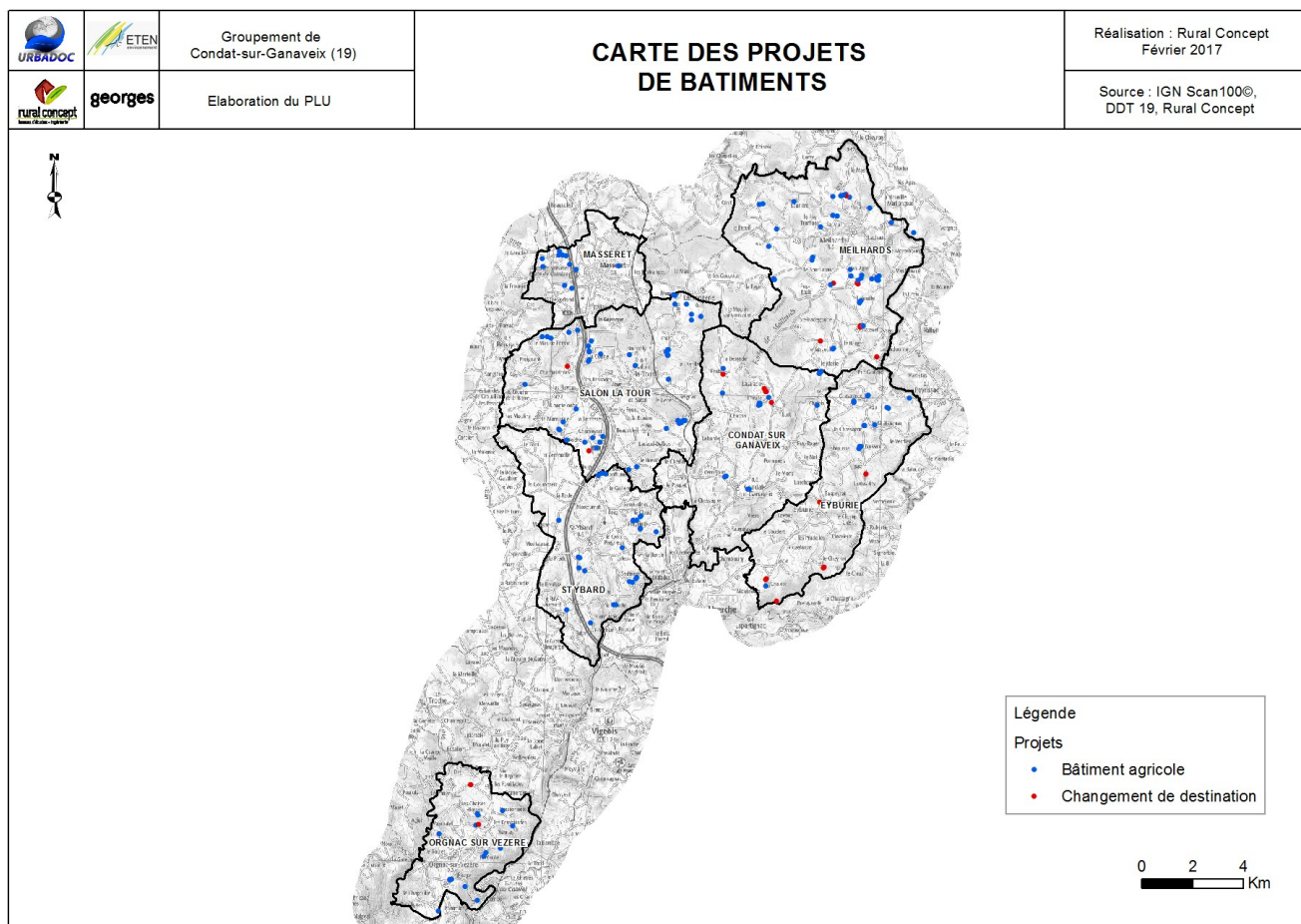
<sup>c</sup> Correspondant au seuil de moins de 40 ans.

d 45%

<sup>e</sup> 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



68

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<sup>a</sup> (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<sup>b</sup>. 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**

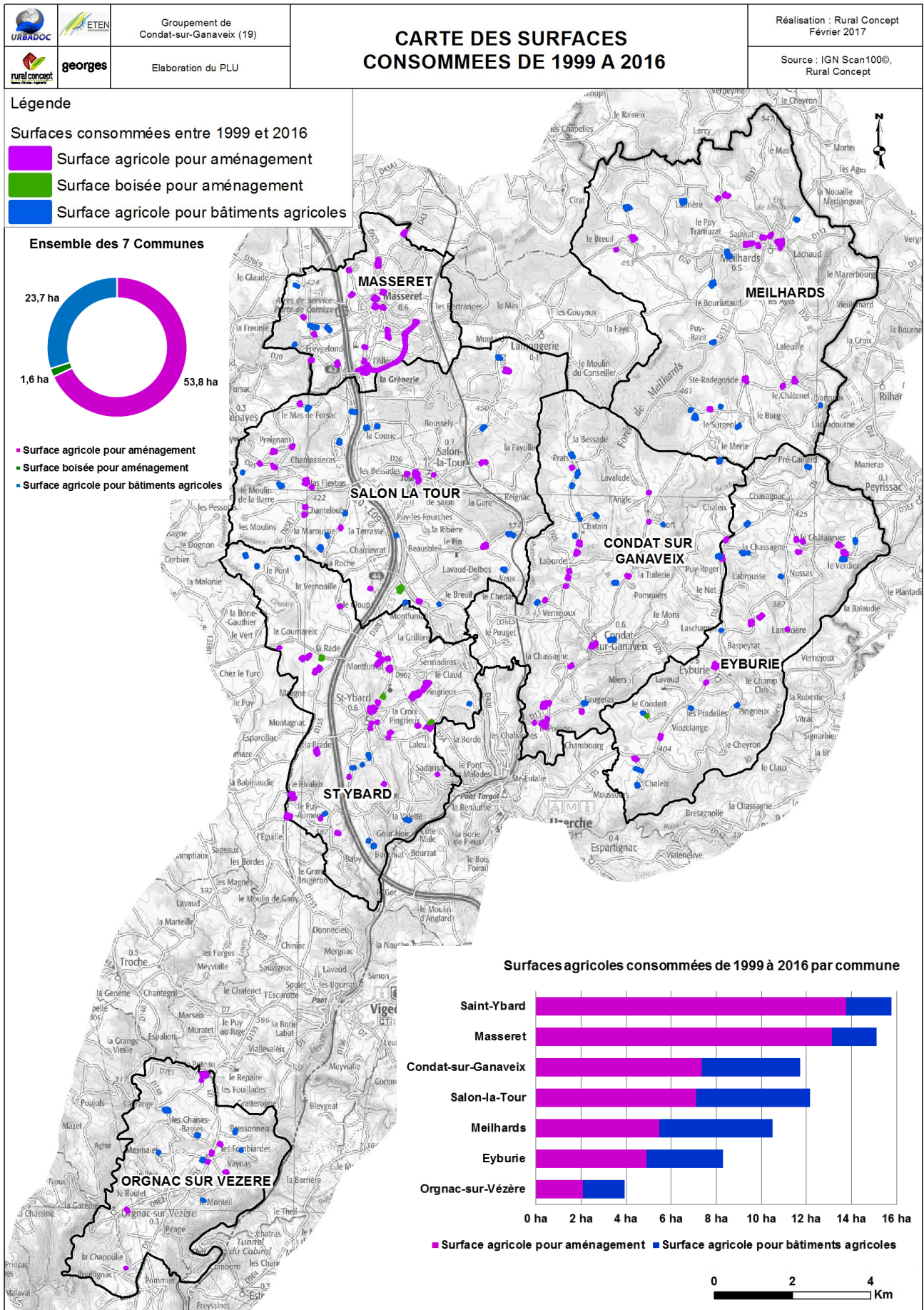
Sur ce territoire avec un fort potentiel de production, l'impact de ce développement urbain sur le potentiel agricole a été non négligeable ; principalement en termes de surfaces car les extensions urbaines sont à la fois nombreuses et parfois de taille importante. Sur Masseret, 1/3 de la surface artificialisée,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

*a Réhabilitation, location, stockage*

# 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.

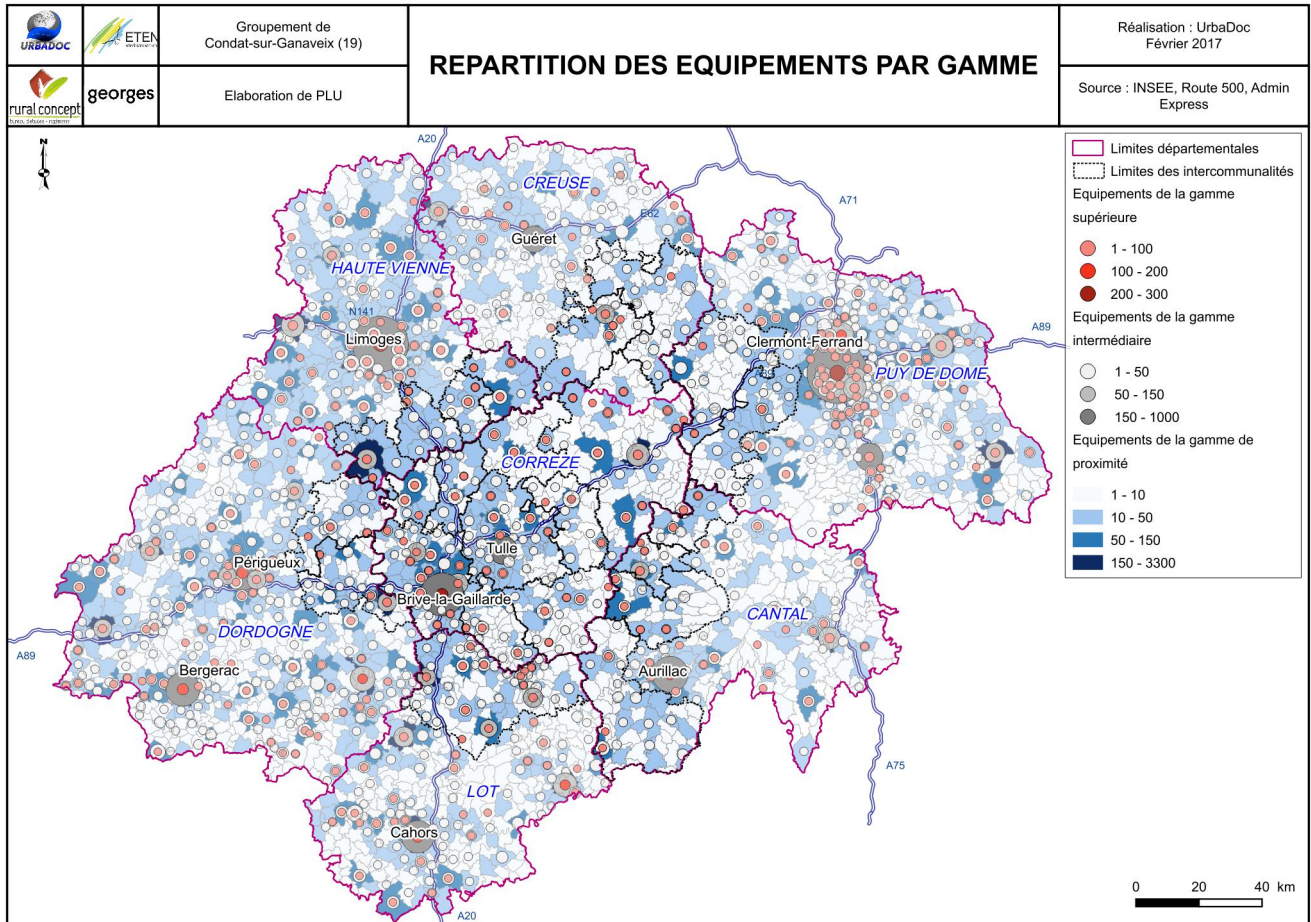
## **Une économie agricole dynamique**

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.

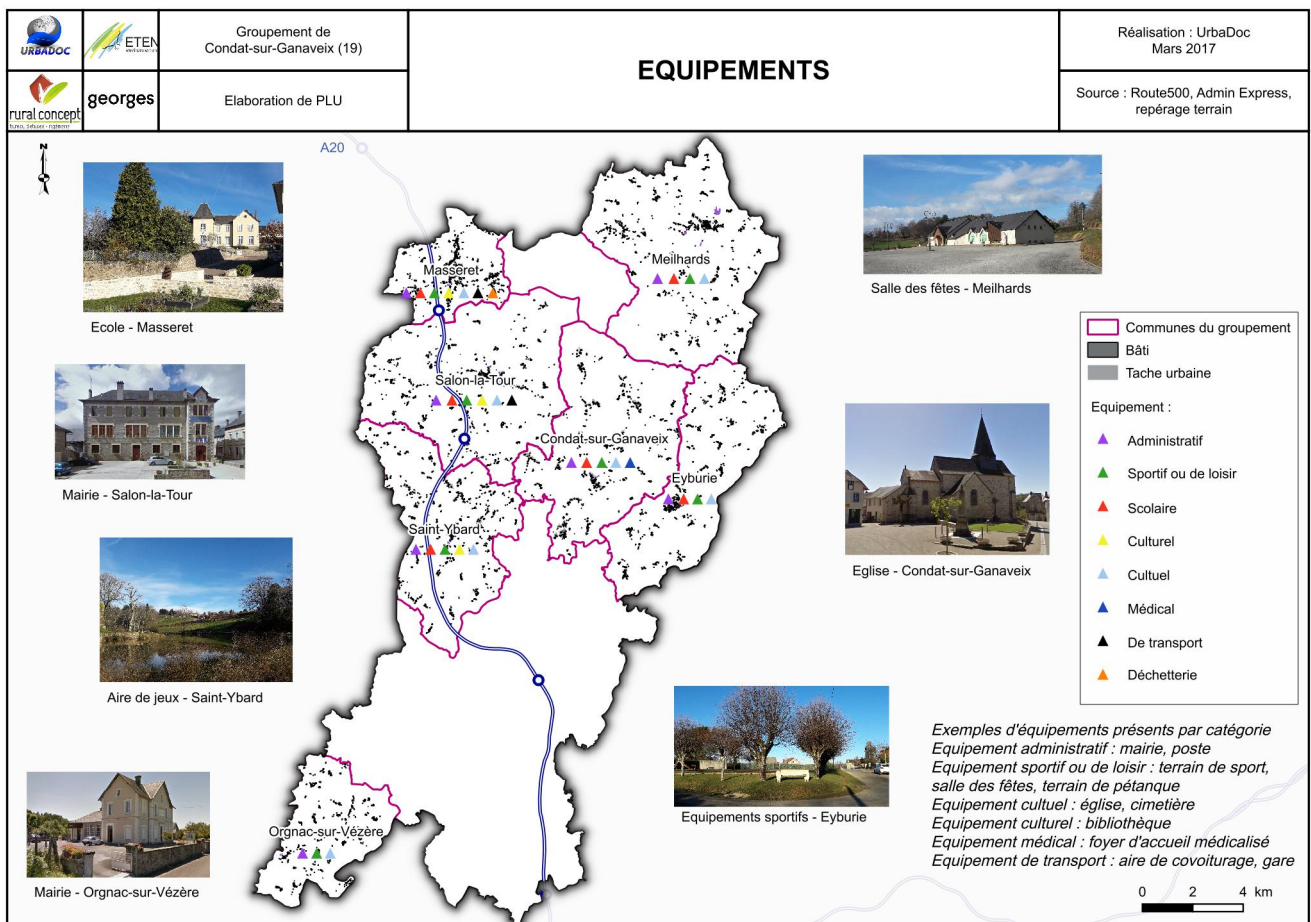
# TABLEAU DE BORD

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



74

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 vives<sup>1</sup> 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 présente<sup>2</sup> 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 anormaux plutôt satisfaisant

1 équipement sur 5 du département relevant de la gamme de services de proximité<sup>31</sup> 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. Évidemment, 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

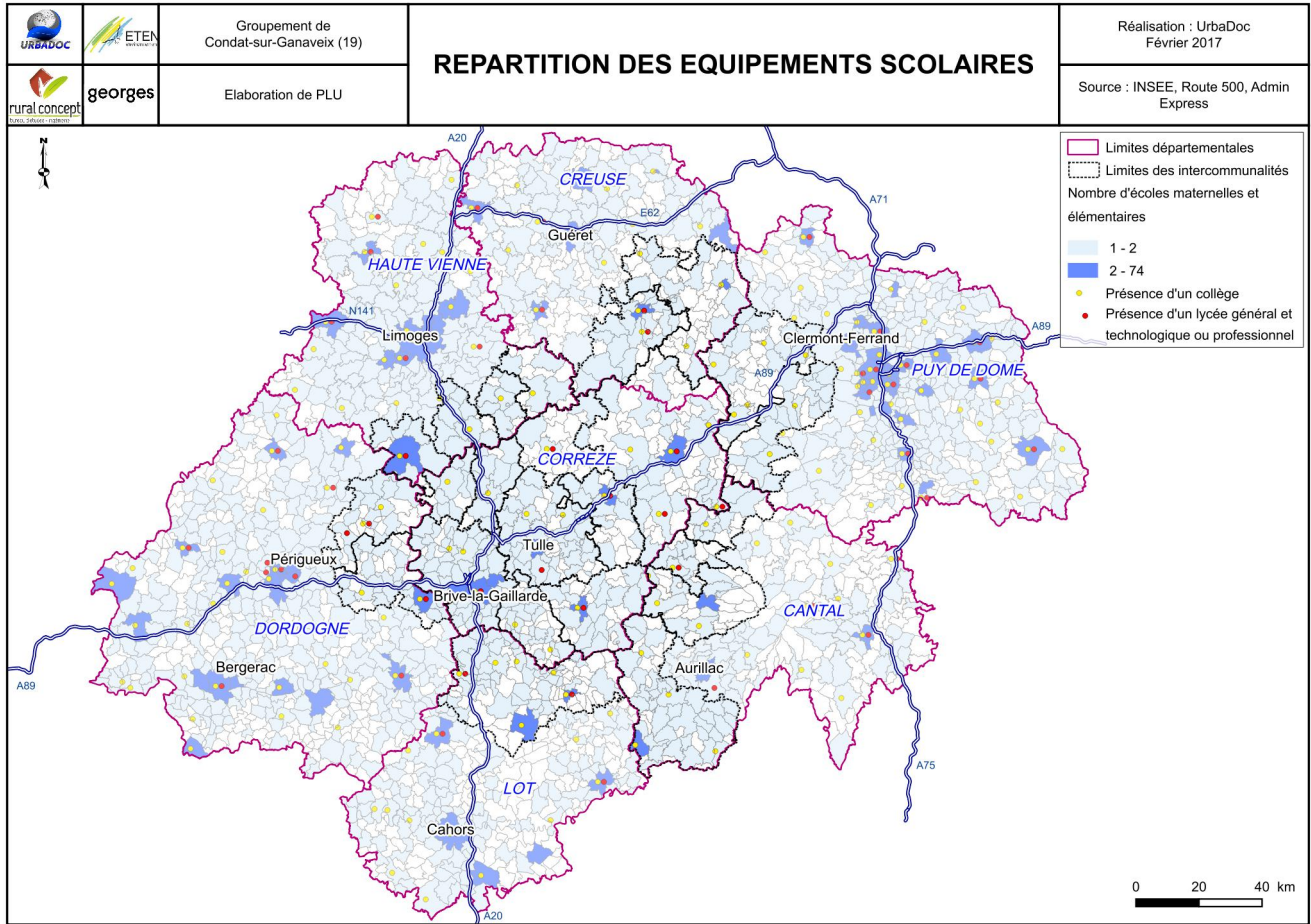
Les communes du territoire ne sont pas égales quant aux services qui y sont disponibles. Dans les communes du groupement, celle de Masseret se dégage avec une offre de proximité importante et une certaine vitalité. Le PLU n'est pas forcément l'outil qui permet le développement de l'offre de services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

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

<sup>2</sup> Cf. Partie économie

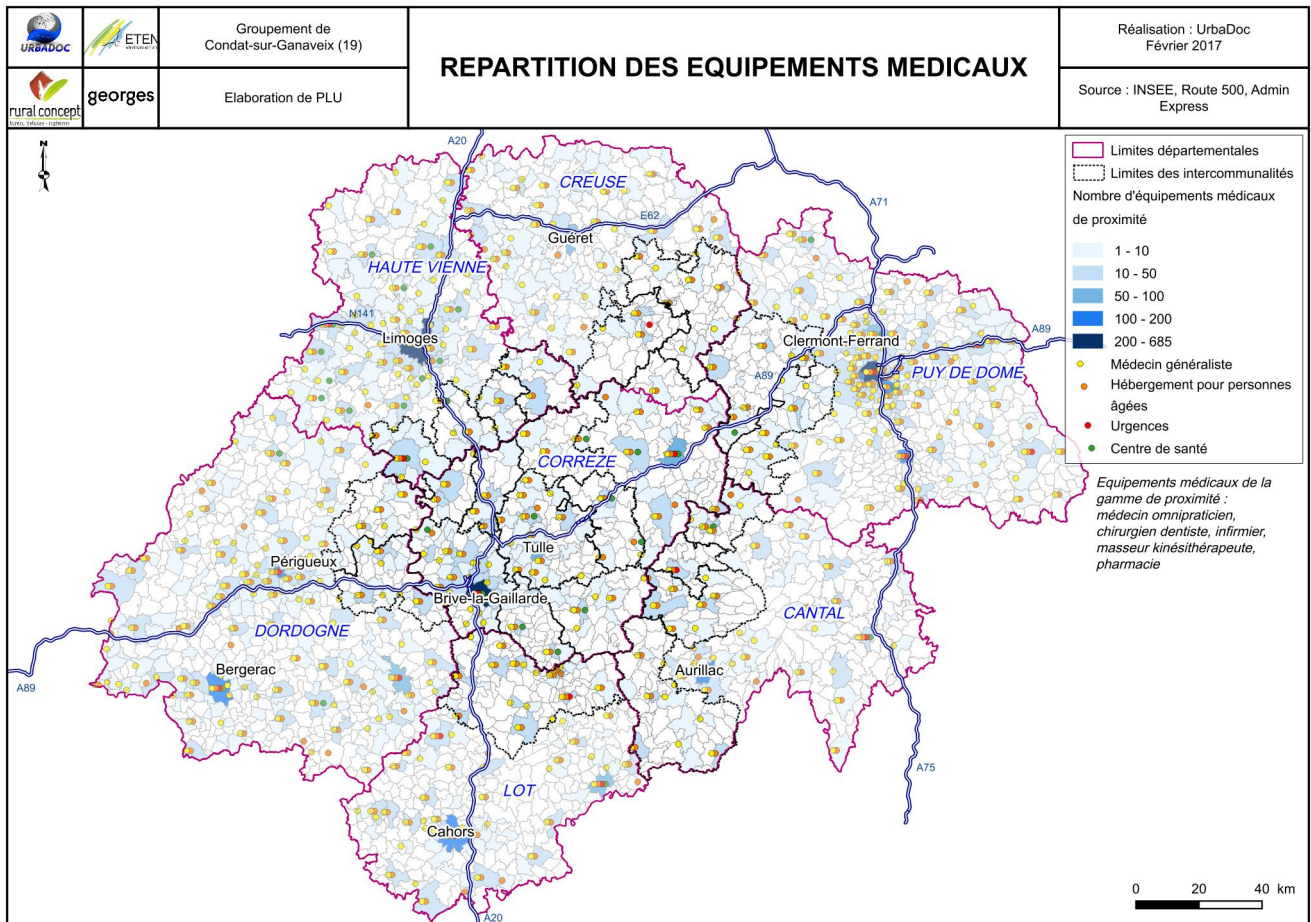
# TABLEAU DE BORD

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



76

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 67km<sup>2</sup> lorsque la moyenne nationale est de 4 pharmacies par 100km<sup>2</sup>. 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**

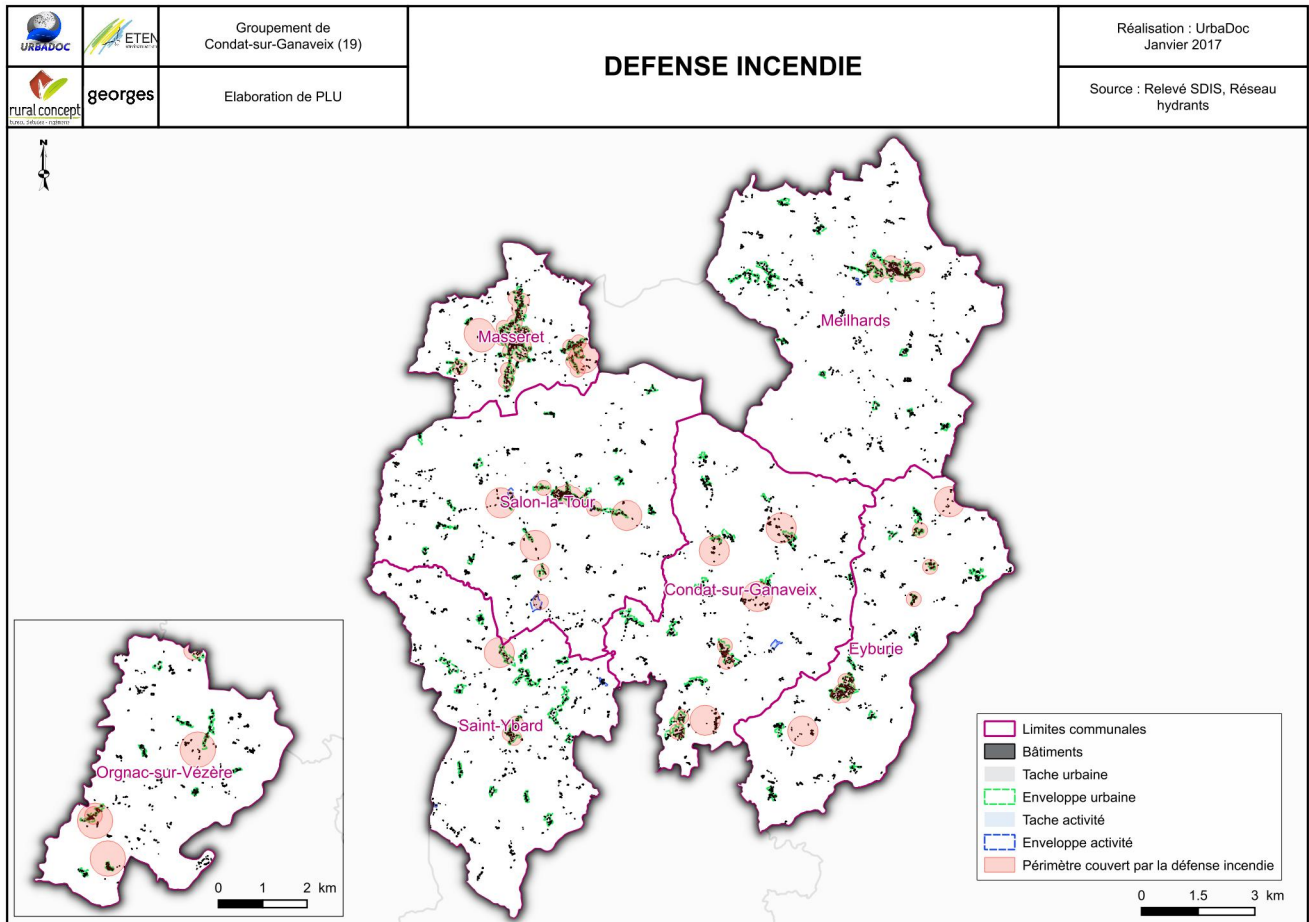
Répondre à tout projet de développement urbain ne peut se faire sans prévoir concomitamment le développement des équipements structurants qui en sont un préalable obligatoire. Desserte en eau potable, capacité des réseaux d'assainissement, desserte électrique, défense incendie, les réseaux ne font pas 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.

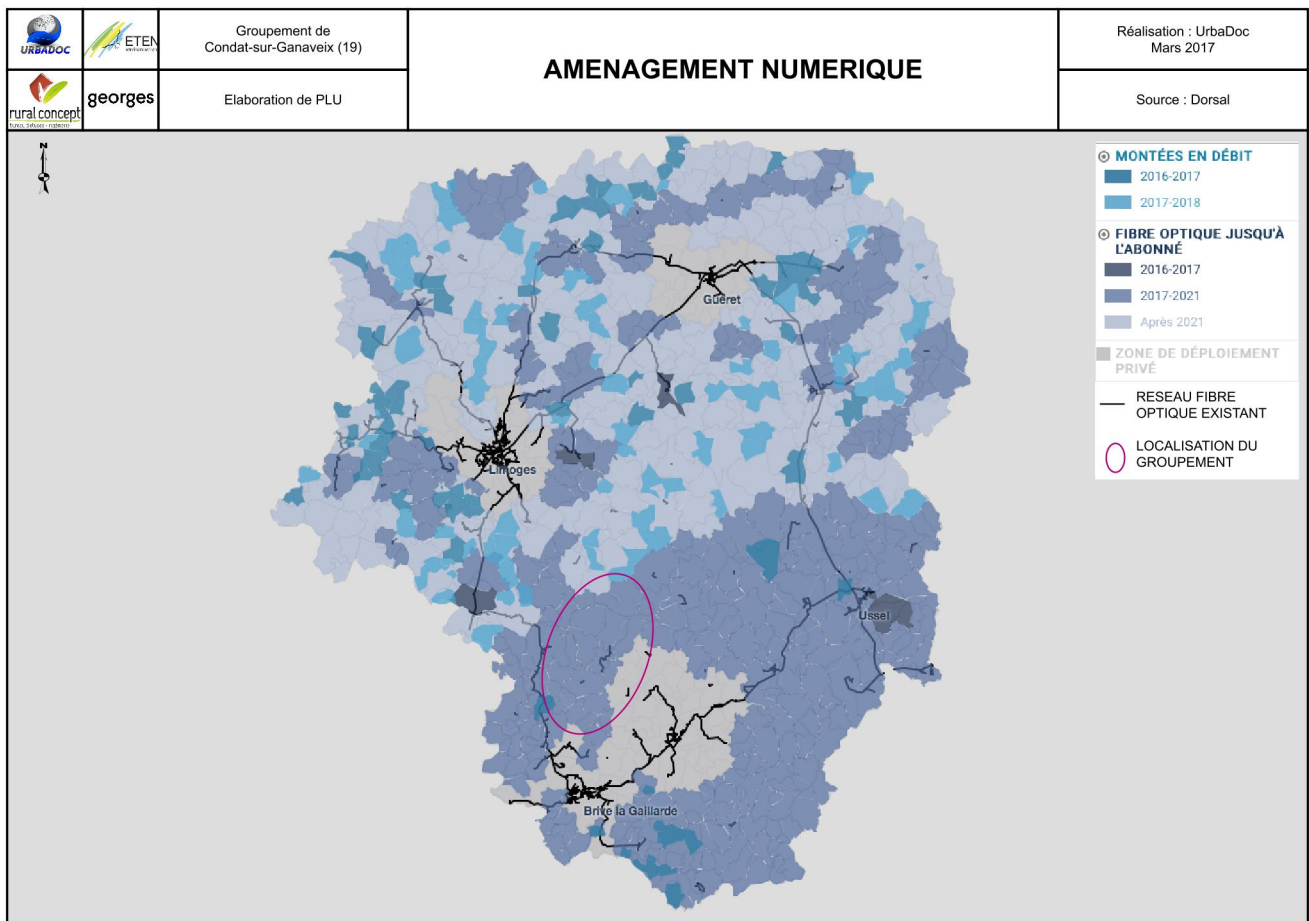
# TABLEAU DE BORD

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



78

Carte 27 : Carte de l'aménagement 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 territoire<sup>1</sup>. 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 centres 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 m<sup>3</sup> 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 numérique<sup>2</sup>

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. À 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 ?

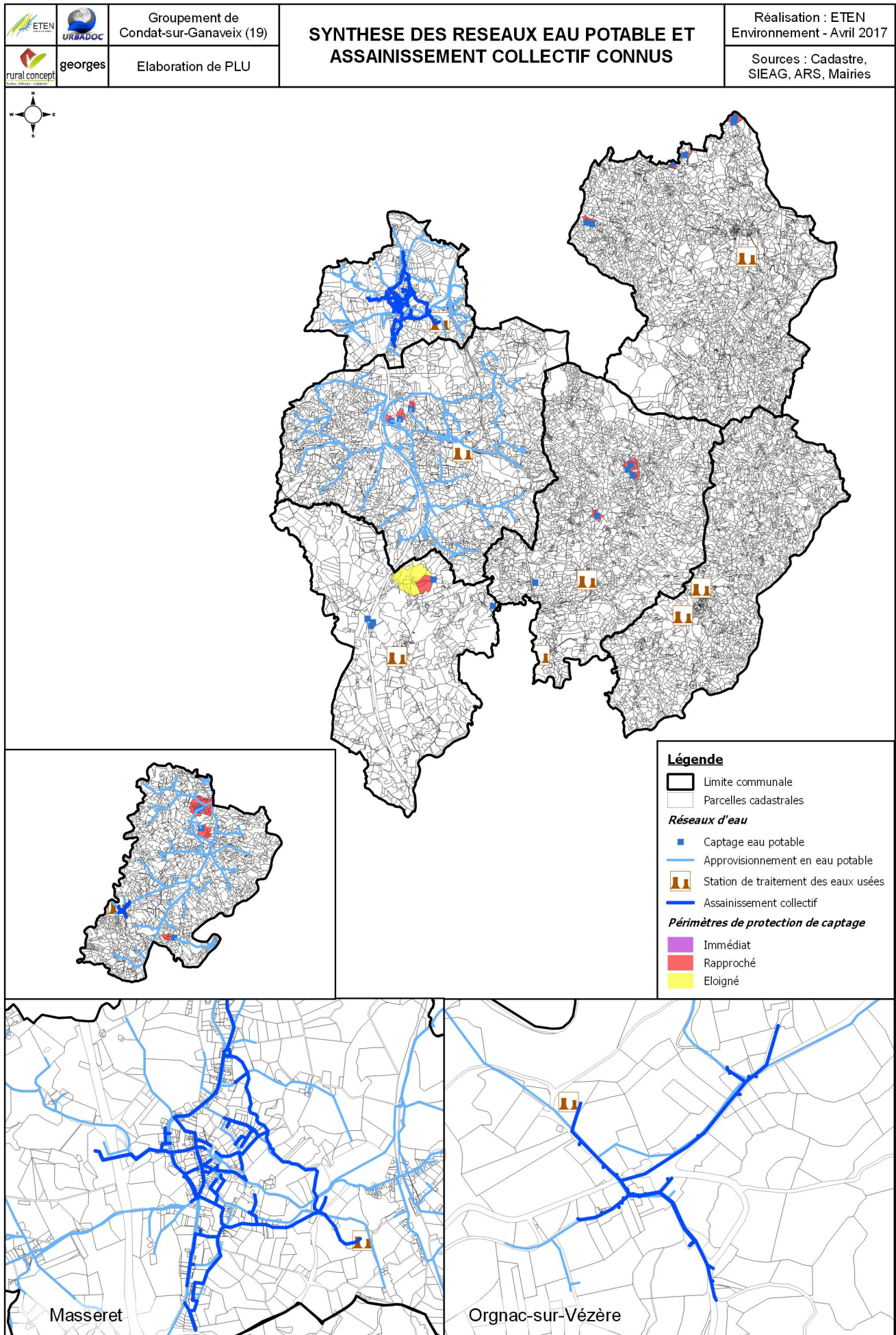
La dispersion de l'habitat est l'ennemi des finances publiques. Que l'on analyse la distribution de réseaux matériels comme l'eau ou l'assainissement ou immatériels comme la téléphonie mobile, dès qu'il y a dispersion de l'habitat ou faiblesse de sa concentration, les problèmes demeurent. Les linéaires 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. À 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.

<sup>1</sup> Soit un débit de 60m<sup>3</sup>/heure pendant deux heures représentant 17 litres par secondes.

<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> 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 <sup>a</sup>

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

<sup>a</sup> 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<sup>a</sup>

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.

82 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.

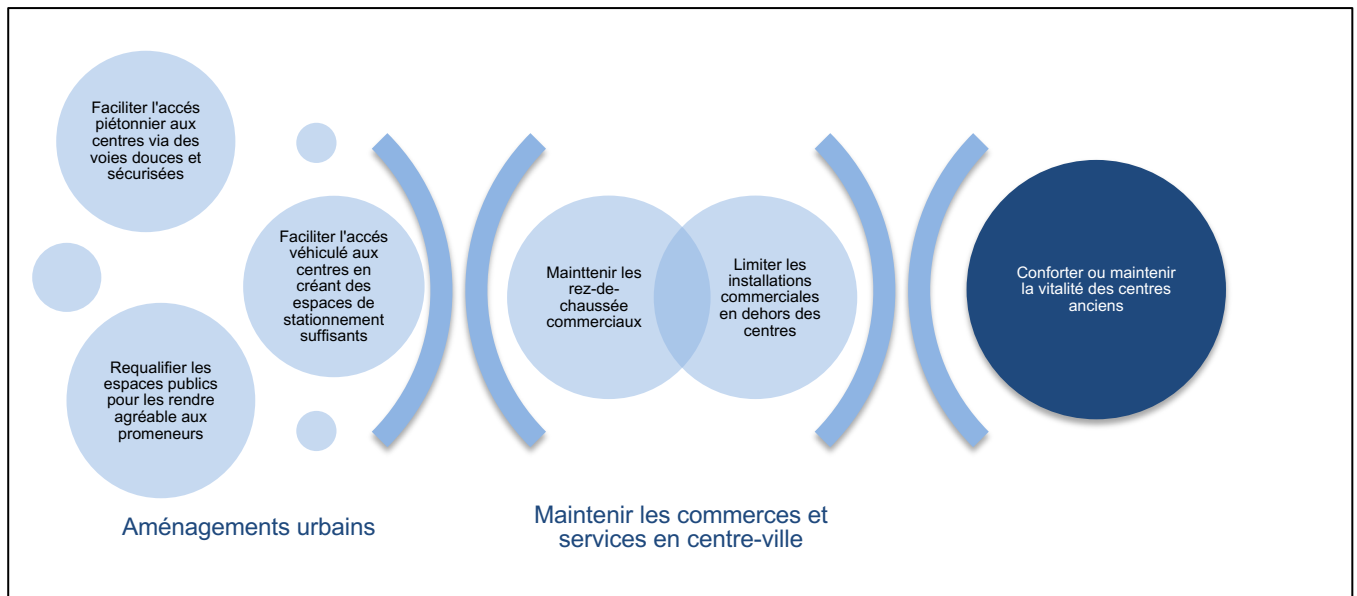
# ANNEXES

Tableau 6 : Gammes d'équipements ; INSEE ; UrbaDoc

Gamme de proximité		Gamme intermédiaire		Gamme supérieure	
Banque, Caisse d'Épargne	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
Épicerie, 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	Enfants handicapés : hébergement
Taxi		Orthophoniste	Sage-femme	Centre de santé	Psychomotricien
Boulodrome	Salle de sport spécialisée		Personnes âgées : services d'aide	Etablissement de santé de court séjour	Enfants handicapés : services à domicile ou ambulatoires
Tennis	Terrain de grands jeux	Pédicure, podologue	Garde d'enfant d'âge préscolaire	Spécialiste en cardiologie	Adultes handicapés : hébergement
Salle ou terrain multisports		Laboratoire d'analyses et de biologie médicale		Spécialiste en dermatologie et vénéréologie	Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale
		Ambulance		Spécialiste en gynécologie	Travail protégé
		Gare	Roller, skate, vélo bicross ou freestyle	Spécialiste en gastro-entérologie, hépatologie	Aide sociale à l'enfance : hébergement
		Bassin de natation		Spécialiste en psychiatrie	
		Athlétisme		Théâtre	Musée
				Cinéma	

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

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'Orgnac-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'Orgnac-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.

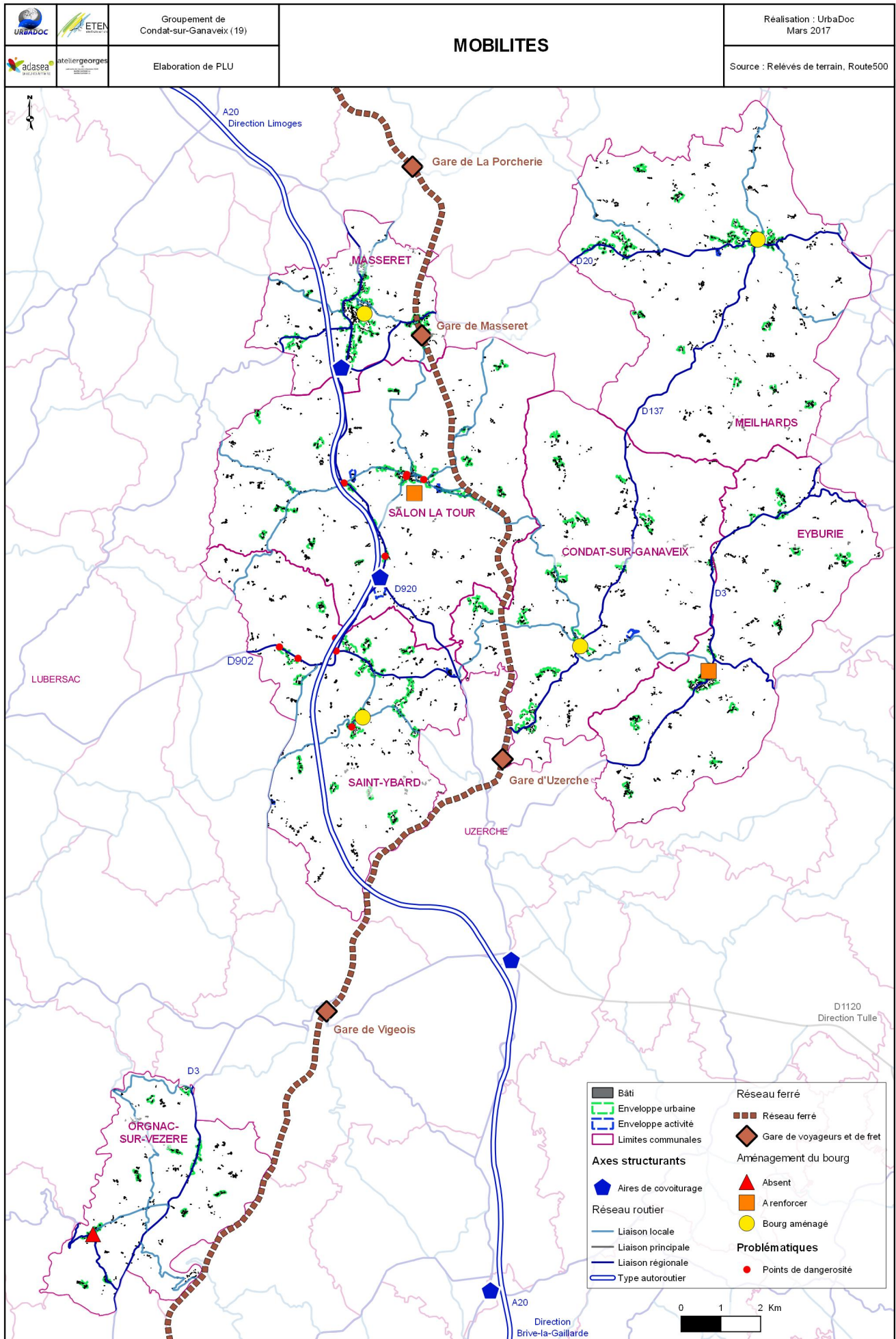
## **Des réseaux structurants à prendre en compte pour le développement**

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 Vigeois) 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'Ornac-sur-Vezère, 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 Corrèzien 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



88

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'Orgnac-sur-Vezère 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 piétonniers ...**

Quatre communes sur sept présentent des bourgs aménagés pour les déplacements piétonniers. Les bourgs des communes d'Eyburie et de Salon-la-Tour méritent un renforcement des aménagements pour une meilleure sécurisation des déplacements piétonniers. Toutefois, il serait opportun d'accroître les liaisons douces sur les communes du groupement, mis à part sur la commune d'Orgnac-sur-Vezère 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 piétonniers 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 piétonniers ;
- 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 ne place de bornes de recharge des voitures électriques



---

## **CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

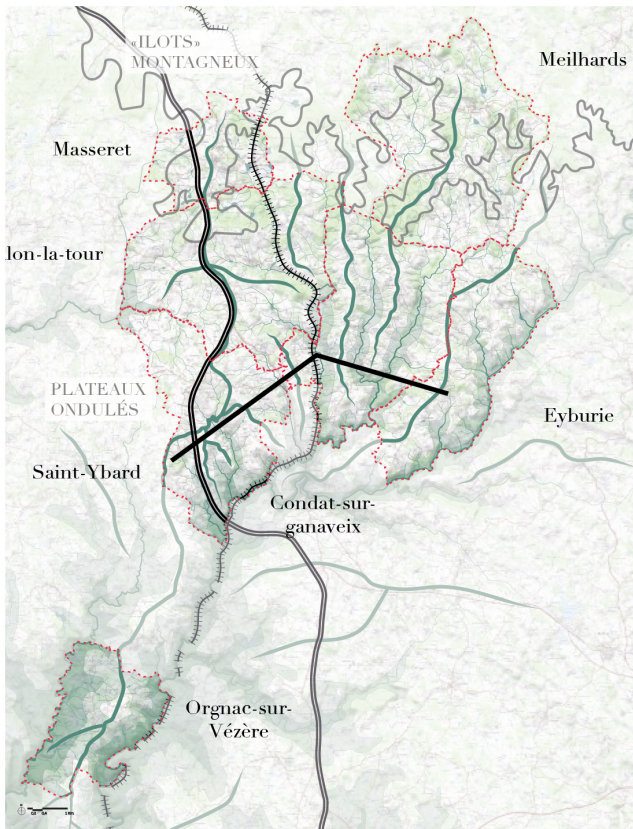
---

# TABLEAU DE BORD

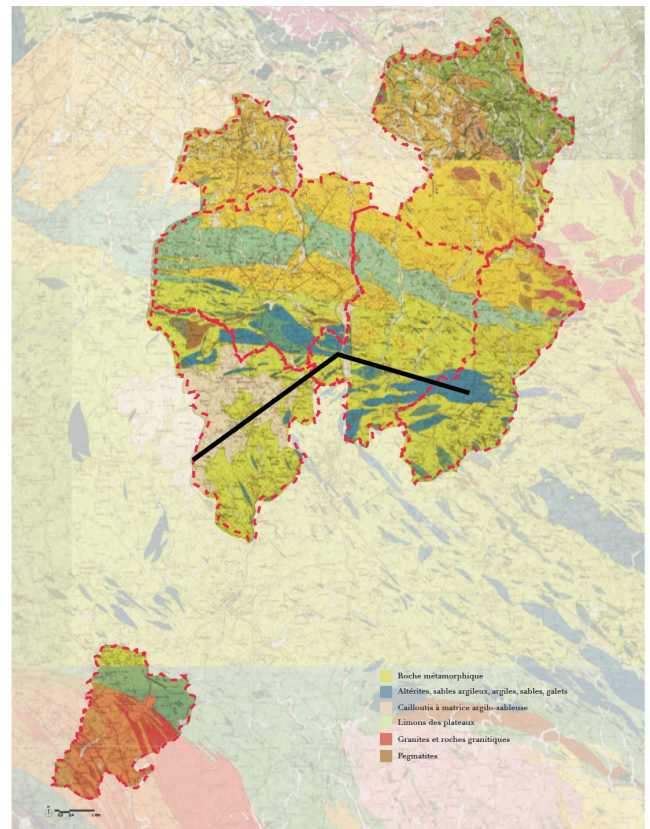


## CONDAT-SUR-GANAVEIX DU PAYS AU PAYSAGE

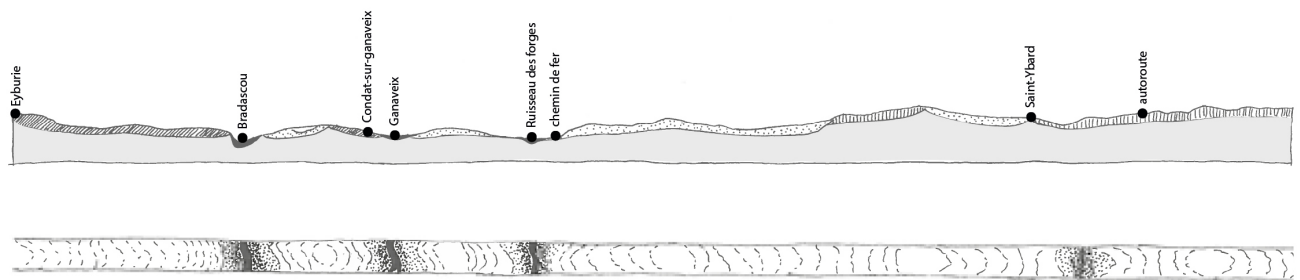
### STRUCTURE PAYSAGÈRE



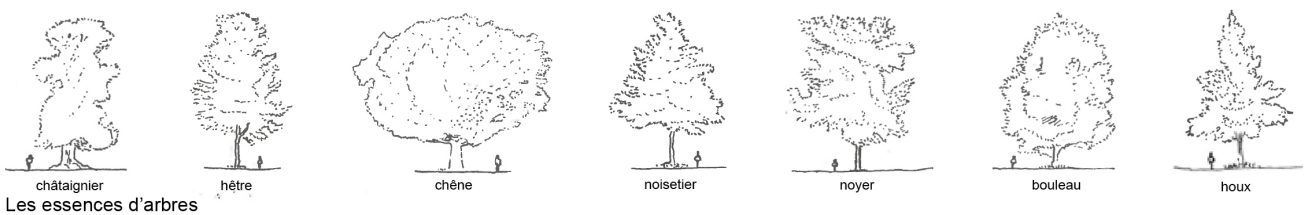
### GÉOLOGIE



94



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



Les essences d'arbres

# AMENAGEMENT DE L'ESPACE

## 1. Les paysages, toujours un atout ?

Elément 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 chacun<sup>1</sup>.

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 paysages<sup>32</sup> et architectures<sup>33</sup>.

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

- un travail de compréhension de la géomorphologie<sup>34</sup> 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 une réalité matérielle 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 XV<sup>e</sup> siècle, lorsque le pays est représenté au travers de 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.

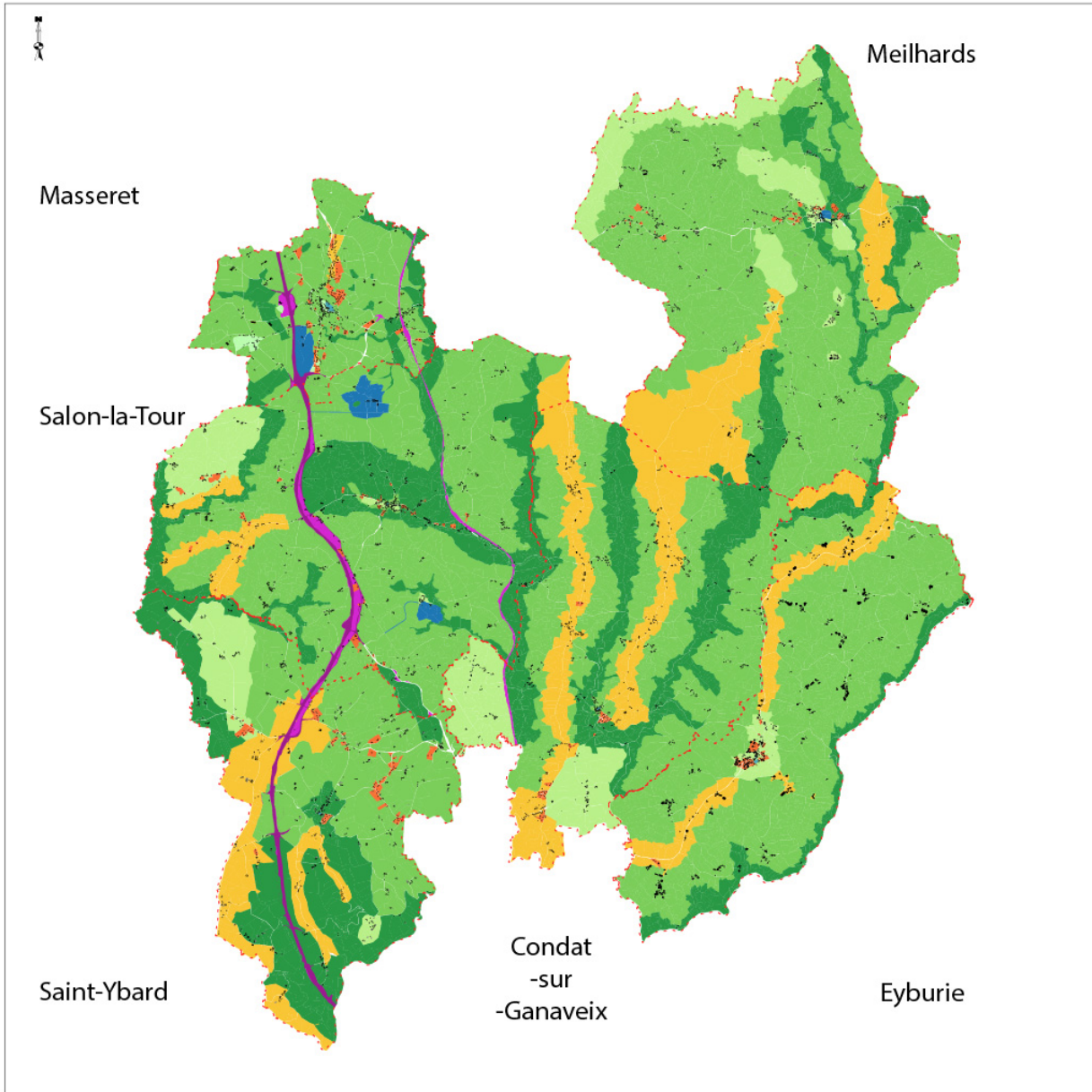
Au nord, les communes de Meilhards et Masseret sont caractérisées par des « îlots » montagneux, entre 500 et 350m d'altitude, et des paysages en alvéoles, alternant vallons, étangs et promontoires. Leurs sous-sols sont marqués par la présence de roches métamorphiques, résistantes à l'érosion, qui ont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

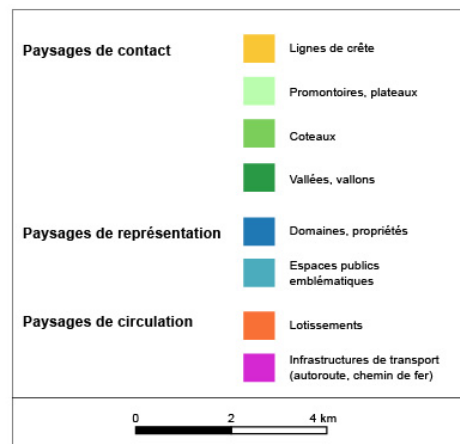
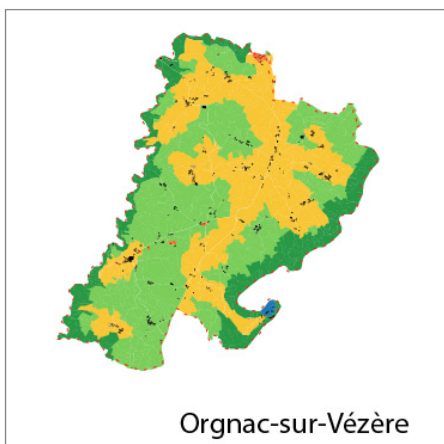
Sur l'ensemble des communes, on trouve également un patrimoine archéologique riche et de grande qualité qui laisse transparaître la structuration géomorphologique du territoire, datant majoritairement des époques préhistorique et médiévale. Marques de l'anthropisation des territoires très tôt dans l'Histoire, 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)	<b>Diagnostic Architectures et paysages Centre-bourgs</b>	Réalisation : ateliergeorges Février 2017
		Elaboration de PLU		Source : relevés de terrain ateliergeorges



96





#### 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 bocages<sup>35</sup>, 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 futaies<sup>36</sup>, 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 mitoyen<sup>37</sup>, dont les matériaux de construction sont issus des couches géologiques locales ou dont le tracé des voies suit la vallée, le plateau ou le coteau<sup>38</sup>. 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 ripisylve<sup>39</sup>. 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 vues

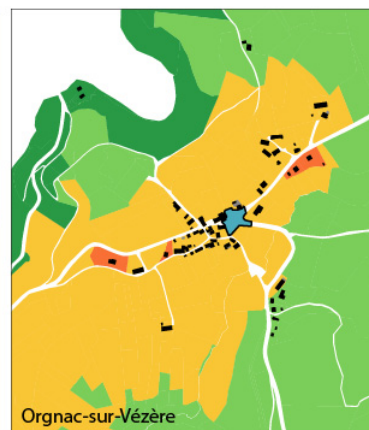
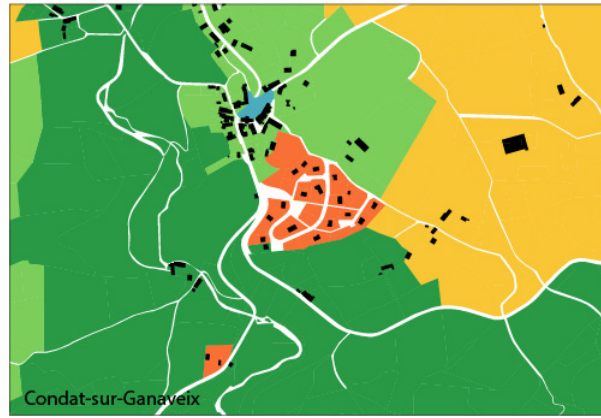
Les *plateaux* constituent le socle calcaire originel du territoire. Issus de la dégradation du calcaire par l'érosion constante de cette roche friable, favorable à la fertilité aux sols, ils se retrouvent en position de belvédère lorsque leur contexte proche a été lourdement creusé pour donner naissance 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 terrasses<sup>40</sup>.

# TABLEAU DE BORD



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





**Paysages de contact**

-  Lignes de crête
-  Promontoires, plateaux
-  Coteaux
-  Vallées, vallons

**Paysages de représentation**

-  Domaines, propriétés
-  Espaces publics emblématiques

**Paysages de circulation**

-  Lotissements
-  Infrastructures de transport (autoroute, chemin de fer)

0 200 400 m

Sur certains s'implantent un bourg ou un hameau ancrés par des murs de soutènement<sup>41</sup>. 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 crête<sup>42</sup> /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, lotissements<sup>43</sup>, 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 sèches<sup>44</sup> 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<sup>e</sup> 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*

100



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*<sup>45</sup> 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, pigeonnier, 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 talutages<sup>46</sup> et empierrements<sup>47</sup> 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.

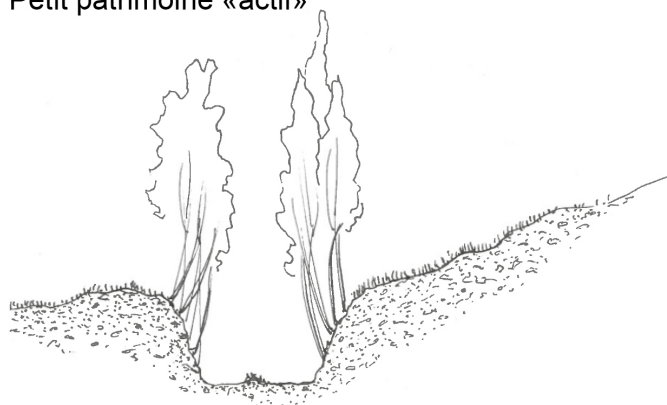
Suivant la structuration du paysage en deux entités : « îlots » montagneux / plateaux ondulés, les éléments de petit patrimoine remplissent des fonctions thématiques. Dans les « îlots » montagneux l'enjeu est à la clôture des zones d'élevages et aux activités liées aux étangs. Le sol trop pauvre pour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

# TABLEAU DE BORD

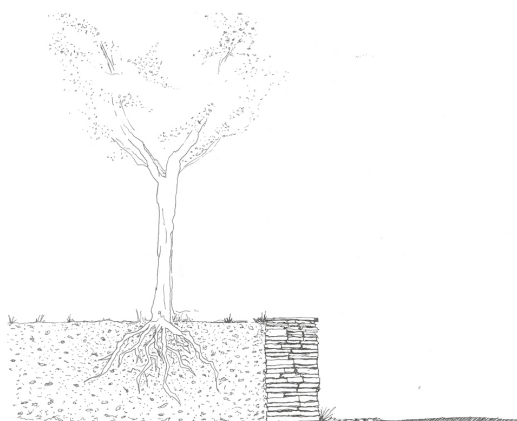


## CONDAT-SUR-GANAVEIX PATRIMOINES

### PETIT PATRIMOINE Petit patrimoine «actif»

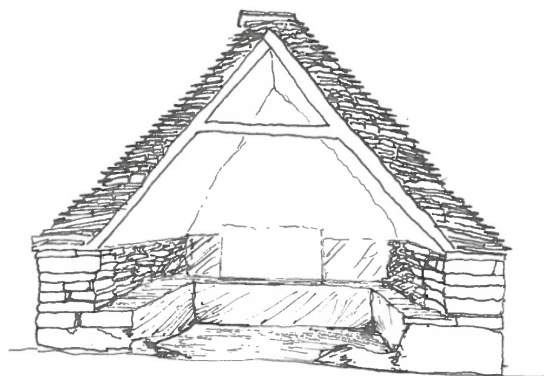


#chemins creux



#murs de soutènement

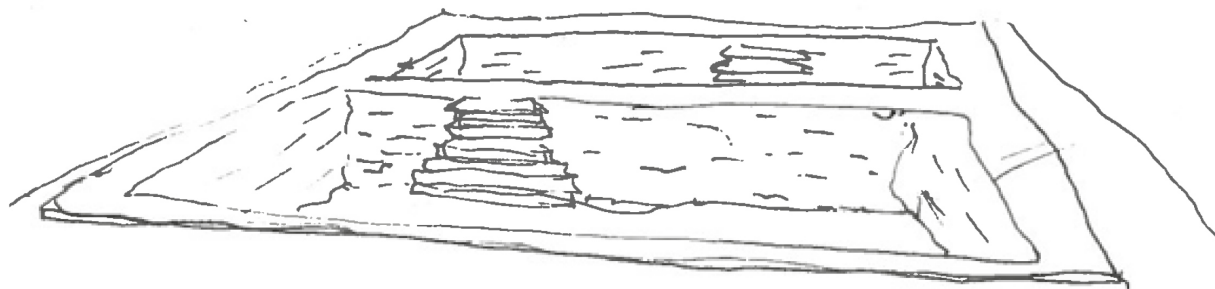
### Petit patrimoine «inactif»



#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 vallées<sup>48</sup>.

## 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle, propose une réinterprétation contemporaine des canons de l'architecture médiévale et marque par une émergence un espace public emblématique.

Datant du XI<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> et le XIX<sup>e</sup> siècles et inscrits aux monuments historiques. Le domaine présente une architecture variée, remaniée au XIX<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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 grandes 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'Orgnac-sur-Vézère

104



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 urbaine

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 centre-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<sup>a</sup>, 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 efficace des grappes de lotissements est faite par des impasses, voies sans destination. Ces systèmes de distribution n'incluent pas de réseau piéton rattachant 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 amèneront à une production architecturale standardisée à l'échelle nationale.

<sup>a</sup> Transport en commun, piste cyclable...

# TABLEAU DE BORD

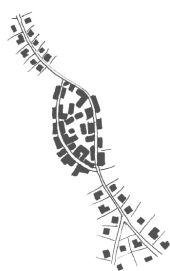


## CONDAT-SUR-GANAVEIX ARCHITECTURES

### BESTIAIRE

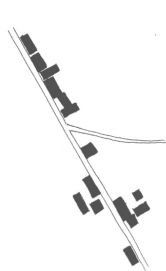
#### Typologie urbaine

#bourg

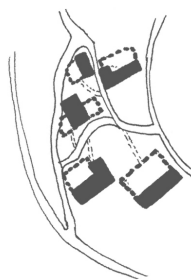


#bourg étalé, extension du noyau historique

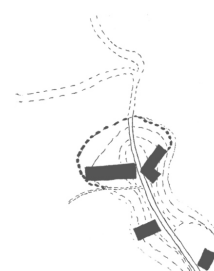
#hameau



#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

106

### BESTIAIRE

#### Typologie urbaine - exemples

#bourg

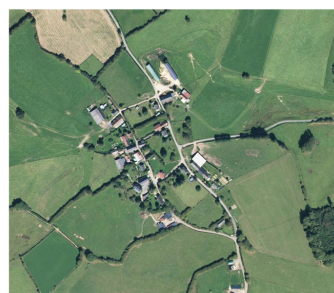


#bourg étalé, Eyburie, extension du noyau historique

#hameau



#hameau ligne de crête, alignement proche de l'arrête - les Fombiardenes, 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 mitage<sup>49</sup>. 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<sup>a</sup>.

### **15. Morphologie des couvertures**

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

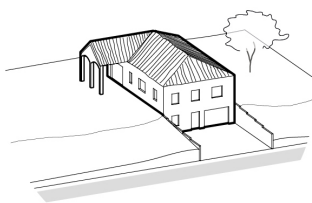
# TABLEAU DE BORD



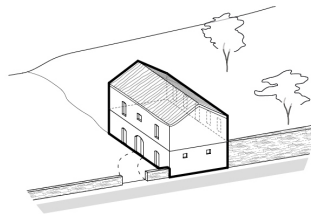
## CONDAT-SUR-GANAVEIX ARCHITECTURES

### Typologie bâtie

#### #habitat individuel

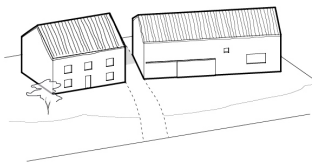


#maison neuve, terrassée ne prenant pas en compte le jeu de pentes

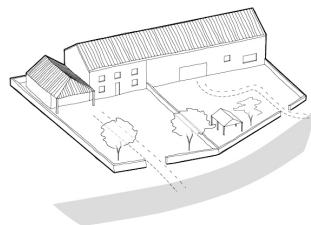


#dans la pente, respect de la pente par un terrassement efficace (muret) et génère un accès à deux niveaux

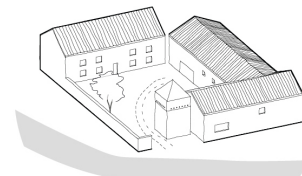
#### #fermes



#la ferme promoteiroie, 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<sup>50</sup>" 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*<sup>51</sup> comme *lucarne*<sup>52</sup>, *chien-assis*<sup>53</sup>. 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/m<sup>2</sup>, 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 réemploi<sup>54</sup> 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<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> 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*<sup>55</sup> 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*<sup>56</sup> 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.

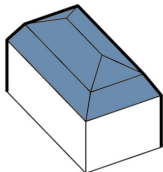
# TABLEAU DE BORD



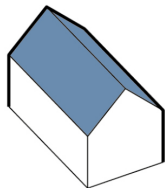
## CONDAT-SUR-GANAVEIX ARCHITECTURES

### COUVERTURES

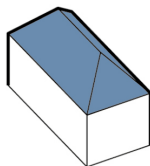
#### #Morphologies



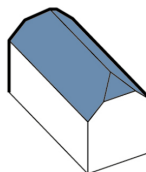
Toits brisés, combles dits «à la mansart»



Toits 2 pans & 2 pignons.



Toits 2 pans & 2 croupes



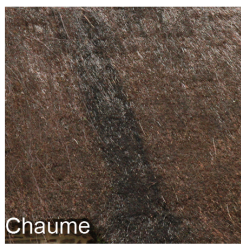
Toits 2 pans & 2 demi-croupes

#### #Matériaux



Toiture tuiles terre cuite

Condat-sur-Ganaveix



Chaume

Saint-Ybard



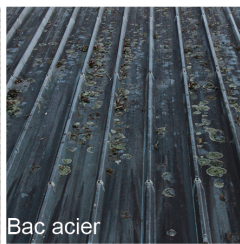
Ardoise traditionnelle

Orgnac-sur-Vézère



Tuiles plates terre cuite

Masseret

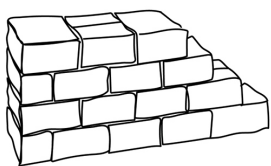


Bac acier

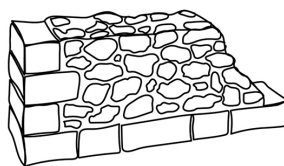
Saint-Ybard

### MACONNERIE

#### #Appareillages



Appareillage réglé, à assises régulières.



Appareillage mixte, «à mosaïque brouillée»

#### #Matériaux



Gneiss

Condat-sur-Ganaveix



Schiste

Eyburie



Mélange grès, granite

Orgnac-sur-Vézère



Brique terre cuite, galets

Meilhards



Calcaire

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, Charrier-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.

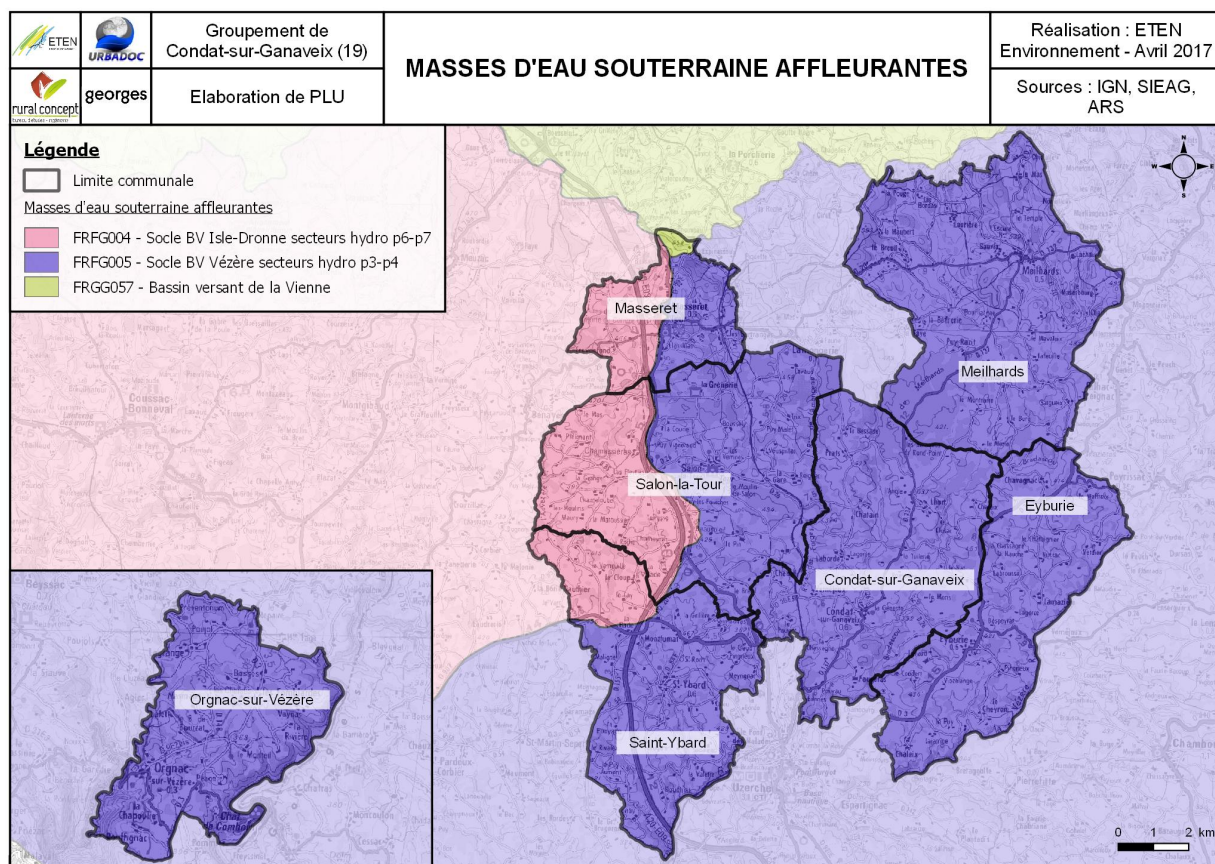
## Une présence ancienne à l'origine d'une richesse patrimoniale

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



114

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

Masses d'eau souterraine	Affleurantes		
	FRFG004	FRFG005	FRGG057
<b>ETAT QUANTITATIF</b>			
PRESSIONS PRELEVEMENTS	Pas de pression	Pas de pression	/
ETAT QUANTITATIF	Bon	Bon	Bon
OBJECTIF BON ETAT QUANTITATIF	2015	2015	2015
<b>ETAT CHIMIQUE</b>			
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<sup>a</sup>

Selon le code de l'urbanisme, les PLU du groupement de Condat-sur-Ganaveix se doivent d'être compatibles<sup>b</sup> 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<sup>c</sup> 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<sup>d</sup> subissent des pressions essentiellement qualitatives, celles contenues dans les niveaux profonds du sol<sup>e</sup> 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.

115

<sup>a</sup> Source : site Internet Système d'Information sur l'Eau du Bassin Adour Garonne (SIEAG)

<sup>b</sup> 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.

<sup>c</sup> Volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères

<sup>d</sup> Masse d'eau affleurante : niveau 1  
<sup>e</sup> Masses d'eau profondes : niveaux 2 à 10

# TABLEAU DE BORD

Carte 32 : Réseau hydrographique superficiel, ETEN Environnement, Avril 2017

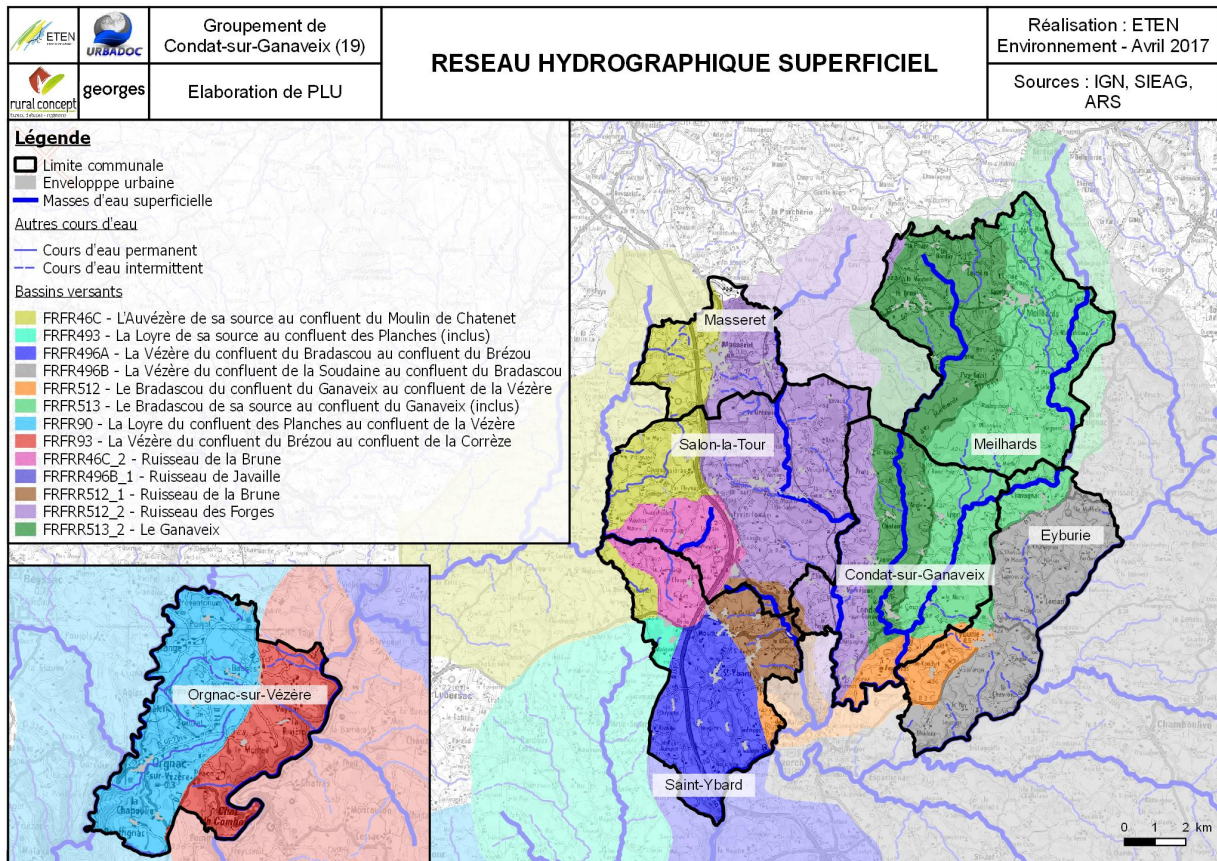


Tableau 8 - Données DCE des masses d'eau superficielle et bassins versants, SDAGE 2016-2021, ETEN Environnement, Décembre 2016

116

	FR46C	FR493	FR496A	FR496B	FR512	FR513	FR90	FR93	FRR46C_2	FRR512_1	FRR512_2	FRR513_2
<b>Pression ponctuelle</b>												
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
<b>Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements</b>												
Altération de la continuité												
<b>État de la masse d'eau</b>												
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
<b>OBJECTIF ETAT ECOLOGIQUE</b>	2021	2015	2021	2021	2015	2015	2015	2015	2021	2021	2021	2015
<b>OBJECTIF ETAT CHIMIQUE</b>	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015

<b>Pressions</b>	Pas de pression	Non significative	Significative
<b>Altérations</b>	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<sup>a</sup>. 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.

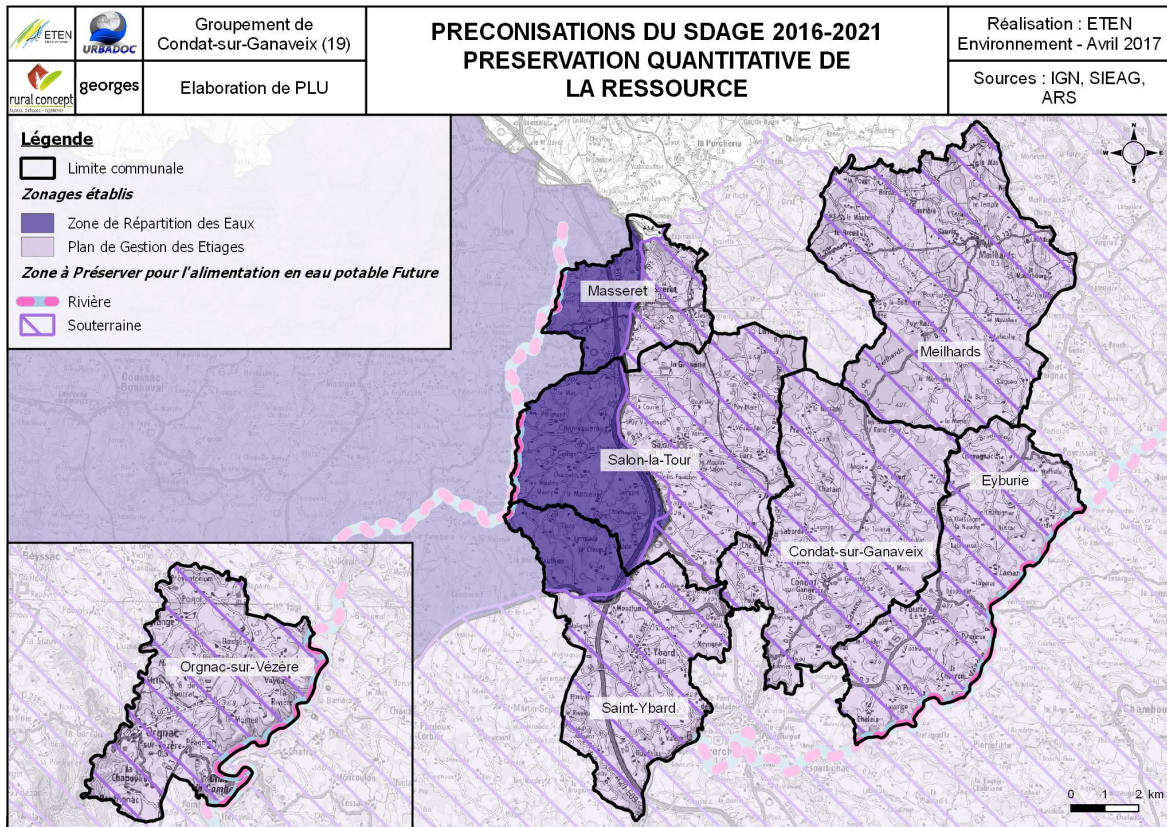
Enfin, il n'est pas exclu, en cas d'extension du réseau routier ou de forte imperméabilisation du sol que les masses d'eau les plus éloignées de l'urbanisation actuelle, voire les autres cours d'eau, puissent être également impactés par les projets issus du PLU.

---

<sup>a</sup> Hydrocarbures, fins déchets, etc.

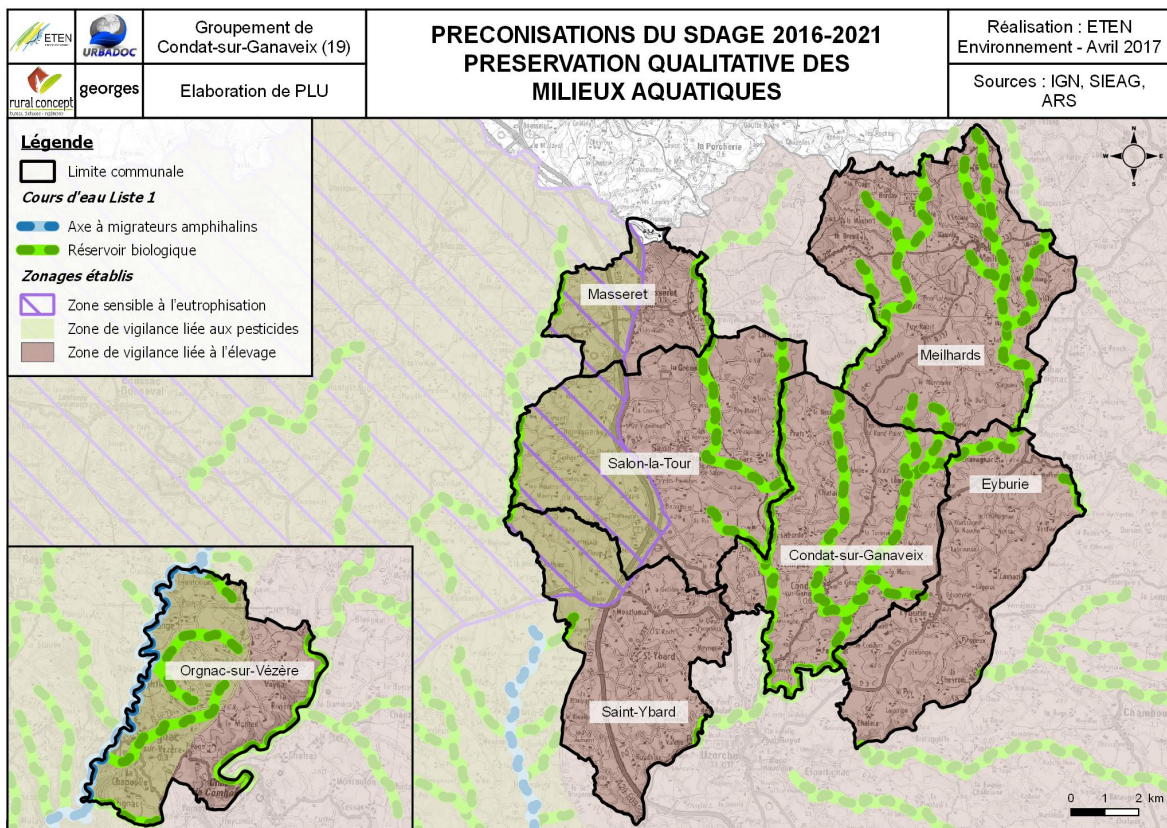
# TABLEAU DE BORD

Carte 33 : Préconisations du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021, ETEN Environnement, Avril 2017



Carte 34 : Préconisations du SDAGE Adour-Garonne, ETEN Environnement, Avril 2017

118



### 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 Chatenet<sup>1</sup>, La Vézère du confluent de la Soudaine au confluent du Bradascou<sup>2</sup> et La Vézère du confluent du Brézou au confluent de la Corrèze<sup>3</sup>, ainsi qu'une masse d'eau souterraine - Socle BV Vézère secteurs hydro p3-p4<sup>4</sup>.

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

économique 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 amphihalines<sup>57</sup> : 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'eutrophisation<sup>58</sup> 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.

<sup>1</sup> Code FRFR46C

<sup>2</sup> Code FRFR496B

<sup>3</sup> Code FRFR93

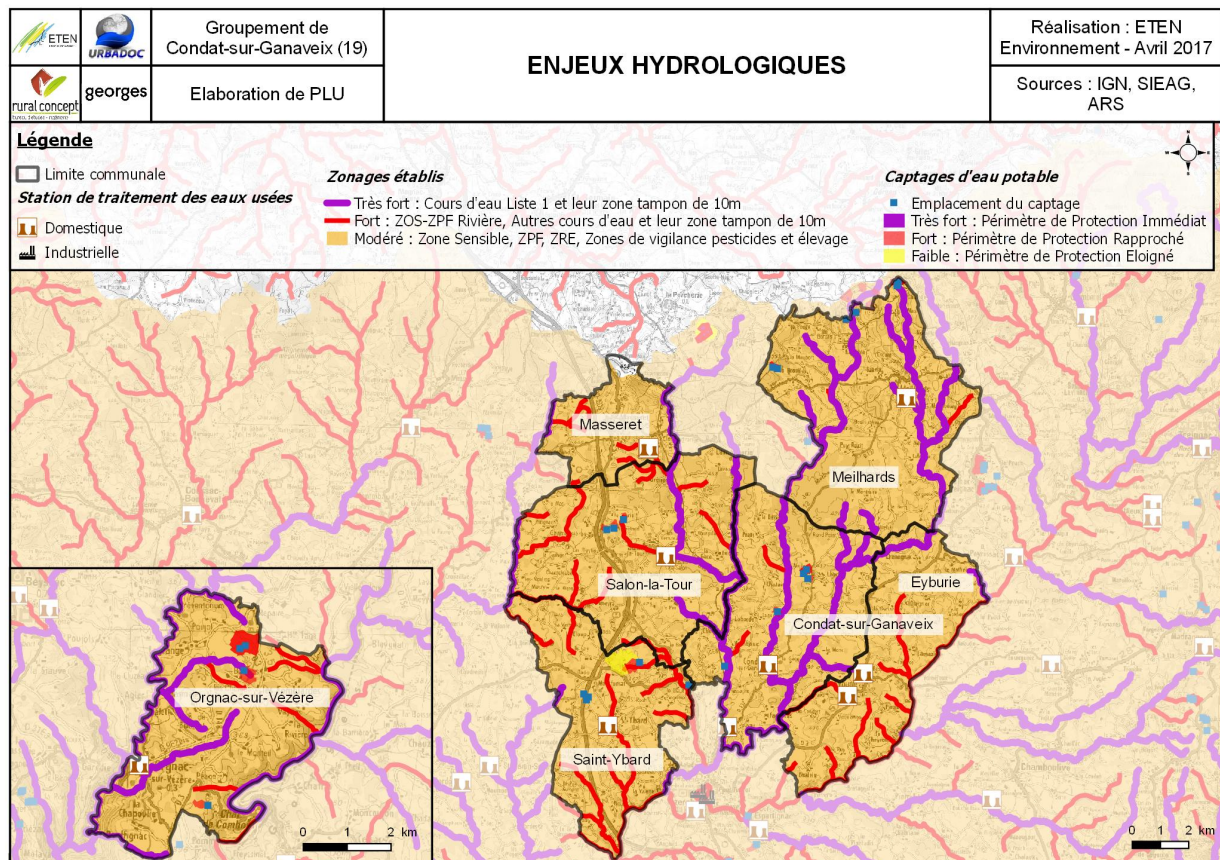
<sup>4</sup> Code FRFG005

# 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 <sup>3</sup>
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.

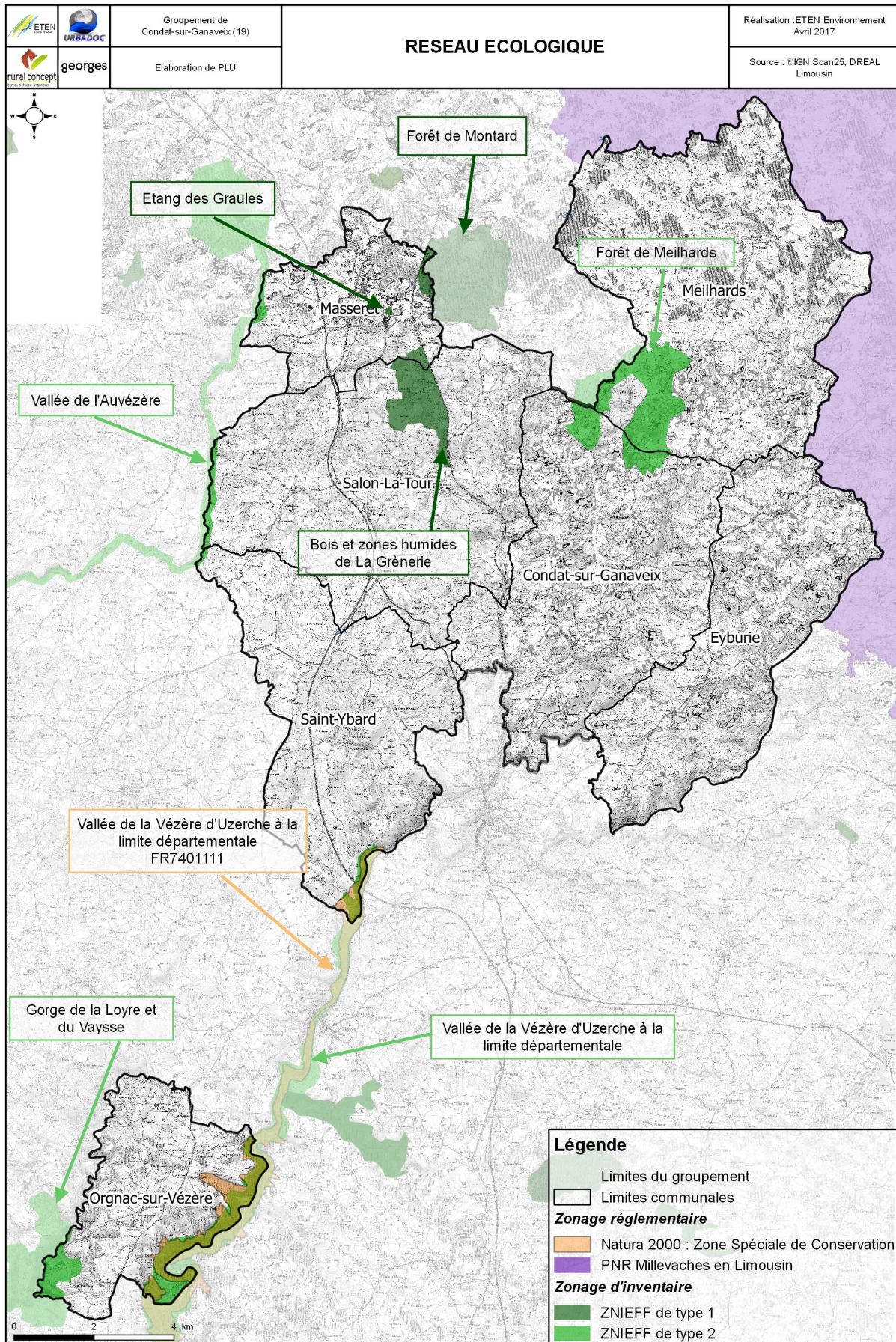
Trois axes doivent être favorisés :

- 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<sup>a</sup>

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

## 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 Loure 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<sup>b</sup>.**

## 3. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, une prise en compte indispensable

123

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*.

<sup>a</sup> Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)

<sup>b</sup> 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 planitiaire 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 montagnard 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<sup>a</sup>. 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 Orgnac-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 Orgnac-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.

<sup>a</sup> 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<sup>a</sup> 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<sup>b</sup>, 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<sup>c</sup> 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<sup>d</sup>, 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.

<sup>a</sup> Les caractéristiques physiques peuvent être la topographie, la géologie, l'hydrographie, l'exposition, *etc.*

<sup>b</sup> Gagnage : Nourrissage

<sup>c</sup> Cf. § SDAGE

<sup>d</sup> 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 îlots 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.

### 6.3 Plantations d'arbres variées

Le territoire présente de nombreuses plantations d'arbres, la plupart des boisements sont plantés et exploités. Sur le groupement, on trouve essentiellement des plantations de chênes, de châtaigniers et de conifères. D'un point de vue écologique, ces boisements monospécifiques sont, en général, moins favorables que les boisements naturels du fait de leur configuration rectiligne, de la jeunesse des plants et de leur vocation à être exploités. Les plantations recensées sur le territoire ne présentent pas d'intérêt écologique particulier sauf celles faisant partie du réseau écologique du groupement.

## 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'Orgnac-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 : Pâturage 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

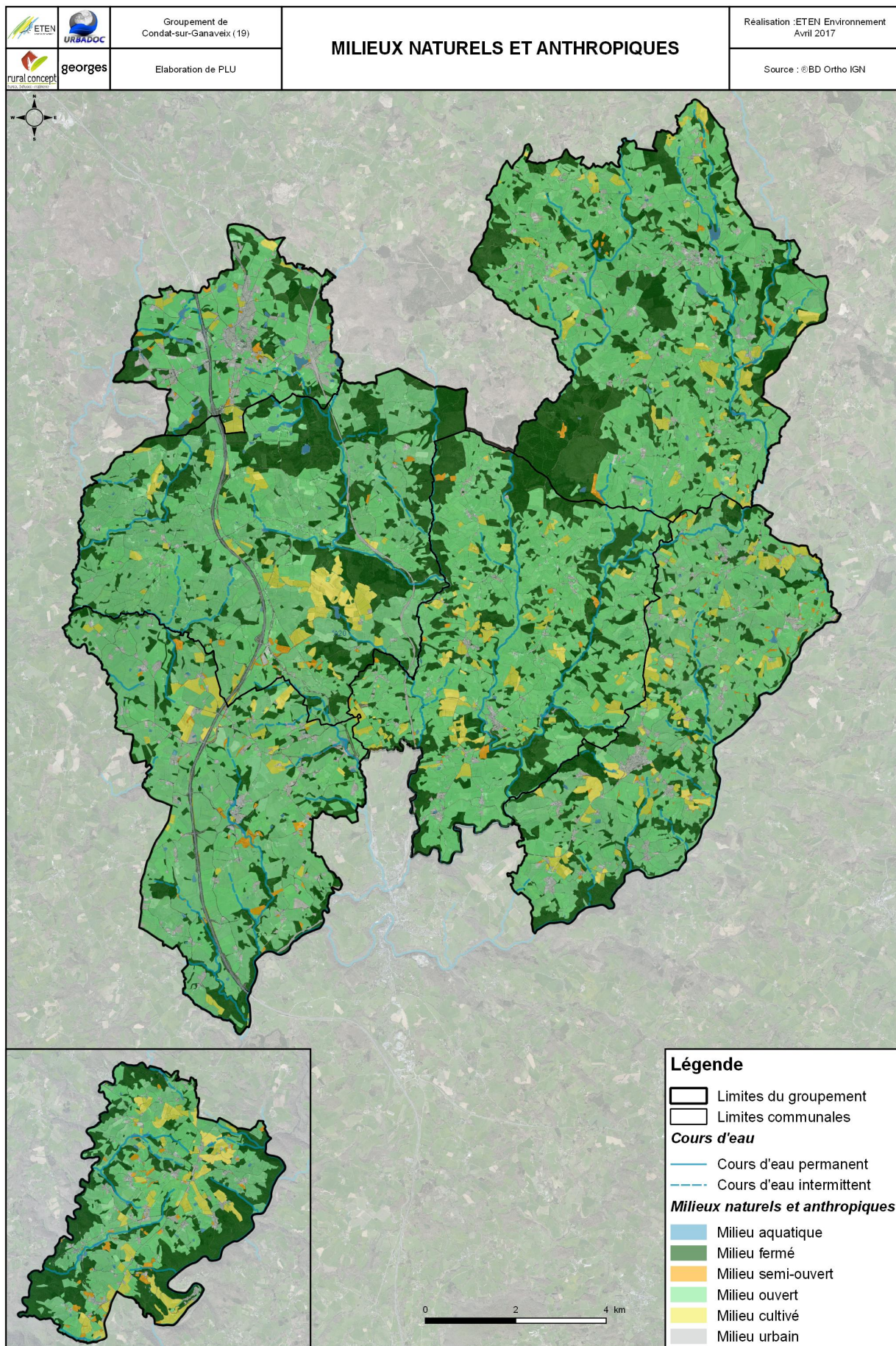
l'agriculture ou l'élevage pendant un temps puis délaissés, ce qui entraîne une reprise de la végétation avec une diversité floristique et faunistique intéressante. Ces milieux sont exempts, du moins pour un temps, d'activité humaine. Parfois comparables aux prairies en termes d'enjeux écologiques, les 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 *Bambusea 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
<b>Milieux aquatiques</b>	
Cours d'eau	Fort
Plan d'eau	Fort
<b>Milieux fermés</b>	
Boisement	Modéré à fort*
Bosquet	Modéré
Plantation d'arbres	Modéré
<b>Milieux semi-ouverts</b>	
Fourré	Modéré
Verger	Faible
<b>Milieux ouverts / cultivés</b>	
Culture	Très faible
Prairie fauchée ou pâturée	Faible à modéré*
Friche	Faible à modéré*
Pelouse entretenue	Très faible
Vigne	Très faible
<b>Milieux artificialisés</b>	
Jardin arboré	Faible
Jardin	Très faible
Zone urbanisée	Nul

\*Réservoir de biodiversité, corridor important, zone humide ou riche biodiversité.

## **11. Les enjeux écologiques**

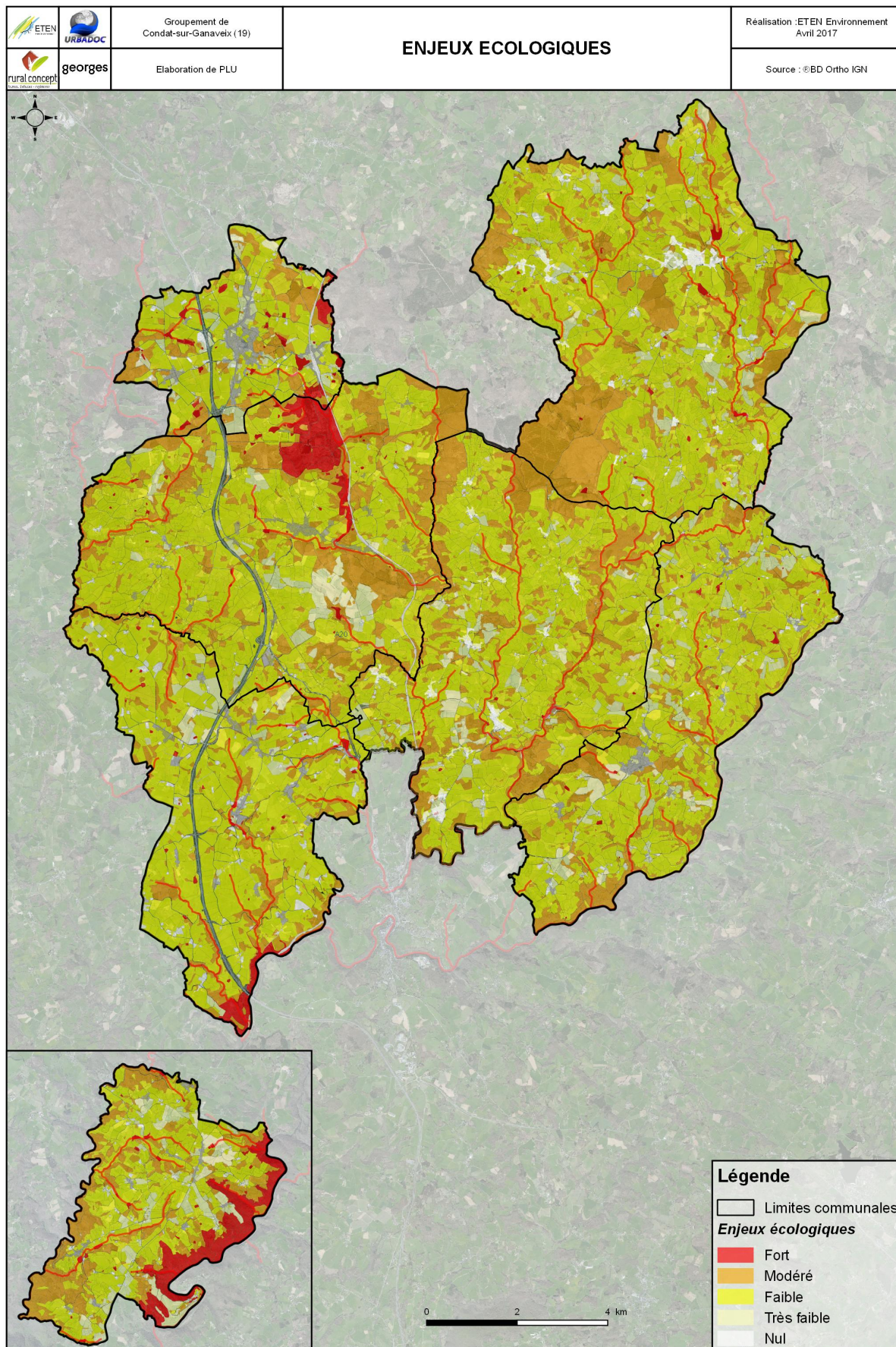
Dans un souci de préservation du patrimoine écologique, il est important d'identifier les espaces présentant les plus grandes valeurs écologiques afin de limiter les aménagements sur les zones de moindre intérêt. Les enjeux écologiques représentent la valeur des milieux et sont hiérarchisés afin de faire 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 environnementaux<sup>1</sup> 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 biodiversité<sup>59</sup>

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 :

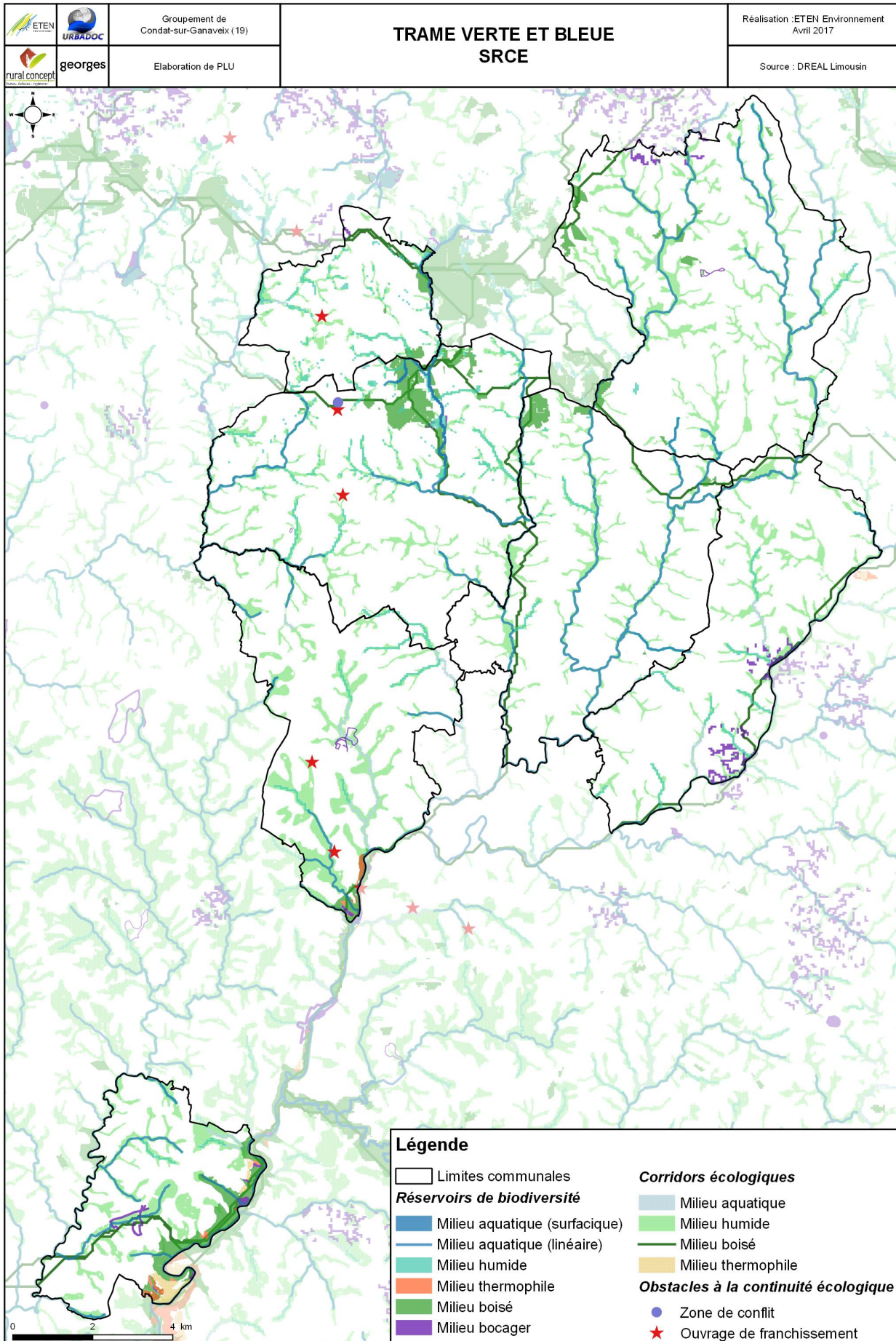
- Réservoirs de biodiversité : les principaux cours d'eau de liste 1, certains boisements et le périmètre du site Natura 2000 ;

- Corridors écologiques : les cours d'eau secondaires, les nombreuses vallées humides et des linéaires reliant les boisements réservoirs.

<sup>1</sup> 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.

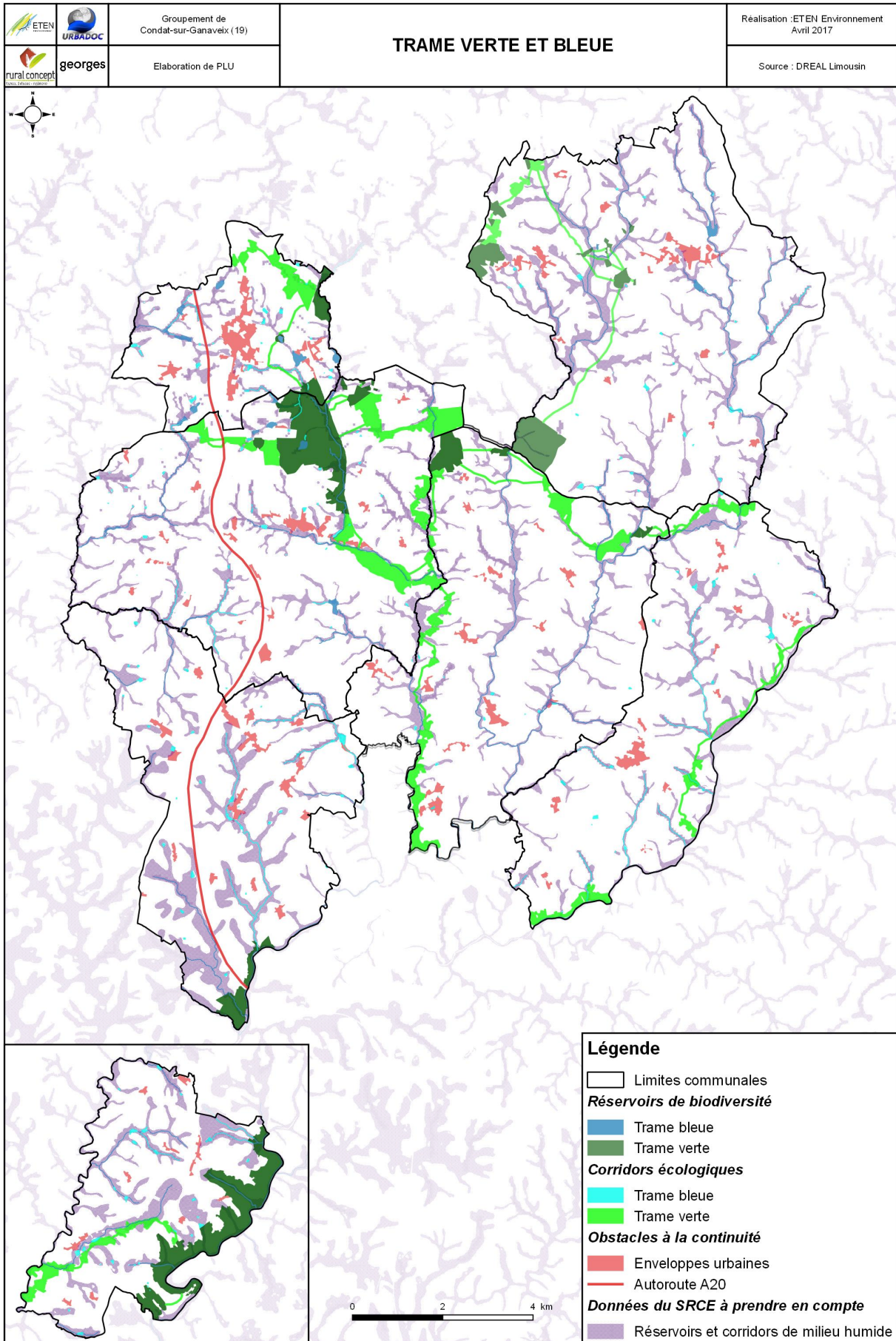
#### **13.3 Barrières écologiques**

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	<p><b>Site Natura 2000</b> « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale, FR7401111 »</p> <p><b>ZNIEFF 1</b> : « Forêt de Montard » ; « Etang des graules » ; « Bois et zones humides de la Grènerie » ;</p> <p><b>ZNIEFF 2</b> « Forêt de Meilhards » « Vallée de l'Auvézère » ; « Gorge de la Loyre et du Vaysse » « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale »</p>	<p><b>Protection stricte du périmètre du site Natura 2000</b></p> <p><b>Préservation des milieux naturels à enjeux forts et modéré incluent dans les périmètres des ZNIEFF 1</b></p> <p><b>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.</b></p>
Trame verte et bleue	<p><b>Trame Verte</b> - Les réservoirs de biodiversité sont assimilés aux boisements du site Natura 2000, des ZNIEFF de type 1 et quelques boisements identifiés par le SRCE.</p> <p><b>Trame bleue</b> - 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.</p> <p><b>Pour les deux trames</b> - 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.</p>	<p><b>Veiller à la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver strictement les boisements classés en réservoirs par des EBC.</li> <li>- Préserver les prairies permanentes et les haies associées afin de préserver et/ou de favoriser les espèces bocagères.</li> <li>- Ne pas renforcer la fragmentation en évitant l'urbanisation le long des routes.</li> </ul> <p><b>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.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les zones humides et les cours d'eau.</li> </ul>
Milieux naturels et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les boisements présents sont d'âge moyen et souvent exploités.</li> <li>- Quelques milieux semi-ouverts sont composés de Landes à Genêts en bon état de conservation, ces milieux sont favorables à une forte biodiversité.</li> <li>- Les prairies présentent des enjeux écologiques variées en fonction des pratiques agricoles.</li> <li>- Les haies et les ripisylves sont en bon état bien qu'elles soient parfois isolées ou fragmentées.</li> </ul>	<p><b>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.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les milieux à enjeux forts et modérés : étangs, cours d'eau, boisements, bosquets, haies et ripisylves.</li> </ul>

# 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%
<b>Enjeu écologique lié au type d'habitat</b>	<b>Très faible</b>	<b>Faible</b>	<b>Très faible</b>	<b>Modéré</b>	<b>Modéré à fort</b>	<b>/</b>

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%
<b>Enjeu écologique lié au type d'habitat</b>	<b>Très faible</b>	<b>Faible</b>	<b>Très faible</b>	<b>Modéré</b>	<b>Modéré à fort</b>	<b>/</b>

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 entraîne 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'Orgnac-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**

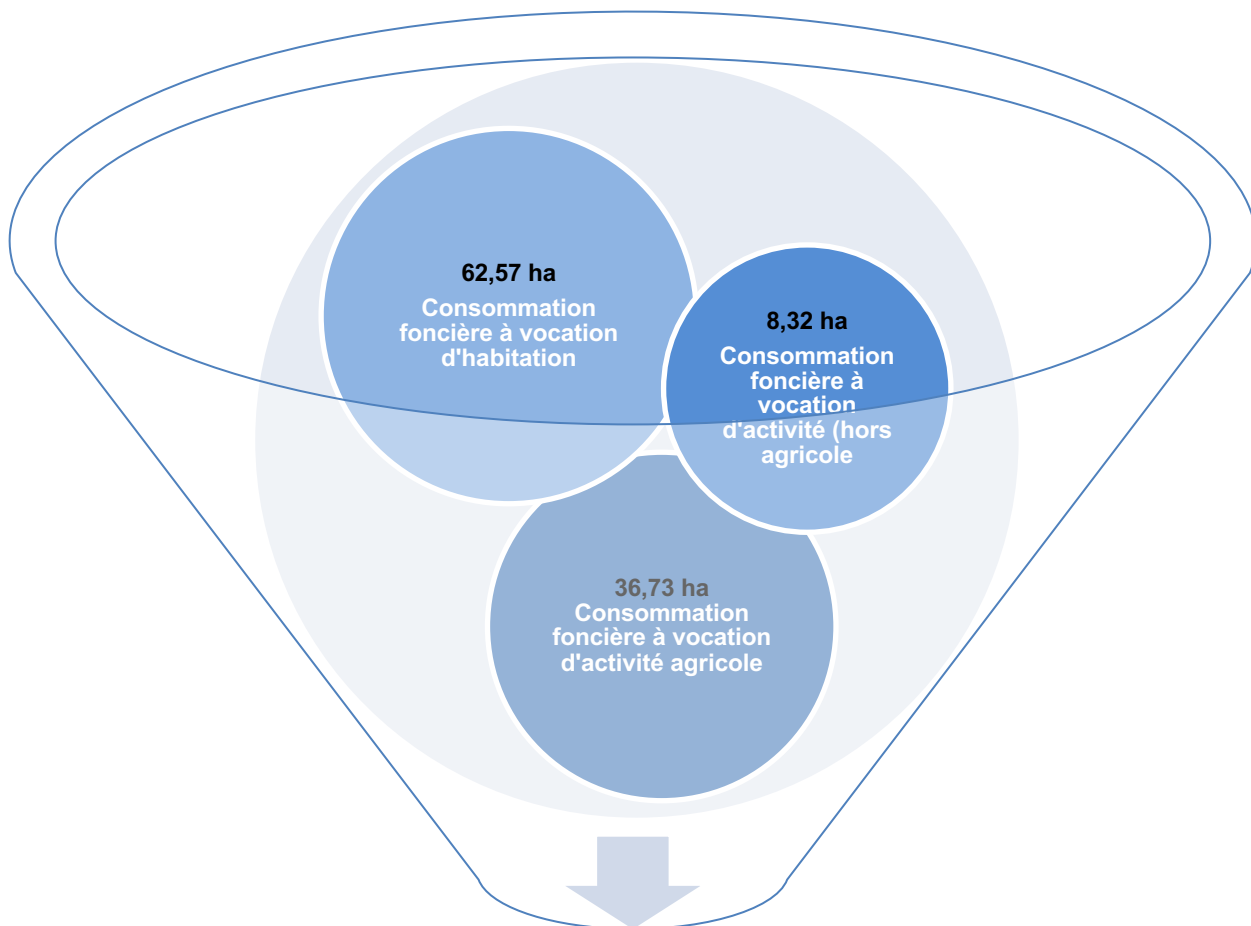
La trame verte et bleue, composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, est un affinage à l'échelle locale des éléments contenus dans le SRCE.

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

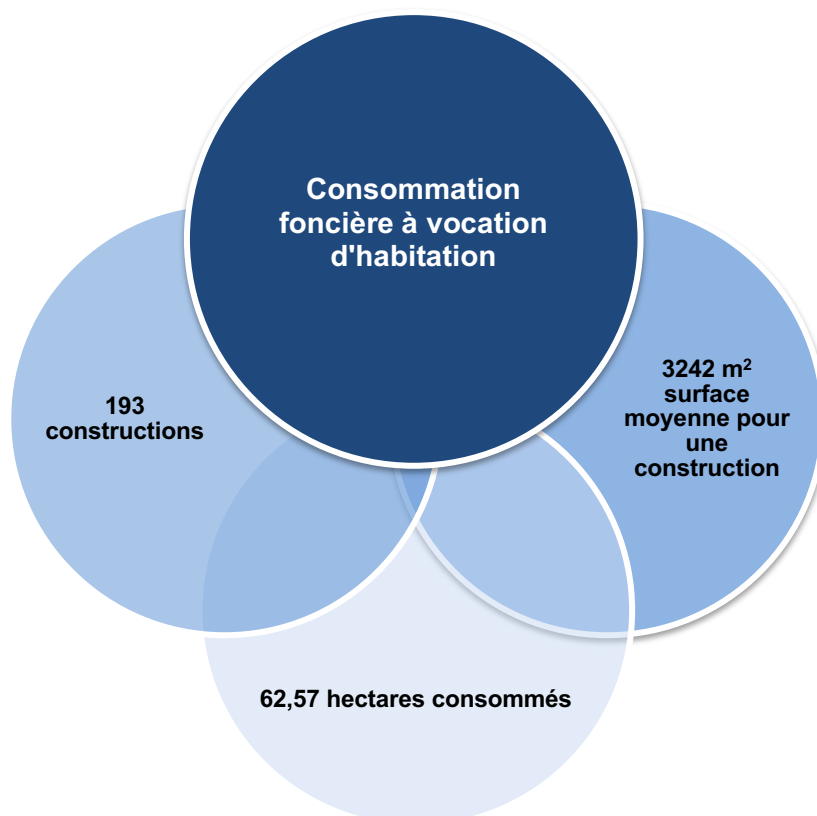
Figure 21 : Consommation foncière entre 1999 et 2017 ; UrbaDoc ; 2017



146

**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 économique 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<sup>a</sup>, UH<sup>b</sup> et ALUR<sup>c</sup> 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<sup>d</sup>.

<sup>a</sup> Solidarité et Renouvellement Urbain

<sup>b</sup> Urbanisme et Habitat

<sup>c</sup> pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

<sup>d</sup> Source : [www.territoires.gouv.fr](http://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<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

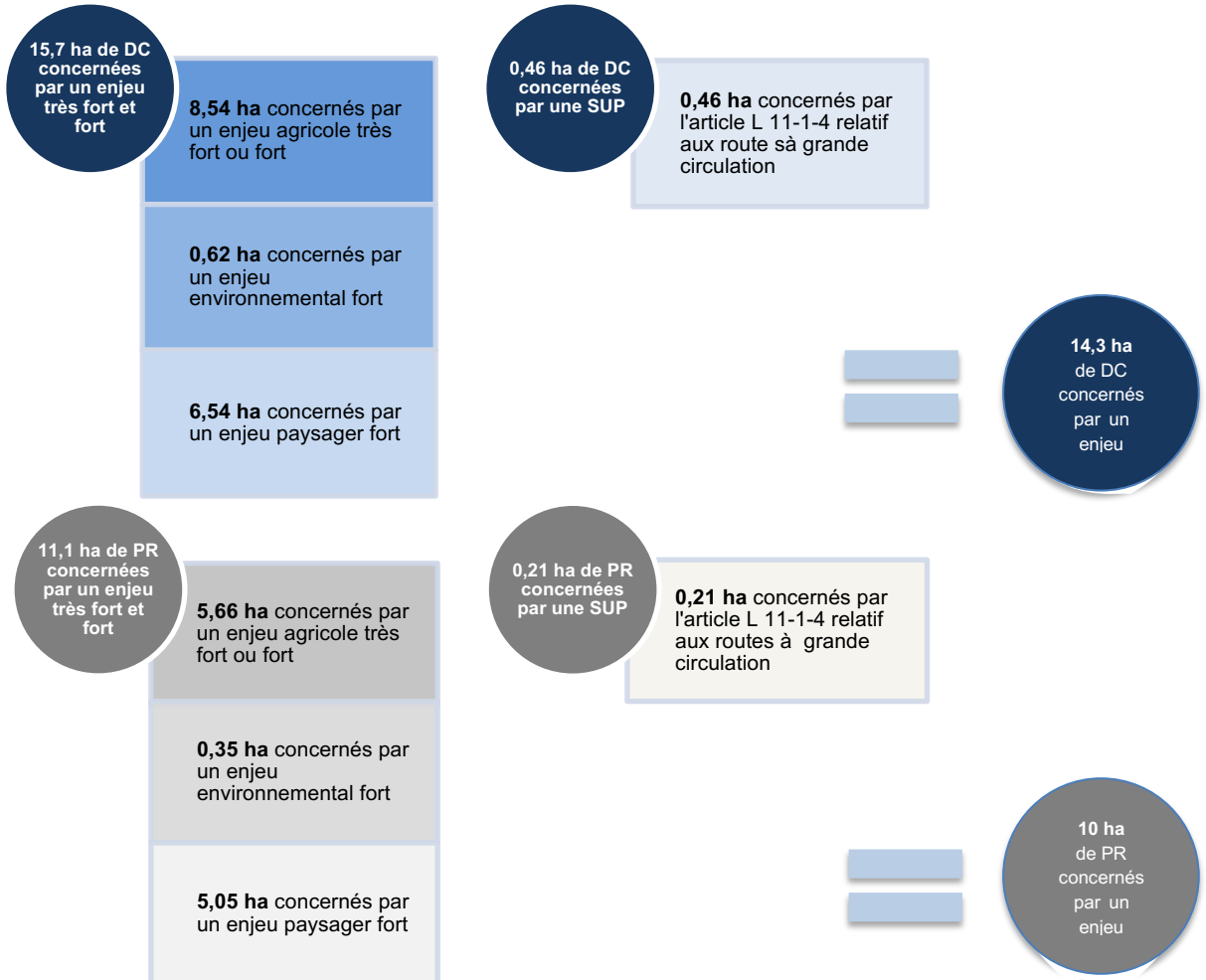
<sup>e</sup> BD ORHTO 1999 et 2016, Source IGN

# 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 priorité sous 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.

149

#### **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.



# COMPRENDRE LE DIAGNOSTIC EN UNE PAGE

## 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**

---

ORGNAC-SUR-VEZERE 2030	PROJET	
<b>Fiche action 1</b>	<b>L'environnement, une ressource, un patrimoine au cœur du projet</b>	<p><i>Un projet urbain conjugué à la préservation de la biodiversité</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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, la zone Natura 2000</li> <li>- Prioriser l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes</li> <li>- Prôner la conduite qualitative des projets urbains par un règlement précis et/ou par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation prescriptives en termes de protection de l'environnement, de l'architecture et des paysages, notamment sur le Bourg</li> </ul>
		<p><i>L'eau, une ressource, un patrimoine à préserver</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la ressource en eau potable en protégeant les périmètres de protection des captages</li> <li>- Limiter les impacts de l'urbanisation sur le réseau hydrographique superficiel en portant une réflexion sur la réduction de l'imperméabilisation des secteurs sensibles ouverts à l'urbanisation</li> <li>- Prioriser l'urbanisation des secteurs couverts par l'assainissement collectif</li> <li>- 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, notamment sur la moitié Est de la commune</li> <li>- Intégrer dans le sur-zonage TVB les secteurs sensibles définis par le SRCE au niveau des vallons et des vallées</li> </ul>
		<p><i>La préservation des paysages et du patrimoine comme vecteur de la valorisation territoriale et du développement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver des ceintures vertes en frange des enveloppes (Le Bourg, La Chapoulie, Les Fombiarden)</li> <li>- Conserver des espaces de respiration au sein des projets de développement (Le Bourg, Le Masmalet)</li> <li>- Classer les espaces boisés patrimoniaux, paysagers en Espaces Boisés Classés</li> <li>- Identifier et protéger le bâti patrimonial et le patrimoine historique non protégé (fontaine, travail à ferrer dans le Bourg, etc.)</li> </ul>
<b>Fiche action 2</b>	<b>La valorisation de l'économie locale ou l'indispensable atout d'un développement équilibré</b>	<p><i>La construction d'un projet de territoire soucieux du maintien de l'outil agricole</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le caractère agricole de certains hameaux</li> <li>- 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)</li> <li>- Accompagner les espaces de transition entre zones urbaines et espaces agricoles dans la définition des OAP et le règlement</li> <li>- Appliquer prioritairement une logique de densification des enveloppes urbaines afin de ne pas fragmenter les parcelles agricoles</li> </ul>
		<p><i>Le développement de l'économie touristique</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre les changements de destination sur les hameaux et le bâti diffus afin de valoriser le bâti existant identifié</li> <li>- Permettre la création et le développement de gîtes, notamment au lieu-dit La Borie</li> <li>- Conforter l'attrait touristique de la commune en préservant les richesses environnementales, architecturales et paysagères identifiées, notamment liées à la Vallée de la Vézère et au Château de Comborn</li> </ul>
		<p><i>L'artisanat et les services de proximité à conforter</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre et encadrer la production d'énergies renouvelables (photovoltaïque particulier) dans le règlement du PLU</li> </ul>

<p><b>Fiche action 3-1</b></p>	<p><b>La structuration du territoire conséquence en moyen d'un développement équilibré</b></p>	<p><i>D'un projet d'habitat à un projet d'habiter</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Décliner les formes urbaines et les densités en fonction des possibilités d'assainissement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 logements à l'hectare dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif</li> <li>- 6 logements à l'hectare pour les écarts</li> </ul> </li> <li>Soit une densité moyenne de 8 logements /ha</li> <li>- Définir une politique de l'habitat conforme au projet démographique du groupement : 0,8 habitant / an soit 11 habitants d'ici 2030</li> <li>- Tenir compte des besoins en résidences principales (notamment au regard du desserrement des ménages : 1,85 en 2030) : prévoir la construction de 21 logements soit un rythme de 1,6 logement / an</li> <li>- Tenir compte des besoins en résidences secondaires : prévoir un taux de résidences secondaires équivalent en 2030 (31,5%) soit la production de 10 résidences occasionnelles</li> <li>- Prévoir une production globale de 31 logements</li> <li>- Définir une politique d'habitat préservant les marqueurs paysagers, notamment sur le bourg (fontaine, travail à ferrer, arbres remarquables, espaces de respiration)</li> <li>- Penser un développement qui préserve l'identité du bourg, les paysages et les activités liés à l'agriculture : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver les éléments paysagers et patrimoniaux de valorisation du cadre de vie : écrans boisés et ceintures vertes autour des hameaux</li> <li>- Densifier au cas par cas les enveloppes (Le Bourg, Le Poteau, La Rivière, Le Masmalet, Les Chaises-basses, La Chapoulie) à en fonction des enjeux architecturaux, agricoles, environnementaux et paysagers</li> </ul> </li> </ul> <hr/> <p><i>Inscrire la politique d'équipements et de déplacements dans la logique d'équilibre territorial</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménager le cœur du bourg afin de créer un espace public sécuritaire et structurant</li> <li>- Préserver les entrées et points de vue sur les hameaux patrimoniaux : La Chapoulie, Le Bourg, Le Masmalet, Les Chaises-Basses</li> <li>- Organiser l'urbanisation de l'ancien village des Fombiarden afin d'éviter les sorties directes sur les routes départementales</li> </ul>
<p><b>Fiche action 3-2</b></p>	<p><b>Permettre l'accueil de 11 nouveaux habitants</b></p>	<p><i>Estimer le besoin : Permettre l'accueil d'environ 11 nouveaux habitants, soit la création de 32 logements</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un desserrement des ménages impliquant la création de 16 nouveaux logements</li> <li>- Un besoin de 10 résidences secondaires supplémentaires</li> <li>- Un objectif de 0 logements vacant supplémentaire</li> <li>- Un besoin de 6 nouveaux logements permettant d'accueillir 11 nouveaux habitants</li> </ul> <hr/> <p><i>Un potentiel d'accueil net au sein des enveloppes permettant la création d'environ 10 logements</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un potentiel brut identifié au sein des enveloppes permettant la création de 24 logements : 14 en dents creuses et 10 en potentiel de restructuration</li> <li>- Des logiques de rétention foncière qui s'appliquent : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dents creuses : 50%</li> <li>- Potentiels de restructuration : 75%</li> </ul> </li> </ul> <hr/> <p><i>L'action : Permettre la création d'environ 22 nouveaux logements au sein de zones à urbaniser ou par changement de destination</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La nécessité d'ouvrir de nouveaux secteurs à urbaniser en marge des enveloppes urbaines existantes</li> <li>- Prendre en compte la rétention foncière pour les zones à urbaniser (25%) et les espaces nécessaires pour les aménagements</li> <li>- Prendre en compte la rétention foncière pour les changements de destination : 90%</li> </ul>

# 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.

## **1. 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 sur le lotissement existant au nord de la commune.

Certains espaces ou hameaux seront volontairement non urbanisés pour préserver les vues et le patrimoine communal. 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.

## **2. 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 qui 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. Orgnac-sur-Vézère dispose d'une activité touristique riche qu'il est important de préserver voire de développer.

## **3. 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 bien contenue, puisqu'elle s'est principalement faite au sein du lotissement communal au nord de la commune. Cependant, ce lotissement, déconnecté du village n'attire pas. Un autre type d'urbanisme doit ainsi être envisagé pour redonner de l'attractivité à cette commune qui ne manque pas d'atout. Un environnement particulièrement bien préservé, un village rural à mi-chemin entre Objat et Uzerche.

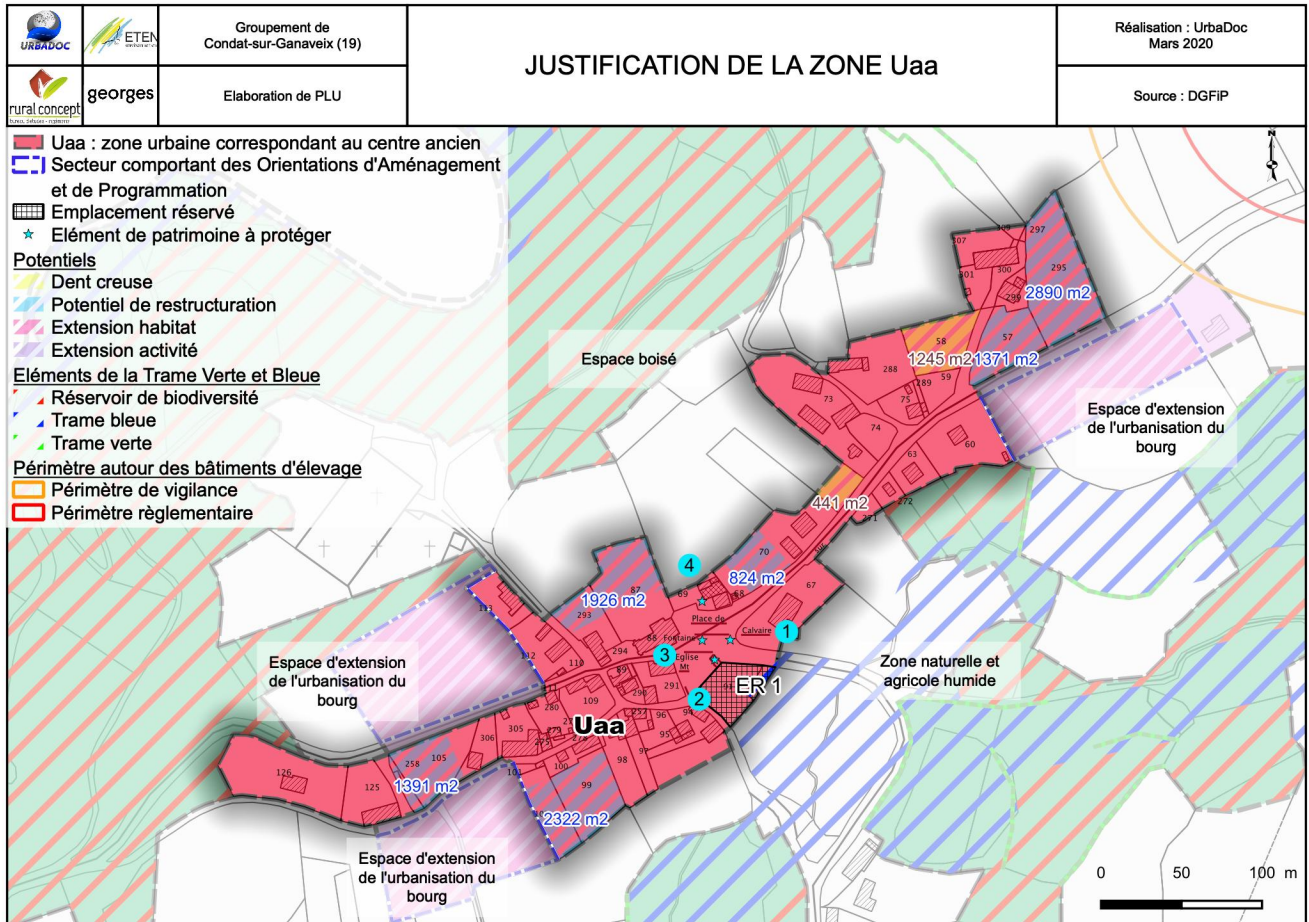
La rationalisation de la consommation de l'espace et l'intégration paysagère des futurs secteurs sont les enjeux d'un développement harmonieux pour Orgnac. Les espaces résiduels pouvant être comblés au sein de l'enveloppe urbaine sont relativement peu nombreux. Un urbanisme de greffe autour du village est donc préconisé.

Les équipements et mobilités seront développés pour être adaptés aux besoins des populations en place et futures : aménagement du cœur de bourg pour créer un espace sécuritaire, prévoir la défense incendie sur les secteurs non couverts...



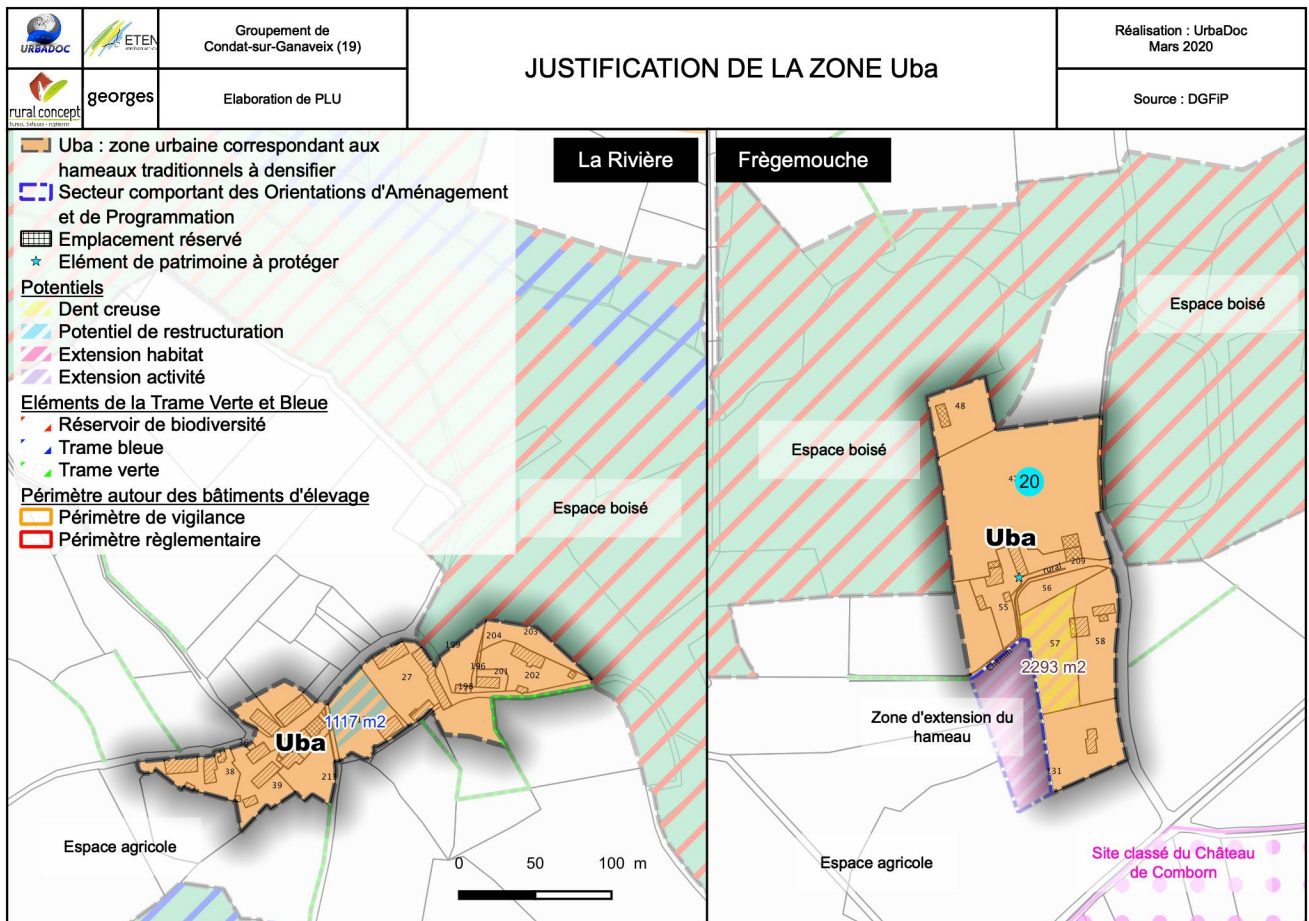
# TABLEAU DE BORD

Carte 41 : Justification des limites de la zone Uaa ; UrbaDoc 2020



158

Carte 42 : Justification des limites de la zone Uba ; UrbaDoc 2020



# CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES

## 1. 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 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 Ux pour la zone d'activités économiques et de services

### 1.1 La zone Uaa : zone urbaine correspondant au bourg centre

La zone Ua est d'une superficie de 4,9 hectares. Cette zone au centre de la commune correspond à la partie la plus ancienne du bourg. Il s'agit du cœur de la commune, où la vocation est mixte. On y trouve des habitations, des équipements comme l'église ou la mairie, organisés autour de la RD9E2 et de la RD148. Ce bourg ancien est organisé principalement en linéaire de la RDE92.

Du fait de l'ancienneté du bourg, les densités y sont très élevées. Les maisons sont en accroche à la voirie, parfois étroite, mitoyennes et implantées parallèlement à l'espace public. Certaines maisons disposent de jardins à l'arrière. Un aménagement cœur de bourg est en cours de réalisation.

L'urbanisation y est donc très dense, peu potentiels de densification y sont repérés à l'exception de deux dents creuses et plusieurs potentiels de restructuration sur les fonds de jardin. Le potentiel dans la zone Uaa représente 1,2 ha.

Les maisons sont en R+1, parfois en R+2. La typicité tient à l'utilisation des matériaux, souvent les maisons sont en pierre apparente, elles peuvent être crépies dans des tons de beige à gris. Les toits sont à 2 ou 4 pans, en ardoise. On trouve souvent des lucarnes au

niveau des toits. Les menuiseries sont de couleur blanche ou marrons.

L'ensemble des réseaux est présent dans cette zone, dont l'assainissement collectif.

Aucune servitude n'impacte le bourg.

### 1.2 La zone Uba : zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à densifier

Orgnac-sur-Vézère compte de nombreux hameaux sur la commune. Cependant, du fait de la prégnance de l'activité agricole et de la petite taille de beaucoup de hameaux seulement deux d'entre eux pourront être densifiés. Ces deux hameaux se situent à distance du bourg centre.

Le premier est celui de Frègemouche et le second celui de La Rivière. Ces secteurs présentent un caractère traditionnel et agricole mais peuvent être légèrement confortés.

Ces deux hameaux n'ont plus d'exploitation agricole en leur sein et des potentiels de densification y existent.

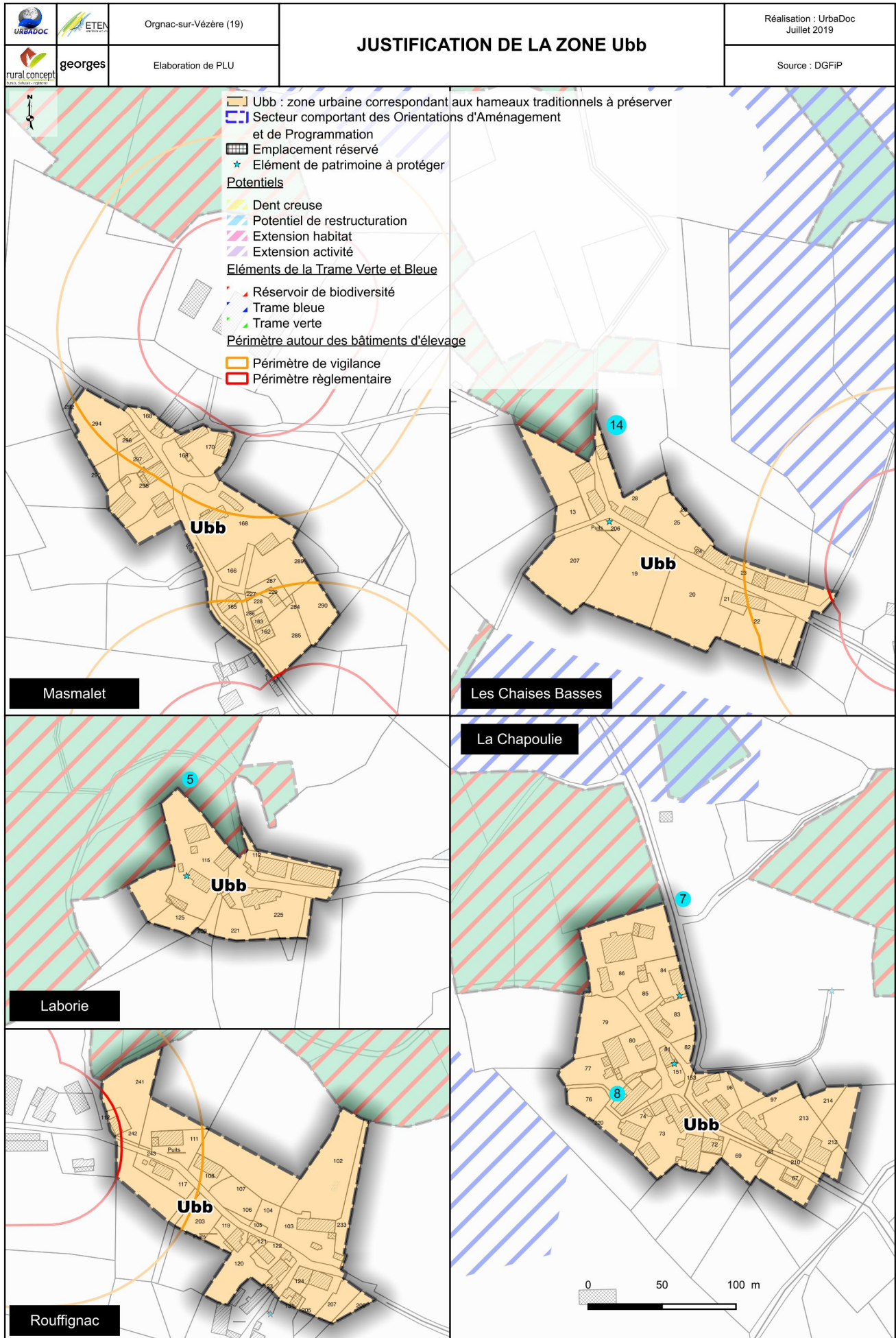
Au total ces deux zones couvrent 3,6 hectares, et on y trouve 0,3 hectare de potentiels urbanisables.

Les typologies des constructions correspondent à une typologie avec une implantation en retrait de la route. On y trouve beaucoup de bâtiments en pierre, la plupart en rez-de-chaussée plus combles mais aussi en R+1 avec des toitures à deux ou quatre pans. Les coloris sont typiques, y compris pour les constructions plus récentes.

Ces deux secteurs sont en assainissement autonome et sont desservis par les autres réseaux.

# TABLEAU DE BORD

Carte 43 : Justification des limites de la zone Ubb ; UrbaDoc 2019





### **1.3 La zone Ubb : zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à préserver**

Malgré le nombre important de hameaux sur la commune, seuls cinq d'entre eux sont classés en zone Ubb. En effet, beaucoup de hameaux sont encore très agricole, ils ont donc été laissés en zone agricole pour la préservation de cette activité.

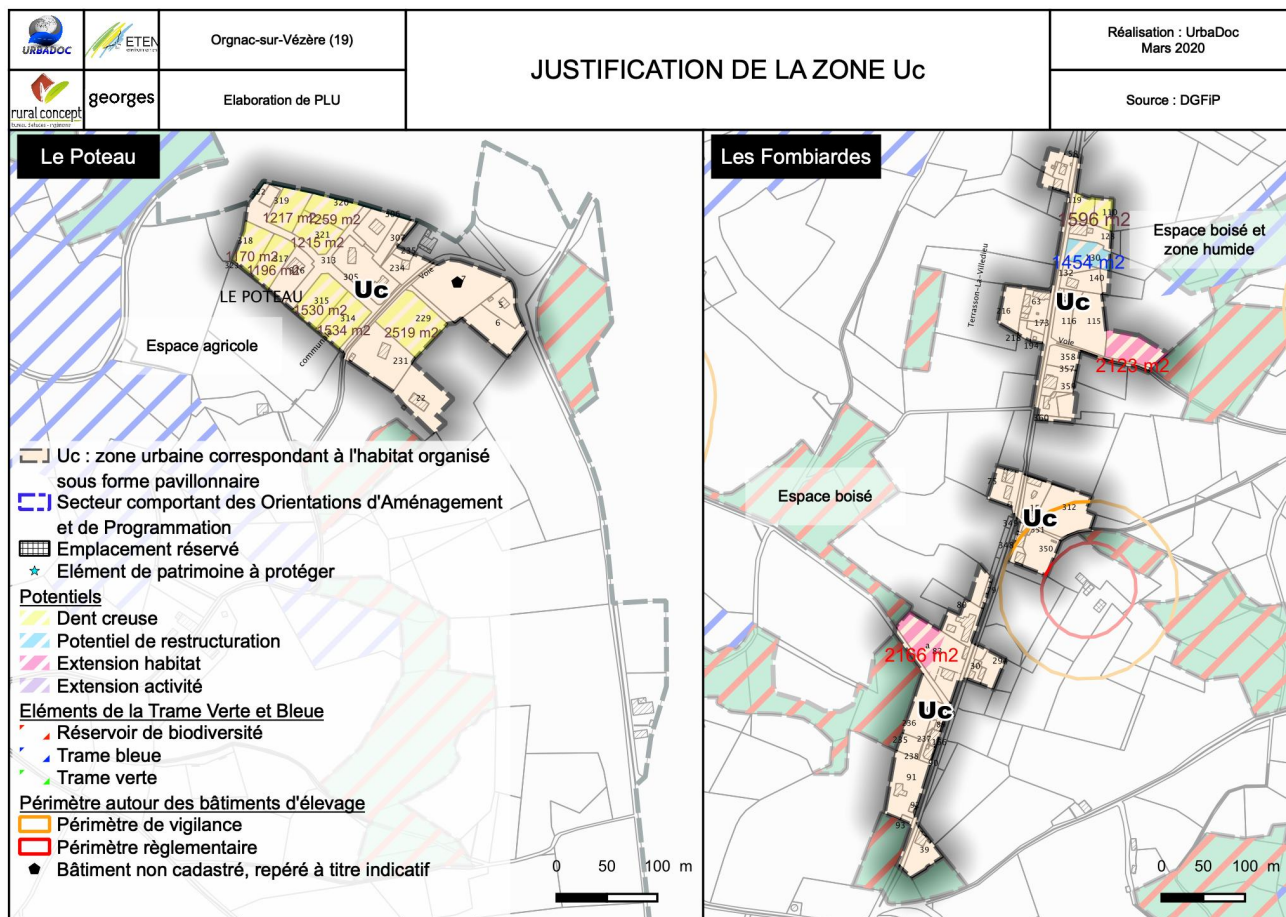
Sur ces hameaux, tous les bâtiments sont anciens. Ces hameaux traditionnels ne disposent pas de potentiels de densification, ainsi seul les habitations présentes pourront évoluer, et les anciens bâtis agricoles qui ont perdu leur vocation pourront être transformés en habitation.

Ces secteurs, de 7,2 hectares de superficie, ne comptent que des constructions anciennes, il s'agit souvent de bâtiments en pierre qui ont de fortes emprises au sol en R+1. Ces zones sont peu denses, les bâtiments sont implantés proche des emprises publiques mais pas à en accroche à celles-ci.

Ces secteurs sont desservis par les réseaux, fonctionnent en assainissement autonome et sont protégés contre le risque incendie excepté le hameau des Chaises Basses.

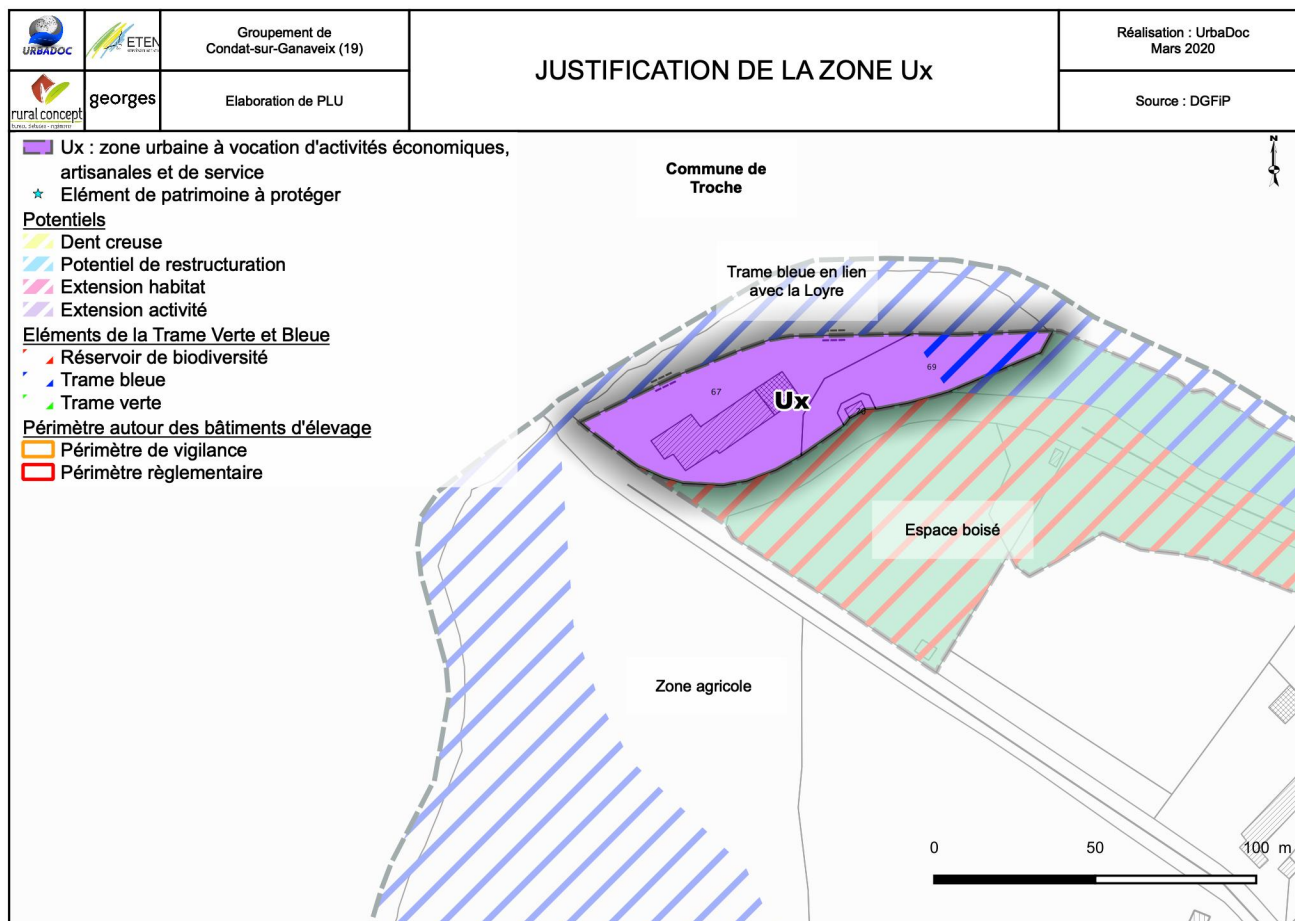
# TABLEAU DE BORD

Carte 44 : Justification des limites de la zone Uc ; UrbaDoc 2020



162

Carte 45 : Justification des limites de la zone Ux ; UrbaDoc 2020



#### **1.4 La zone Uc : zone urbaine correspondant à l'habitat organisé sous forme pavillonnaire**

La zone Uc est scindée en plusieurs zones. Toutes se trouvent en discontinuité du bourg ancien, et forment aujourd'hui des hameaux secondaires récents, parfois en limite communale. Ces zones pavillonnaires ont été réalisées au coup par coup, sur de larges parcelles, souvent sans organisation, en linéaire des axes de circulation. De ce fait, de larges espaces résiduels peuvent être densifiés au sein des zones Uc. Sur les 8,44 hectares que représentent les zone Uc, 1,9 hectares sont repérés en potentiels de densification, dont 1,16 hectares correspondant aux reliquats au sein du lotissement du Poteau. 0,4 hectare est aussi repéré en extension, mais reste intégré à la zone Uc. Un permis de construire a été accordé sur le potentiel en extension situé le plus au Nord du hameau des Fombiardes. Pour celui situé au Sud, il s'agit d'une requête issue de l'enquête publique ayant reçu un avis favorable.

Certaines zones sont uniquement composées de maisons récentes, quand d'autres sont mixtes, avec une majorité de maisons récentes et une typologie pavillonnaire. Les maisons sont ainsi souvent implantées en milieu de parcelle, en retrait par rapport aux emprises publiques, ce qui limite les possibilités de densification, même sur de larges parcelles. Les maisons sont généralement en rez-de-chaussée ou en R+1, avec des volumes simples, même pour les maisons récentes, et dans des coloris typiques, crépis de couleur clair dans les tons de beiges/gris. Les toitures sont à deux ou quatre pans, parfois en ardoise, de coloris noir, mais de plus en plus fréquemment en tuiles dans les tons orangés. Ces secteurs, en assainissement autonome, sont desservis par les autres réseaux, y compris par la défense incendie.

#### **1.5 La zone Ue : zone urbaine à vocation d'équipements**

Il existe une seule zone Ue à Orgnac-sur-Vézère. Elle se situe à 1,7 kilomètres au Nord-Est du bourg, au lieudit La Vergnas.

Cette zone correspond à l'emprise du terrain de rugby et abrite également un bâtiment ainsi qu'un espace de stationnement. Le Conseil Municipal souhaite matérialiser ce secteur, d'une superficie totale de 2,5 ha, dédié aux équipements sportifs.

#### **1.6 La zone Ux : zone urbaine à vocation d'activités économiques, artisanales et de service**

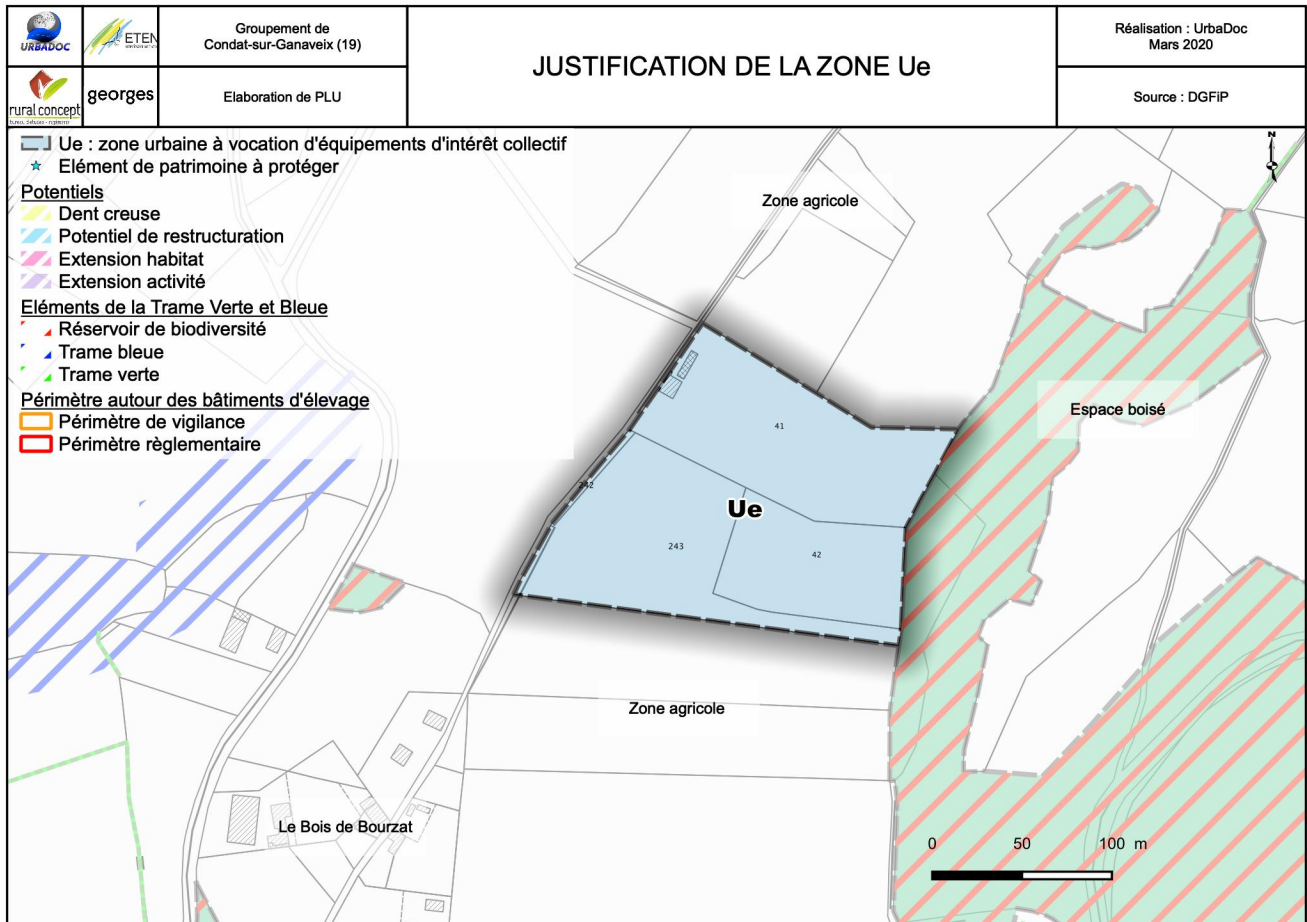
Il existe une seule zone Ux à Orgnac-sur-Vézère. Elle se situe au Nord du bourg, à la croisée de la RD148 et du ruisseau de La

Loyre, en limite communale avec la commune de Troche.

Pour une commune rurale, le nombre d'entreprises est important, ce qui se ressent fortement sur le nombre et le type d'emplois présents. Le Conseil Municipal souhaite préserver l'entreprise existante et lui permettre d'évoluer au besoin. La zone Ux, d'une superficie totale de 0,36 ha, est desservie par les réseaux.

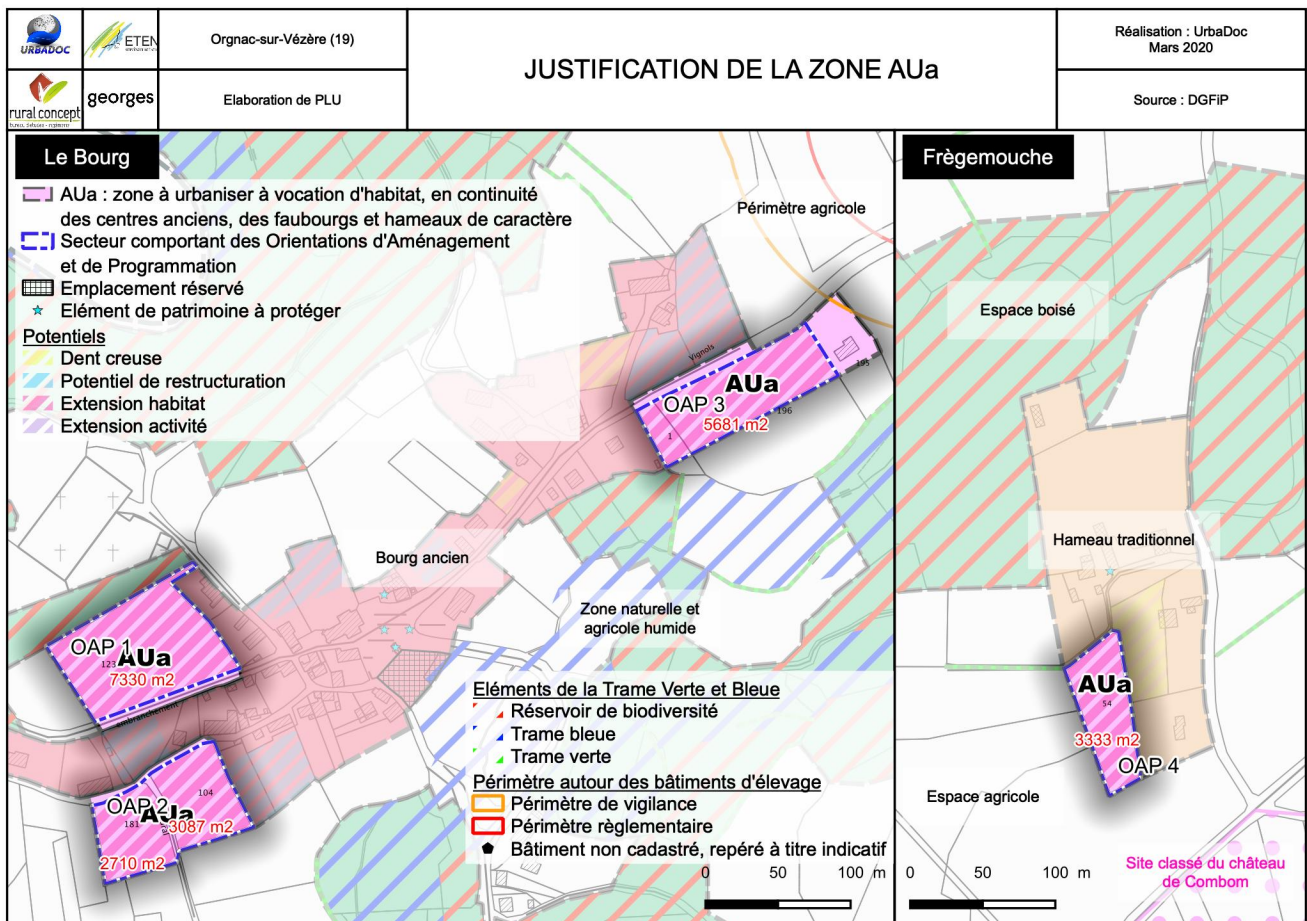
# TABLEAU DE BORD

Carte 46 : Justification des limites de la zone Ue ; UrbaDoc 2020



164

Carte 47 : Justification des limites des zones AUa ; UrbaDoc 2020



## 2. 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 collectif en partie).

### 2.1 Les zones AUa : zones à urbaniser à vocation d'habitat

Le bourg d'Orgnac-sur-Vézère dispose de quelques services et équipements de proximité. En ce sens, les élus ont décidé de concentrer le projet d'accueil des populations sur le centre bourg et ses abords immédiats. Les zones à urbaniser AUa, sont localisées de part et d'autre du bourg, sur les prolongement occidental et oriental, organisées à l'arrière des zones développées aujourd'hui ou bien en bord de route, ce qui n'impactera pas les paysages. L'urbanisation de ces trois secteurs vient réellement conforter le bourg.

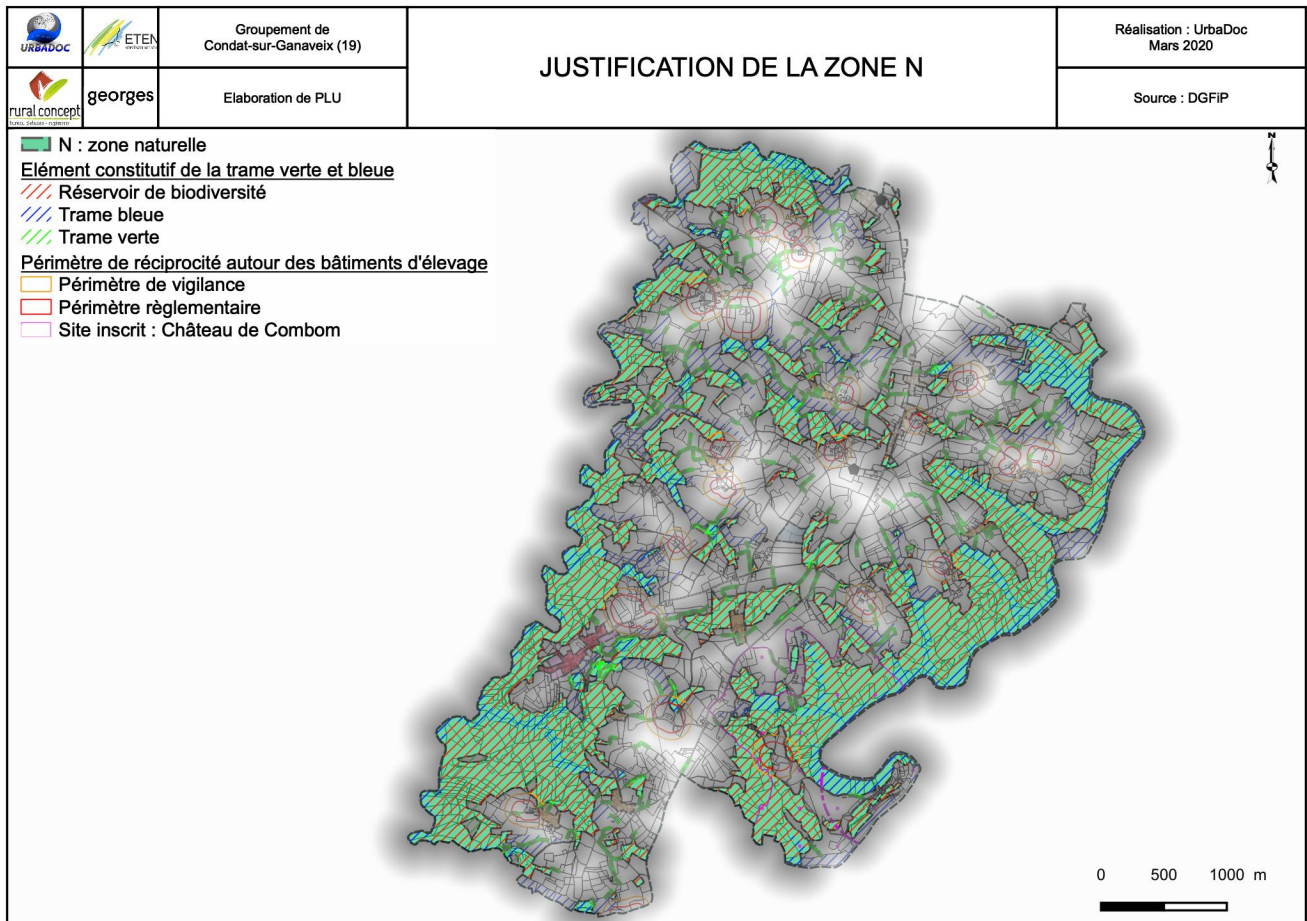
Une zone AUa est également sur le hameau de Fregemouche, situé à 1km de la mairie.

Ces quatre zones AUa représentent 2,6 hectares au total. Elles ne présentent pas d'enjeu environnemental ou agricole. Elle présente un potentiel urbanisable de 2,2 ha, si l'emprise des routes incluses dans ces zones, est décomptée.

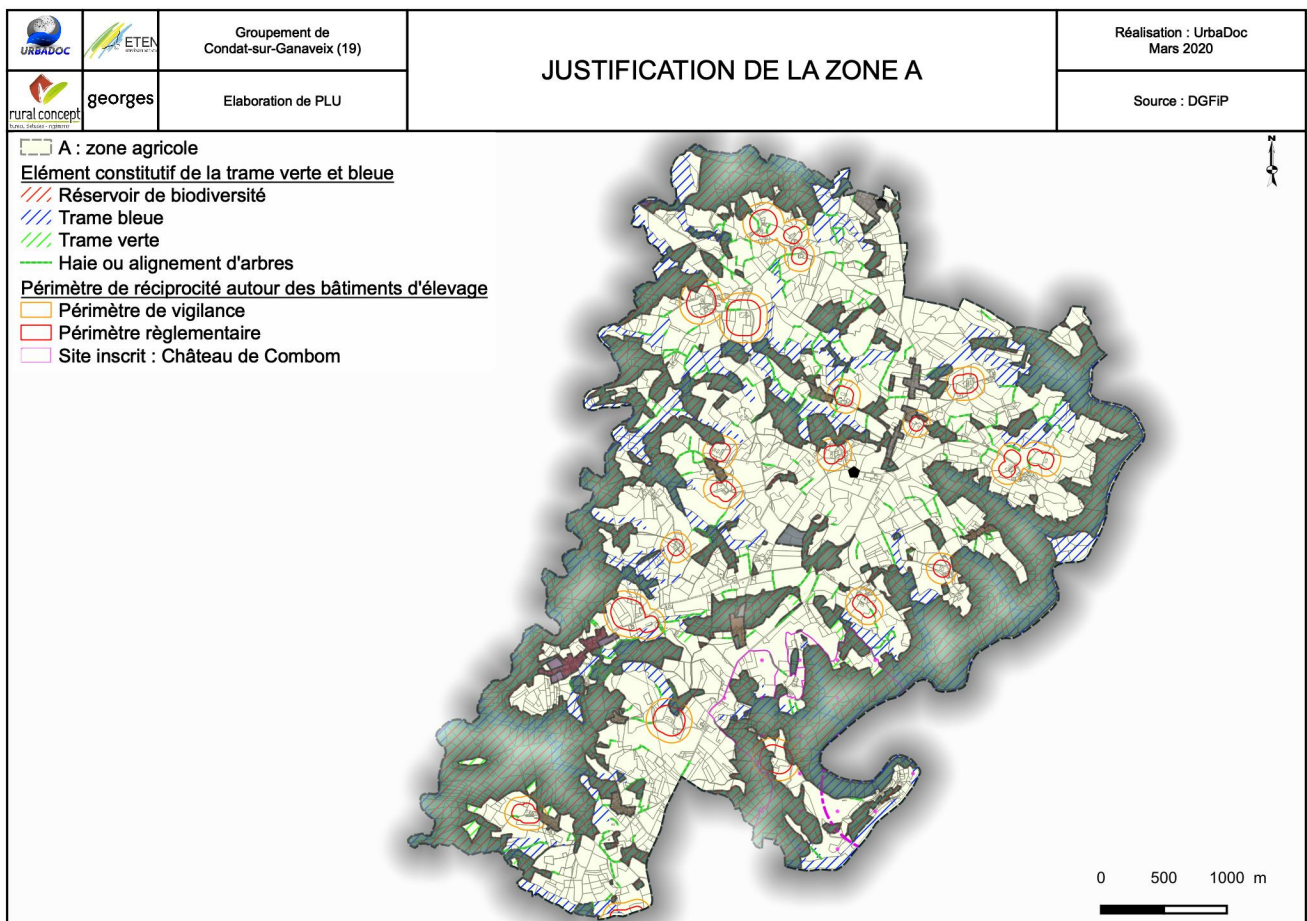
Il sera toutefois nécessaire que ces zones soient bien intégrées à leur environnement pour valoriser cet espace patrimonial, c'est

# TABLEAU DE BORD

Carte 48 : Justification des limites de la zone N ; UrbaDoc 2019



Carte 49 : Justification des limites de la zone A ; UrbaDoc 2020



### 3. 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. Ils sont importants sur la commune qui dispose de vastes ilots boisés de qualité, et de plus petits qui ponctuent l'ensemble du territoire. Ces vastes ilots boisés sont souvent connectés entre eux, toutefois la commune est partitionnée par des axes structurants qui créaient des fractures : la RD3, orientée nord/sud. Ainsi les boisements occupent 688 hectares sur les 1876 sur lesquels la commune s'étend, soit 36,7% de la superficie totale communale.

Les boisements communaux font partie de plus grandes entités qui se prolongent sur les communes voisines, notamment ceux associés à la vallée de la Vézère et celle de la Loyre. Les enjeux environnementaux et donc de préservation y sont forts. Ces zones N sont recouvertes par un sur-zonage de réservoir de biodiversité et aussi parfois par des trames bleues qui correspondent souvent à des étendues d'eau ou zones humides. Celles-ci traversent la commune et sont donc très intéressantes pour la constitution de la trame verte et bleue. 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.

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. 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.

### 4. 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, certains périmètres inconstructibles autour des bâtiments agricoles viennent contraindre l'urbanisation. De nombreux hameaux sont touchés car les bâtiments agricoles se trouvent souvent au sein de hameaux anciens qui constituaient au moment du diagnostic des enveloppes urbaines. Ceux-ci ont été classés en zone agricole pour 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.

Les plus grandes dents creuses 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.

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 souvent au sein de hameaux et de volumétrie simple.

La zone A regroupe :

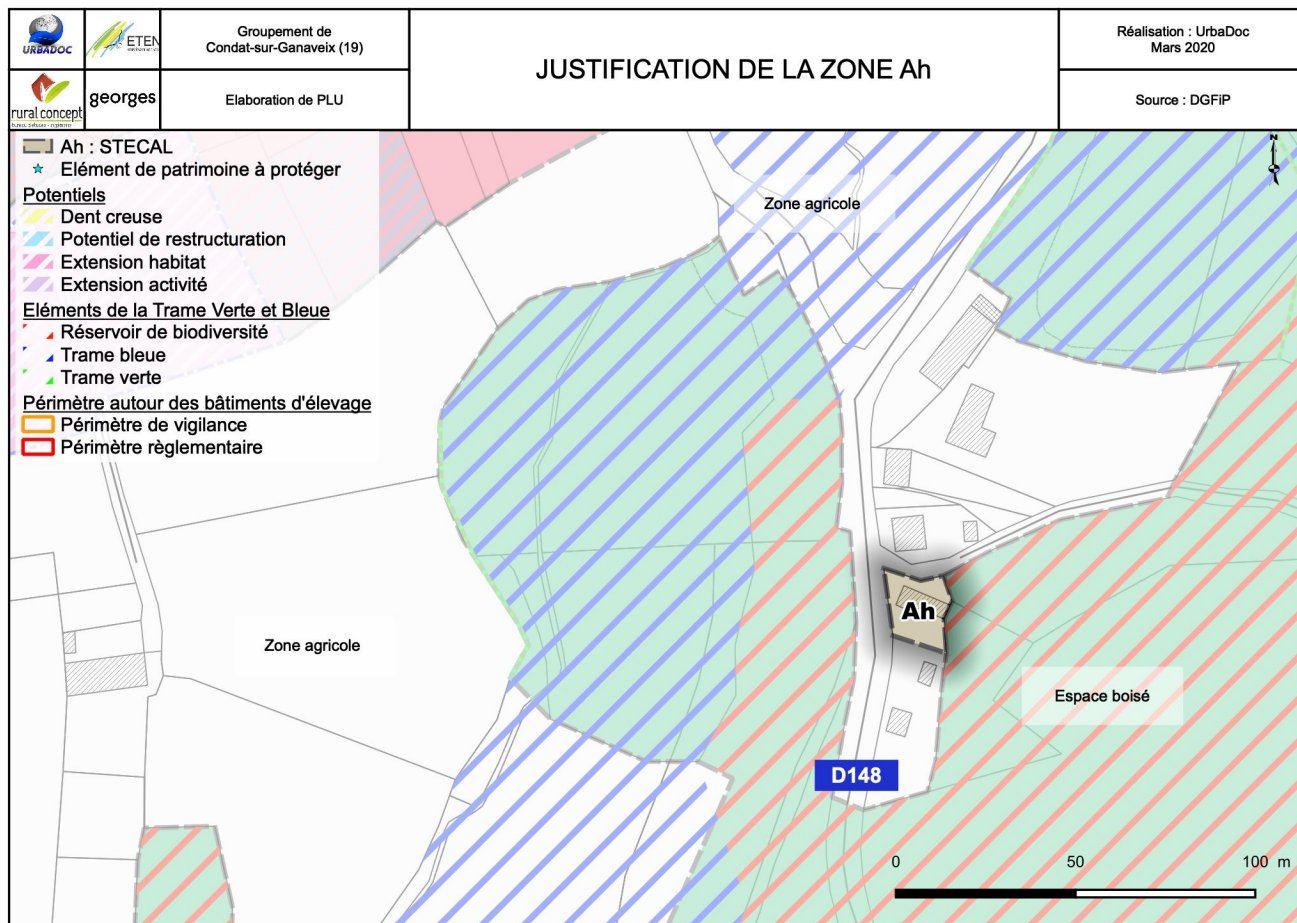
- Les parcelles valorisées par l'agriculture ;
- l'habitat diffus situé en zone agricole.

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 sont autorisés dans le PADD, et une vingtaine ont été repérés dans le règlement graphique. La condition pour permettre le changement de destination est 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 1158 hectares. Les parcelles agricoles recouvrent le territoire communal de manière largement majoritaire.

# TABLEAU DE BORD

Carte 50 : Justification des limites de la zone Ah ; UrbaDoc 2020





#### **4.1 La zone Ah : Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)**

Il s'agit de secteurs délimités au sein des zones agricoles, ou parfois naturelles, considérées comme inconstructibles, au sein desquels certaines constructions peuvent être réalisées de manière dérogatoire, conformément à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme. Le caractère de la zone doit être respecté, qu'il soit naturel, agricole ou forestier. Le Code de l'Urbanisme précise aussi que le caractère exceptionnel s'apprécie en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Un secteur Ah a été repéré. Il s'agit d'une demande particulière de construction d'habitation en dehors des zones constructibles. Sur cette parcelle de 304m<sup>2</sup> la maison d'habitation a brûlé dans les années 2000. L'essentiel des murs porteurs n'existent plus. Un STECAL a été mis en place afin de permettre au propriétaire de reconstruire sa maison.

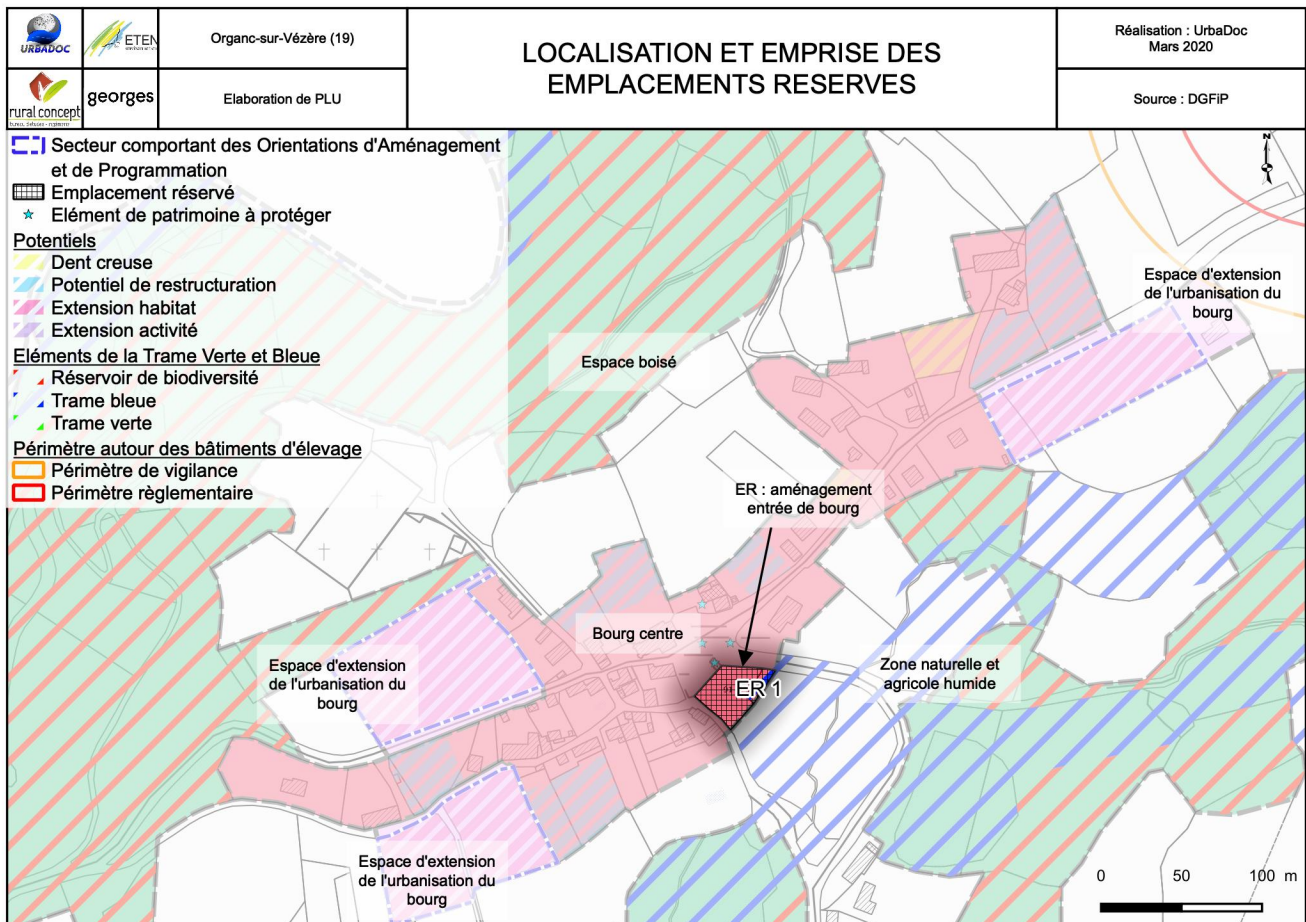
Cette zone est desservie par le réseau d'eau et d'électricité.

# TABLEAU DE BORD

Tableau 16 : Tableau récapitulatif des différentes zones du PLU et leur superficie ; UrbaDoc 2017

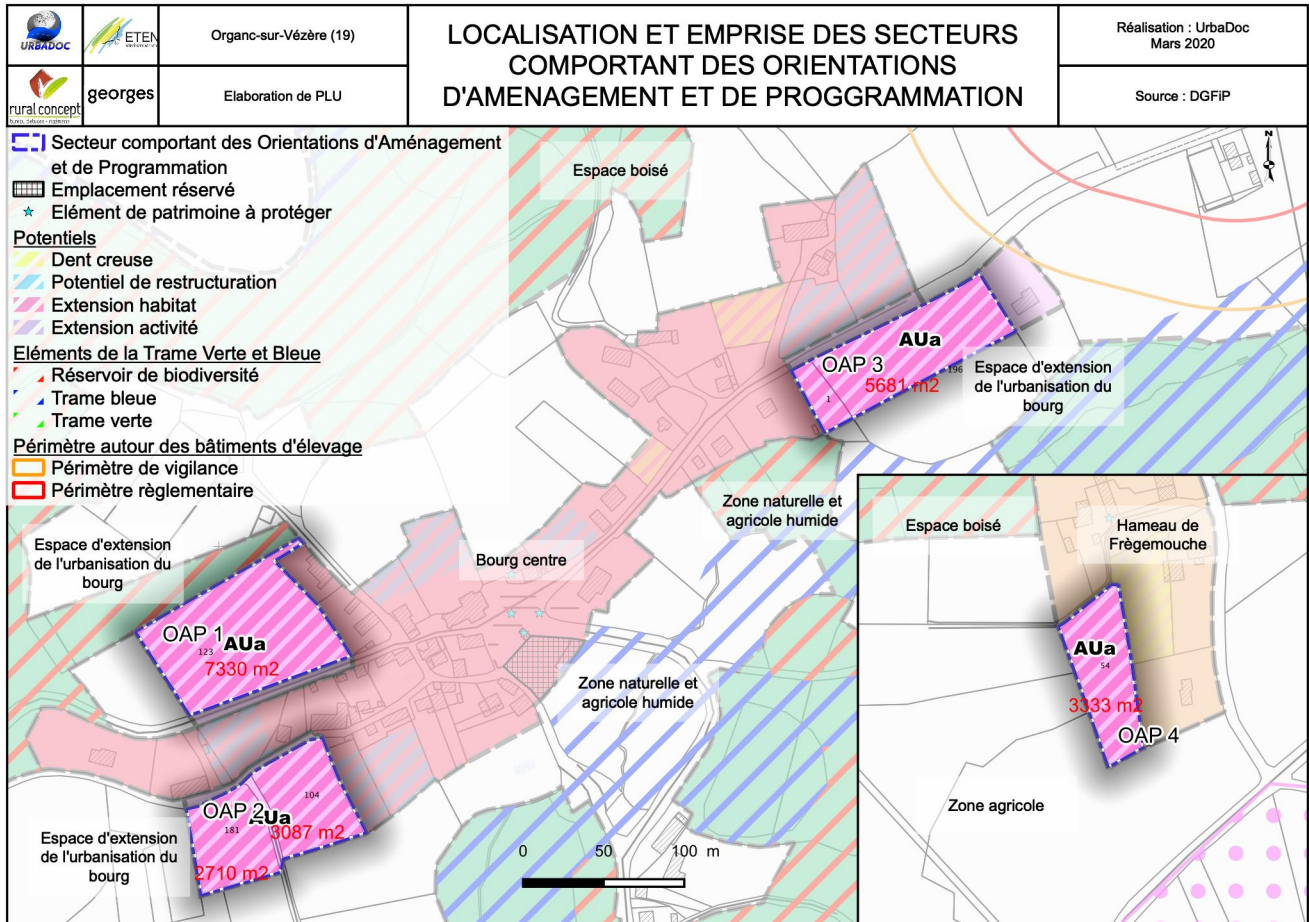
Désignation des zones	Surface totale	Observations
<b>Zones à vocation d'habitat (ha)</b>		
Uaa	4,9 ha	Zone urbaine correspondant au bourg centre
Uba	3,6 ha	Zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à densifier
Ubb	7,2 ha	Zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à préserver
Uc	8,4 ha	Zone urbaine correspondant à l'habitat organisé sous forme pavillonnaire
AUa	2,6 ha	Zone à urbaniser à vocation d'habitat, en continuité du centre ancien, des faubourgs
<b>Zone à vocation d'équipement</b>		
Ue	2,5 ha	Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif
<b>Zone à vocation d'activités</b>		
Ux	0,36 ha	Zone urbaine à vocation d'activité économiques, artisanales et de service
<b>Zones naturelles (ha)</b>		
N	688,4 ha	Zone naturelle
<b>Zones agricoles (ha)</b>		
A	1158 ha	Zone agricole
Ah	0,03 ha	STECAL

Carte 51 : Localisation des emplacements réservés ; UrbaDoc 2020

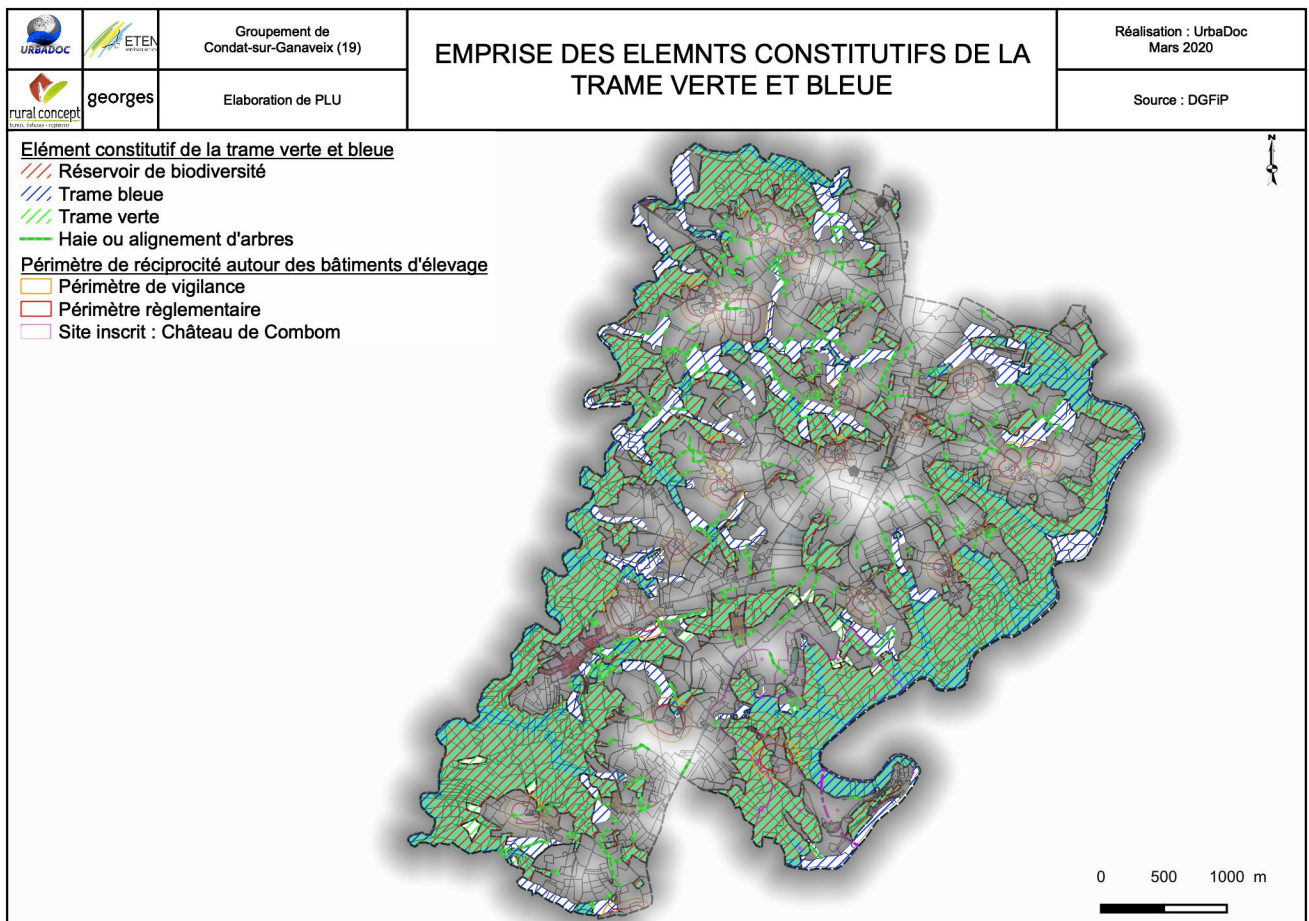


# TABLEAU DE BORD

Carte 52 : Localisation et emprise des secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation, UrbaDoc 2020

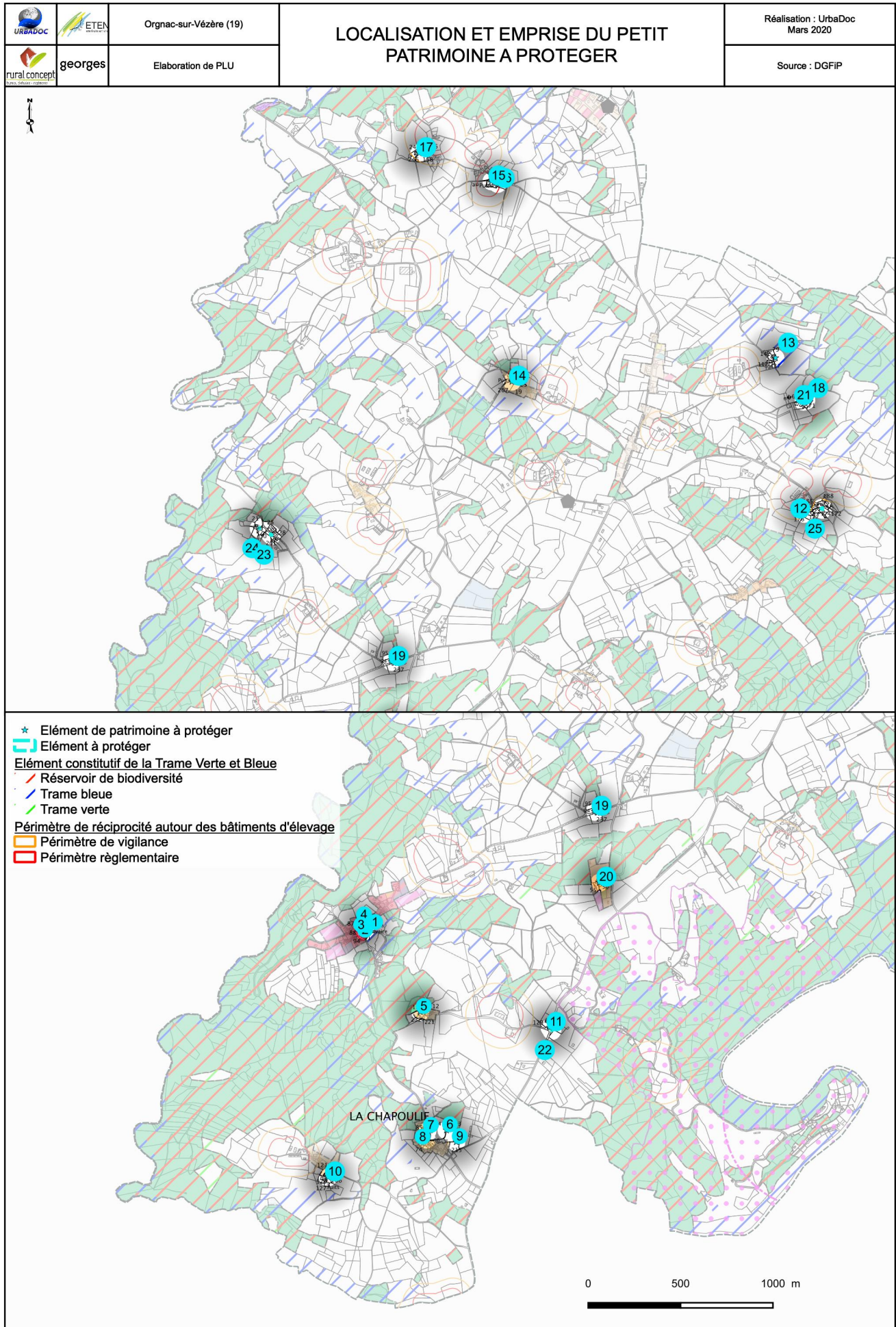


Carte 53 : Éléments constitutifs de la trame verte et bleue ; UrbaDoc 2020



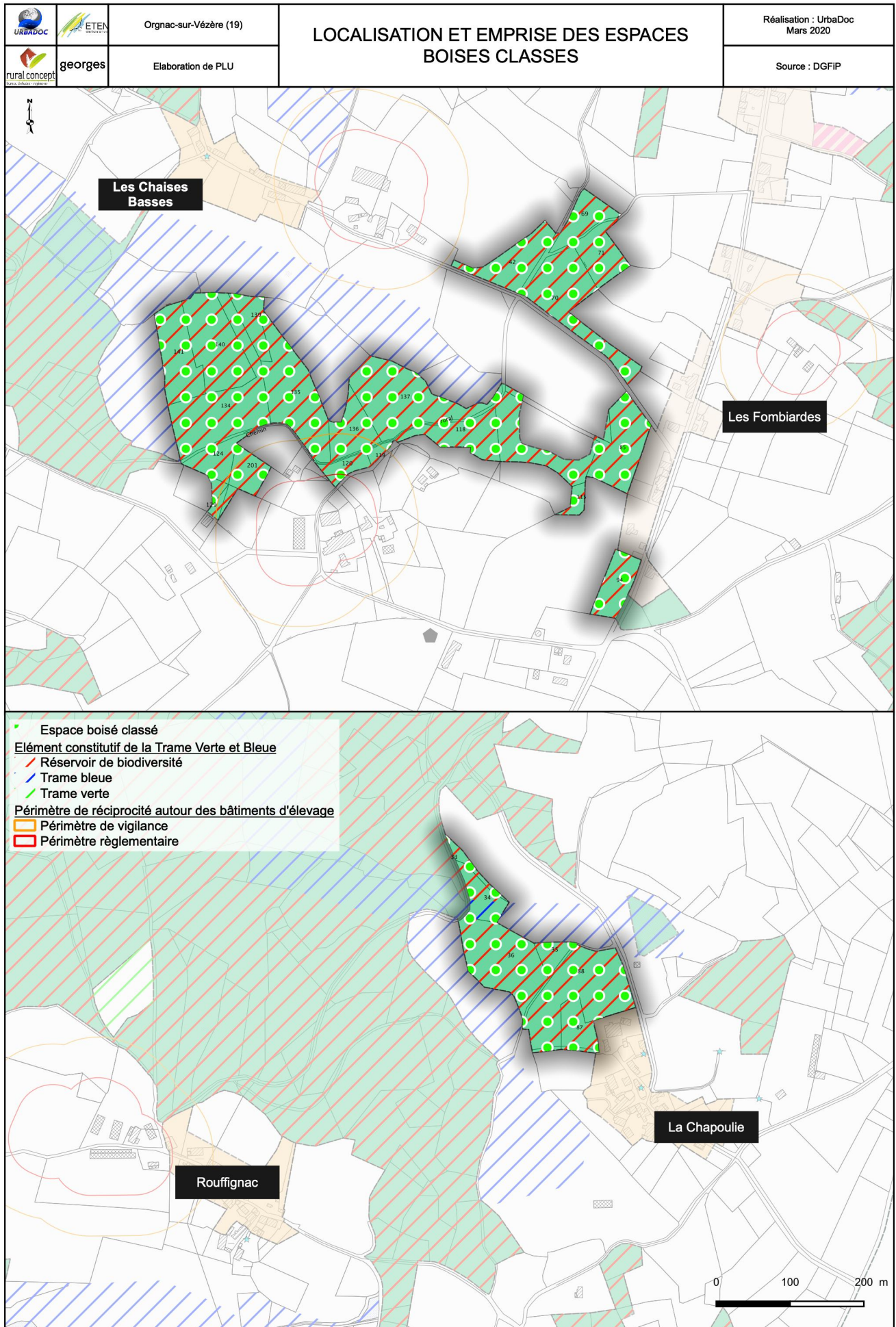
# TABLEAU DE BORD

Carte 54 : Localisation des éléments patrimoniaux à protéger ; UrbaDoc 2020



# TABLEAU DE BORD

Carte 55 : Localisation des Espaces Boisés Classés ; UrbaDoc 2020



# AUTRES PRESCRIPTIONS

## 1. 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. Quatre secteurs sont concernés, soit les zones à urbaniser. Il s'agit principalement de secteurs en continuité du bourg pour lesquels l'intégration au site est importante, mais également sur le hameau de Frègemouche.

## 2. 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. Le petit patrimoine est riche sur la commune, ainsi ce sont 25 éléments qui sont protégés par ce biais, des fours, puits, fontaines, travaux et autres lavoirs.

## 3. Les arbres remarquables et les haies à préserver au titre de l'article L.151-23

Sept arbres remarquables sont repérés sur le règlement graphique, ce sont tous des châtaigniers. Des haies et alignements d'arbres sont également repérés et protégés.

## 4. Les Espaces Boisés Classés

Plusieurs Espace Boisé Classé (EBC) ont été repérés, entre les hameaux des Chaises Basses et des Fombiades, et entre les hameaux de La Chapoulie et de Rouffignac. Ces protections sont mises en place dans une optique de préservation paysagère.

## 5. 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.

## 6. Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

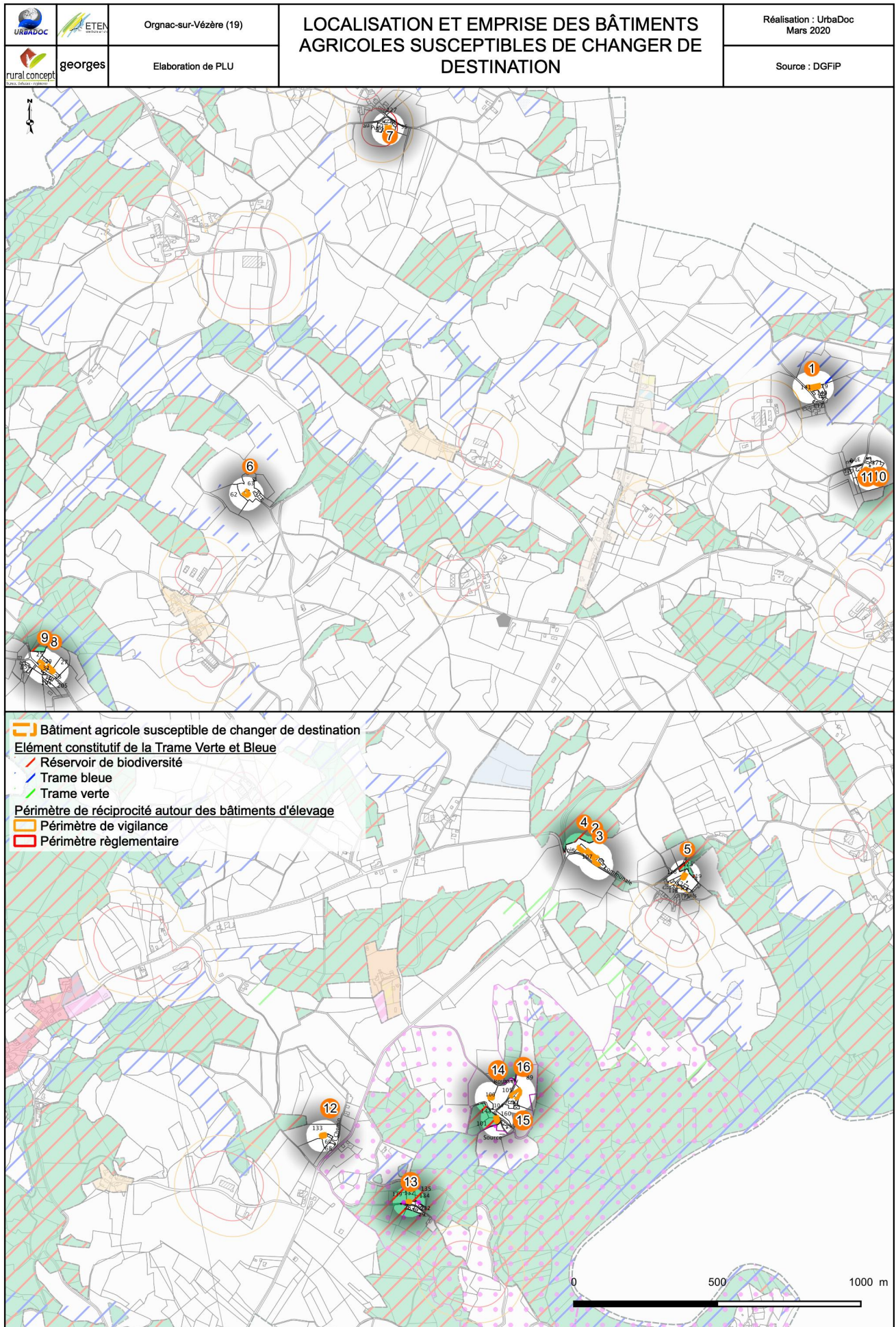
Le règlement graphique du PLU a identifié le bâti pouvant changer de destination. Selon le Code de l'Urbanisme, à l'article L.151-11 est stipulé que « dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13<sup>60</sup>, le règlement peut désigner les bâtiments 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 16 changements de destinations ont été repérés, à vocation d'habitat uniquement.

## 7. Les emplacements réservés

Le Conseil Municipal a prévu un emplacement réservé dans l'optique d'aménager l'entrée du de bourg (cf. carte n°51).

# TABLEAU DE BORD

Carte 56 : Localisation des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination ; UrbaDoc 2020



# 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.

<p>Uaa1</p> <p>Justification et objectif</p>	<p><b>Destinations et sous-destinations</b></p> <p>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.</p>
<p>Uaa2</p> <p>Justification et objectif</p>	<p><b>Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b></p> <p><b>Cas des constructions à usage de commerce et activités de services</b> 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.</p> <p><b>Droit de préemption</b> 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.</p> <p><b>Permis de démolir</b> 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.</p> <p><b>Édification de clôture</b> 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.</p> <p><b>Respect d'une servitude ou d'une prescription</b> Il est ici rappelé l'existence de servitudes sur le territoire qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLU.</p>
<p>Uaa4</p> <p>Justification et objectif</p>	<p><b>Volumétrie et implantations des constructions</b></p> <p><b>Hauteur des constructions</b> 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 faitage 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.</p> <p><b>Cas particuliers n°1</b> 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.</p> <p><b>Cas particuliers n°2</b> 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.</p> <p><b>Cas particuliers n°3</b> 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...).</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation.</b> 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.</p> <p><b>Règles spécifiques</b> 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.</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> 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.</p> <p><b>Règles spécifiques</b> Les règles spécifiques poursuivent les mêmes objectifs que celles édictées pour l'implantation par rapport aux emprises publiques.</p> <p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b> Le règlement vise ici à réglementer le recul nécessaire entre deux habitations. La distance de 6m, si les constructions ne sont pas contigües, 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.</p>



<b>Uaa5</b>	<b>Qualité Urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
<b>Justification et objectif</b>	<b>Rappel réglementaire</b> 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.
	<b>Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques</b> Les secteurs inclus dans ce périmètre sont soumis aux servitudes disposant d'un règlement de construction qui est de fait opposable et applicable.
<b>Uaa8</b>	<b>Desserte par les voies publiques ou privées</b>
<b>Justification et objectif</b>	<b>Règle générale</b> Application du règlement national d'urbanisme.
	<b>Cas particuliers</b> Précision sur les conditions d'accès le long des routes départementales.
<b>Uaa9</b>	<b>Desserte par les réseaux</b>
<b>Justification et objectif</b>	Application du règlement national d'urbanisme
<b>Uba1</b>	<b>Destinations et sous destinations</b>
<b>Justification et objectif</b>	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.
<b>Uba4</b>	<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>
<b>Justification et objectif</b>	<b>Hauteur autorisée</b> 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.
	<b>Destinations et sous destinations</b>
<b>Ubb1</b>	<b>Destinations et sous destinations</b>
<b>Justification et objectif</b>	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.
<b>Uc1</b>	<b>Destinations et sous destinations</b>
<b>Justification et objectif</b>	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.
<b>Uc2</b>	<b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>
<b>Justification et objectif</b>	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.
	<b>Uc4</b>
<b>Justification et objectif</b>	<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>
	<b>Hauteur autorisée</b> 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.
<b>Justification et objectif</b>	<b>Règle d'implantation</b> 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.
	<b>Ux1</b>
<b>Justification et objectif</b>	<b>Destinations et sous destinations</b> Le règlement oblige à une intégration des constructions nécessaires aux activités.
	<b>AUa</b>
<b>Justification et objectif</b>	<b>Tout article</b> Le règlement reprend les mesures appliquées dans les zones U dans lesquelles les zones AU s'insèrent ou assurent la continuité.
	<b>A1</b>
<b>Justification et objectif</b>	<b>Destinations et sous destinations</b> Le règlement vise ici à permettre toute construction nécessaire à l'activité agricole et à sa diversification.
	<b>A2</b>
<b>Justification et objectif</b>	<b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>
	<b>Extension des constructions</b> 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.
<b>Justification et objectif</b>	<b>Annexes d'habitation</b> Concomitante à la règle précédente, la mesures visent à permettre la réalisation d'annexes aux habitations existantes, dans une limite de 100m <sup>2</sup> 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.
	<b>A5</b>
<b>Justification et objectif</b>	<b>Qualité Urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> 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.
	<b>Ah1</b>
<b>Justification et objectif</b>	<b>Destinations et sous destinations</b> Le règlement vise ici à permettre la réalisation d'habitation à titre exceptionnel dans un STECAL.

---

**CHAPITRE IV : EVALUATION DES INCIDENCES DU  
PLU SUR LA DEMOGRAPHIE**

---

# TABLEAU DE BORD

Règle de calcul pour la rétention foncière			
25% 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 17 : Bilan général des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc, 2019

Zones U et AU 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 <sup>a</sup>	Évolution démographique estimée <sup>b</sup>
Uaa	4,9	0,1686	1,0724	-	10	18
Uba	3,6	0,2293	0,1117	-	3	5
Uc	8,4	1,3236	0,1454	0,4289	15	28
AUa	2,6	-	-	2,2141	18	33
<b>TOTAL</b>	<b>19,5</b>	<b>1,7215</b>	<b>1,3295</b>	<b>2,6430</b>	<b>46</b>	<b>84</b>

Tableau 18 : Bilan général des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat en prenant en considération la rétention foncière, UrbaDoc, 2019

Zones U et AU 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 <sup>c</sup>	Évolution démographique estimée <sup>d</sup>
Uaa	4,9	0,0843	0,2681	-	3	5
Uba	3,6	0,1147	0,0279	-	1	2
Uc	8,4	0,6618	0,0364	0,3217	8	14
AUa	2,6	-	-	1,6606	14	26
<b>TOTAL</b>	<b>19,5</b>	<b>0,8608</b>	<b>0,3324</b>	<b>1,9823</b>	<b>26</b>	<b>47</b>

179

Tableau 19 : Bilan général dans les zones agricoles et naturelles hors rétention foncière, UrbaDoc, 2019

	Superficie (ha)	Nombre de constructions estimées*	Évolution démographique estimée**
Ah	0,0304	1	2
Changements de destination	-	16	30
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>17</b>	<b>32</b>

Tableau 20 : Bilan général dans les zones agricoles et naturelles en prenant en considération la rétention foncière, UrbaDoc, 2019

	Superficie (ha)	Nombre de constructions estimées*	Évolution démographique estimée**
Ah	0,0304	1	2
Changements de destination	-	1	2
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>4</b>

<sup>a</sup> Selon une densité moyenne de 8 logements à l'hectare

<sup>b</sup> Selon une taille de ménage projetée de 1,86 personnes

<sup>c</sup> Selon une densité moyenne de 8 logements à l'hectare

<sup>d</sup> Selon une taille de ménage projetée de 1,86 personnes

# 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 25% liés aux espaces nécessaires pour les aménagements sera appliqué. 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 chuté à Orgnac-sur-Vézère. Une baisse est donc prévisible. Le nombre de personnes par ménage serait de 1,86 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 12 nouvelles constructions au sein des zones Uab, Uc et Uba. Les possibilités de densification à l'intérieur des zones urbaines sont considérables.

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 de secteurs sans enjeu paysager fort, puisque beaucoup sont au sein de la zone de faubourg mais surtout dans la zone pavillonnaire, composée de maisons récentes. Ces zones correspondent principalement à des hameaux. Ce minimum de 12 nouvelles constructions permettra une croissance démographique de 21 habitants.

## 2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser, définies dans le règlement graphique, permettent la construction nouvelle de 14 logements minimum. En effet, cette estimation, tient compte de la rétention foncière.

Avec une taille projetée des ménages de 1,86 personnes, les zones à urbaniser peuvent permettre un gain démographique de 26 habitants.

## 3. Compatibilité du projet avec le PADD

Le PADD établit des objectifs d'accueil de population, desquels découlent un nombre de logements à produire. Orgnac-sur-Vézère prévoit l'accueil de 11 nouveaux habitants, ce qui génère un besoin de 32 logements à créer : 6 logements pour l'accueil des 11 nouveaux habitants, 16 logements pour les habitants issus du desserrement des ménages et 10 logements pour les habitants occasionnels.

Le Conseil Municipal a en premier lieu souhaité concentrer l'accueil de population autour du bourg puisque celui-ci dispose des équipements qu'il est nécessaire de maintenir pour la vie du village. La commune compte peu de hameaux qui pourront se développer, via le comblement des potentiels de densification.

Le règlement graphique traduit cette volonté en créant un projet principalement en densification. 27 nouveaux logements<sup>a</sup> sur 5,5 hectares bruts, soit 3 hectares nets 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 sur le territoire en assurant son renouvellement, tout 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.

<sup>a</sup> Zones urbaines, à urbaniser, zones Ah

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 1500m<sup>2</sup>, 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 Orgnac-sur-Vézère, il s'agit souvent de parcelles assez grandes. Dans le centre, elles font d'ailleurs l'objet d'OAP. 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 plus de 2800 m<sup>2</sup> par habitation, soit une densité de 4 logements à l'hectare. Les densités étaient très variables, avec des lots de lotissement d'un peu plus de 1000m<sup>2</sup> et des constructions en milieu diffus sur des parcelles de près d'1 hectare. La densité affichée, en moyenne est de 8 logements à l'hectare, deux fois supérieure à ce qui s'est produit auparavant. La consommation foncière sera ainsi 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 1158 hectares de surface agricole, l'attachement aux caractéristiques rurales de la commune est préservé puisque les zones agricoles représentent 62% de la superficie du territoire communal. Au total, le projet de PLU ouvre à la construction (zones AU, secteurs en extension et zones Ah) une superficie de 3,06 ha permettant la réalisation de 22 constructions nouvelles, susceptibles d'accueillir un maximum de 40 habitants supplémentaires au cours des 10 prochaines années. Ces zones à urbaniser se trouvent en continuité du bourg. Elles ne sont donc pas réellement consommatrices d'espaces agricoles. Les autres leviers d'accueil de population (dents creuses ou potentiel de

restructuration – 3 ha bruts dont 1,3 ha de reliquats au sein du lotissement de Poteau) sont enchâssés dans la Partie Actuellement Urbanisée.

#### **5. Les zones naturelles**

Plus de 688 hectares de la commune ont été classés en zones naturelles. Les zones naturelles représentent près de 36% de la superficie communale. Il s'agit principalement de vastes espaces boisés qui s'étendent sur les communes voisines, reliés entre eux par un maillage de bois de plus petite taille. La taille des boisements et leurs liaisons fait que les enjeux de conservation sont particulièrement importants.

Ces zones N sont recouvertes par des réservoirs de biodiversité et sont reliés par des trames vertes et bleues.

Cinq bois sont classés en Espaces Boisés Classés, essentiellement pour leur rôle paysager et sécuritaire. Ce classement témoigne de la volonté de protéger les paysages et la biodiversité du territoire communal.



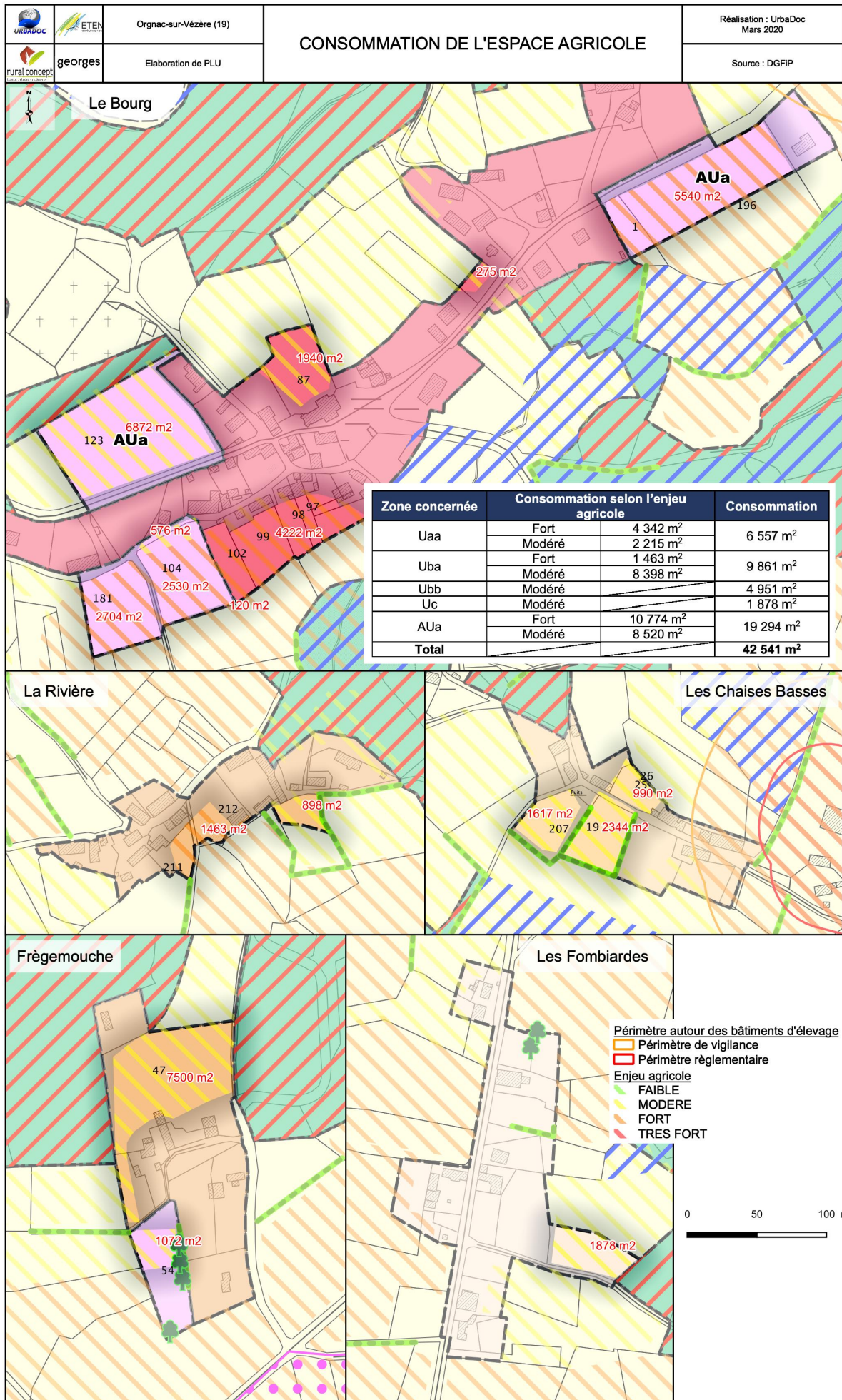
---

## **CHAPITRE V : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE**

---

# TABLEAU DE BORD

Carte 57 : Consommation de l'espace agricole ; diagnostic agricole, RPG ; UrbaDoc 2019





# 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. L'élevage est une l'activité principale, et les exploitations sont souvent implantées dans des hameaux, qui étaient au moment du diagnostic des enveloppes urbaines. Ces hameaux sont donc intégrés dans la zone agricole dans le PLU pour préserver cette activité. Les projets de nouveaux bâtiments agricoles ont aussi été pris en compte, notamment sur les hameaux secondaires qui peuvent être à proximité d'exploitations agricoles.

Le retrait par rapport aux parcelles épandables 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 près de 4,25 hectares sur les surfaces agricoles à l'horizon 2030, pour de l'habitat et de l'activité.

1,65 ha correspondant à des enjeux forts relatifs à la présence de bâtiment d'élevage à proximité, de culture ou de vergers.

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 des enveloppes urbaines, et vient donc urbaniser en priorité des espaces déjà enclavés au sein de zones bâties. Les parcelles qui viennent reculer les limites agricoles sont marginales et souvent proches d'enveloppes urbaines existantes, donc déjà fortement contraintes.

Si l'urbanisation vient consommer de l'espace agricole, cette consommation fait preuve d'une très grande cohérence et vient 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.



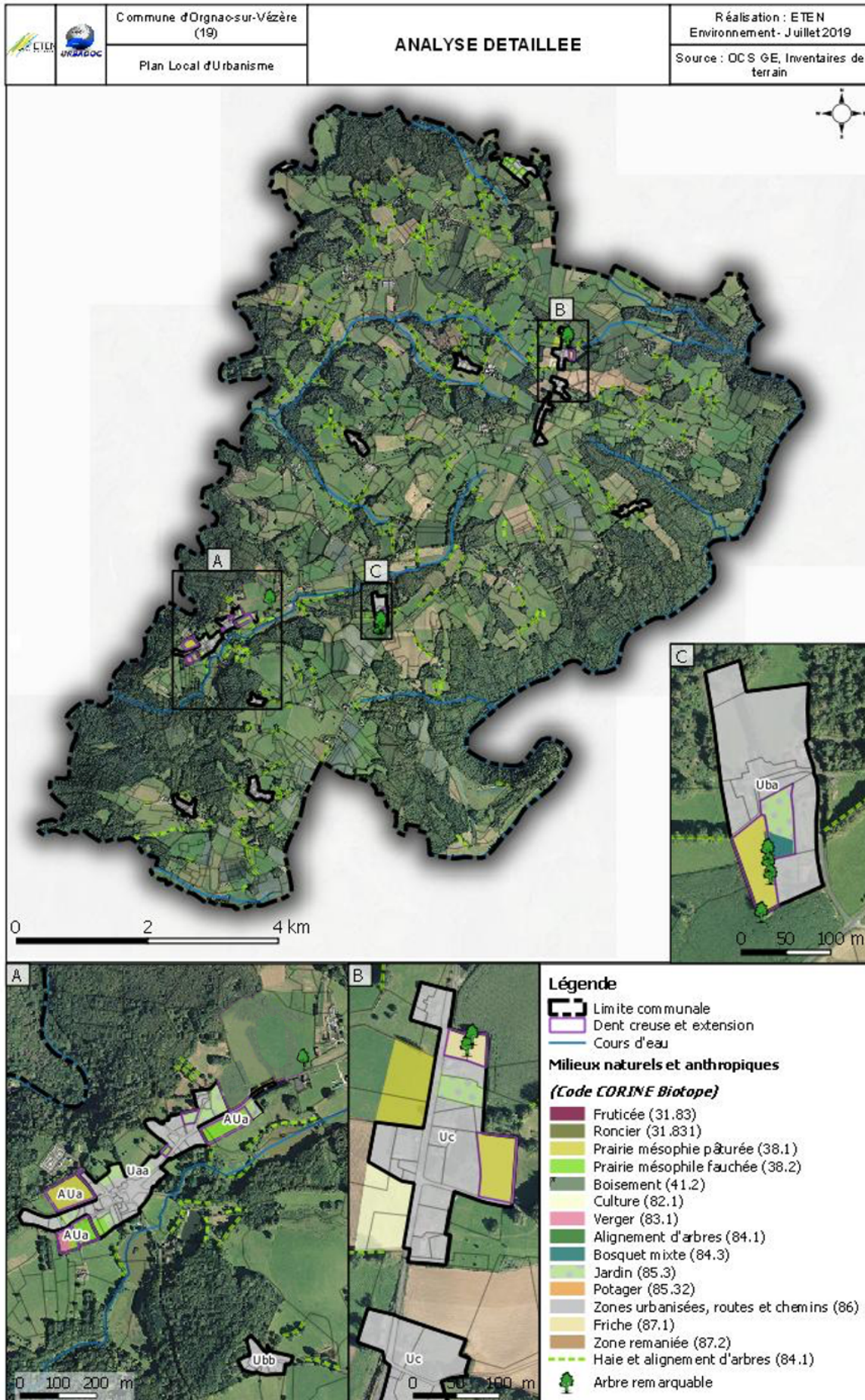
---

**CHAPITRE VI : ANALYSE DES INCIDENCES  
NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE  
DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES  
MISES EN PLACE**

---

# TABLEAU DE BORD

Figure 23 : Analyse détaillée des secteurs d'étude, ETEN Environnement, juillet 2020



# INCIDENCES DES SECTEURS PROJÉTÉS À L'URBANISATION ET MESURES MISES EN PLACE

## 1. Méthodologie

Le but est de caractériser le site du projet de PLU d'un point de vue écologique : ses grandes composantes, sa diversité et sa richesse biologique, ainsi que les potentialités d'expression de cette richesse. Il s'agit donc d'apprécier globalement la valeur écologique du site, l'évolution naturelle du milieu et les tendances pouvant influencer sur cette évolution.

L'étude a été effectuée à partir d'investigations de terrain, ciblées sur les secteurs projetés à l'urbanisation, et également par l'analyse des données bibliographiques disponibles.

Les prospections de terrain ont été réalisées en janvier 2017 pour le diagnostic et en février 2019 une fois un pré-zonage validé.

## 2. Localisation des secteurs d'étude

L'expertise porte sur les secteurs suivants : le centre bourg, le lieu-dit Frègemouche et une zone pavillonnaire au lieu-dit les Fombiarden. Les zones étudiées concernent les parcelles ouvertes à l'urbanisation classées AU et les parcelles pouvant faire l'objet de densification.

## 3. Analyse détaillée

Ci-après sont présentés les résultats de l'analyse détaillée suite au passage de terrain du 25 février 2019, durant lesquels les investigations ont été menées à la parcelle.

### 3.1 Secteur A : le bourg

Le bourg est composé d'une zone Uaa contenant une dent creuse et de trois zones AUa.

Les parcelles qui seront ouvertes à l'urbanisation concernent essentiellement des prairies mésophiles pâturées et fauchées, ainsi que des jardins. Ces milieux ne présentent pas d'enjeu écologique particulier.

### 3.2 Secteur B : Lieu-dit les Fombiarden

Cette zone pavillonnaire est composée de trois zones Uc qui contiennent une dent creuse, un potentiel de restructuration et deux zones d'extension. Les zones pavillonnaires ouvertes à l'urbanisation concernent des friches et une prairie mésophile pâturée. Ces milieux ne présentent pas d'enjeu écologique particulier. Deux Châtaigniers ont été identifiés en tant qu'arbres remarquables sur la dent creuse.

### 3.3 Secteur C : Lieu-dit Frègemouche

Cette zone concerne une zone Uba qui contient une extension et une dent creuse. Il s'agit essentiellement d'une prairie mésophile pâturée et d'un jardin. Ces milieux ne présentent pas d'enjeu écologique particulier. Toutefois, un bosquet mixte et un alignement d'arbres ont été identifiés. Ces milieux boisés présentent un enjeu de conservation modéré. De plus, quatre vieux Châtaigniers ont été identifiés en tant qu'arbres remarquables.

## 4. Analyse des incidences directes et indirectes après mesures

Le projet de PLU va potentiellement entraîner la destruction des habitats naturels présents au droit des secteurs projetés à l'urbanisation. Ces habitats identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale sont les suivants : (CCB<sup>a</sup> | Natura 2000 | Surface aménagée par le PLU en ha)

- Prairie mésophile pâturée (38.1 | | 3,92)
- Prairie mésophile fauchée (38.2 | | 0,97)
- Alignement d'arbres (87.1 | | 0,05)
- Verger (83.1 | | 0,14)
- Bosquet mixte (84.3 | | 0,07)
- Jardin (85.3 | | 0,46)
- Potager (85.32 | | 0,04)
- Zones urbanisées, routes et chemins remaniée (86 | | 0,36)

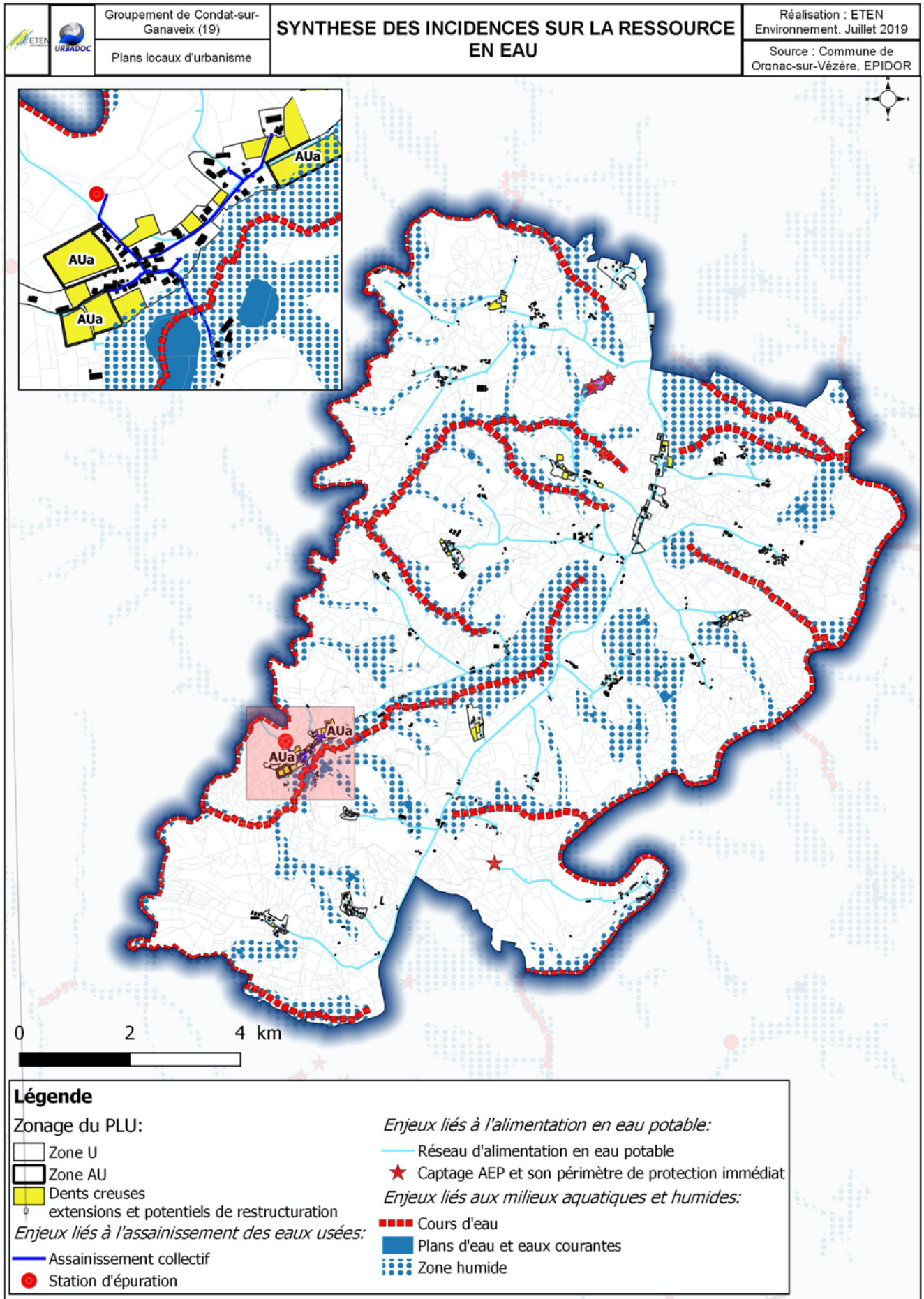
Aucun habitat d'intérêt communautaire ni aucune espèce protégée ne sera impacté directement par le zonage du PLU.

Les mesures d'évitement établies par le projet de PLU ont permis d'ouvrir à l'urbanisation des parcelles de surface réduite, impactant principalement des zones proches de l'urbanisation et/ou déjà artificialisées. Le projet de PLU a évité tous les milieux naturels à enjeux écologiques forts comme les boisements ou les milieux aquatiques et humides. De plus, les habitats impactés par le PLU sont des habitats naturels communs voire très communs.

**Les incidences directes du PLU sur les milieux naturels sont jugées faibles.**

# TABLEAU DE BORD

Figure 24 - Incidences sur la ressource en eau, ETEN Environnement, juillet 2020



# INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA RESSOURCE EN EAU ET MESURES MISES EN PLACE

## 1. Incidences qualitatives sur la ressource en eau

L'urbanisation peut engendrer une incidence négative directe concernant la qualité des eaux superficielles et des eaux souterraines de faible profondeur. Elle est susceptible d'entraîner des pollutions chroniques ou accidentelles en lien avec les phases d'aménagement et d'emploi de la zone mais également avec l'augmentation de l'imperméabilisation des sols. Orgnac-sur-Vézère est concernée par la masse d'eau souterraine libre « FRFG005 - Socle BV Vézère secteurs hydro p3-p4 » qui présente un mauvais état chimique. Les masses d'eau superficielle « La Loyre du confluent des Planches au confluent de la Vézère – FRFR90 » et « La Vézère du confluent du Brézou au confluent de la Corrèze – FRFR93 » sont susceptibles d'être impactées par le projet de PLU.

La commune présente un mode d'assainissement collectif au niveau du bourg (à l'exception des parcelles sur le lieu-dit du Roulet) et est autonome sur le reste du territoire. Les zones AU du « Bourg Nord » et « Les Champs d'Orgnac » seront raccordées au réseau d'assainissement collectif. Cela représente au maximum 9 logements. **Le projet de PLU est donc largement compatible avec la capacité résiduelle de la station d'épuration estimée à 75 EH.**

Enfin, la zone AU située au lieu-dit de Frègemouche, ainsi que 15 potentiels de restructuration se situent hors secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif. Pour les zones AU destinées à l'habitat et non desservies par le réseau d'assainissement collectif, aucune donnée n'a été communiquée sur l'aptitude des sols. Dans le cadre des permis de construire, l'ensemble des parcelles fera l'objet d'études complémentaires visant à proposer les dispositifs d'assainissement autonome les mieux adaptés aux caractéristiques pédologiques du sol en présence.

**En l'état de connaissance actuel, les incidences potentielles en termes de pollution sont jugées faibles.**

## 2. Incidences sur les milieux aquatiques et humides et mesures

La commune est bordée à l'Est par la rivière La Vézère et à l'Ouest par la rivière La Loyre. Un réseau hydrologique secondaire dense relie les nombreux étangs de la commune. Le bourg est entouré de ruisseaux qui se jettent dans La Loyre. La zone AUa au sud du bourg comprend, d'après les relevés EPIDOR, une zone humide au sud-est du site. Cependant, les relevés de terrain menés en février 2019 par ETEN Environnement ont identifié cette zone comme une prairie mésophile fauchée. Aussi, tous les cours d'eau de la commune sont intégrés au sur-zonage en tant qu'éléments de la « trame bleue ».

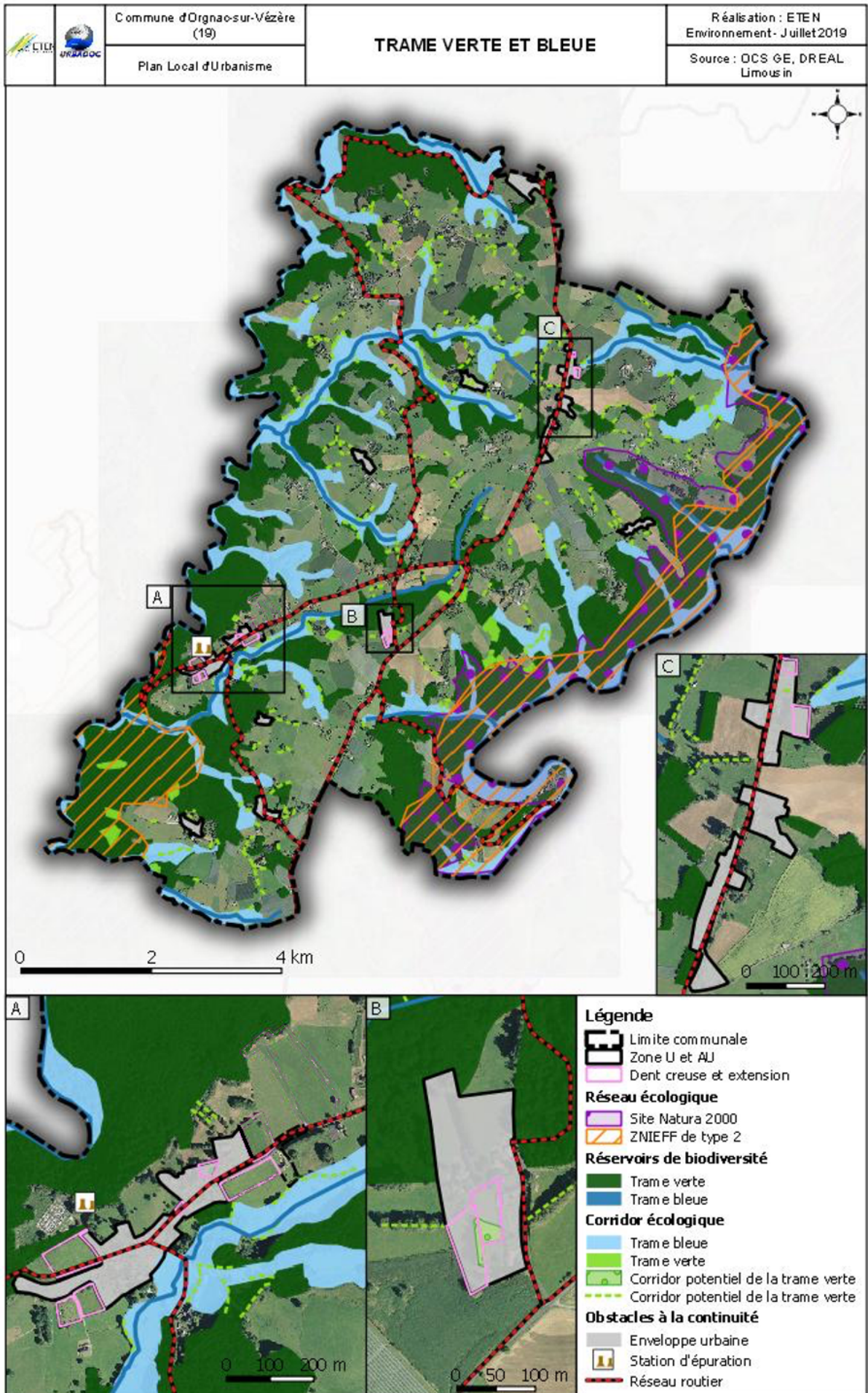
**Ainsi, les incidences sur les milieux aquatiques et humides sont jugées nulles.**

## 3. Incidences quantitatives sur la ressource en eau

L'urbanisation a pour effet direct d'augmenter la consommation d'eau potable. Les prélèvements ont une incidence certaine sur la quantité en eau. Toutes les zones AU sont desservies par le réseau d'alimentation en eau potable. La commune est gestionnaire de la distribution d'eau potable. Le volume journalier autorisé à Orgnac-sur-Vézère n'étant pas connu, il n'est pas possible de vérifier si le projet de PLU reste compatible avec la capacité actuelle de la ressource. **En l'état de connaissance, les incidences liées à l'eau potable sont faibles.**

# TABLEAU DE BORD

Figure 25 : Incidences sur la TVB, ETEN Environnement, juillet 2020





# INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES MILIEUX NATURELS ET MESURES MISES EN PLACE

L'aménagement de zones jusqu'ici non urbanisées aura des conséquences sur les habitats naturels, la flore et la faune par la dégradation, la réduction ou la destruction de leur milieu de vie. L'étude de ces incidences comprend les conséquences directes, affectant l'environnement lié au projet et aux travaux nécessaires mais aussi les conséquences indirectes qu'ils entraînent. Les incidences directes traduisent les conséquences immédiates du projet, dans l'espace et dans le temps. Les incidences indirectes résultent d'une relation de cause à effet, engendrée par une incidence directe. Elles peuvent concerner des lieux éloignés du projet ou apparaître dans un délai plus ou moins long après réalisation du projet. Leurs conséquences sont comparables à celles des incidences directes. Ces incidences peuvent également avoir un caractère temporaire ou bien modifier de façon permanente l'environnement.

## 1. Le réseau écologique

### 1.1 Le site Natura 2000 de la directive Habitats : « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale »

Dans le cadre de la mise en place du Plan Local d'Urbanisme, les incidences du zonage sur les sites Natura 2000 sont étudiées, au titre du Code de l'Environnement, en application des textes relatifs à Natura 2000.

**Mesures mises en place et incidences directes :** Aucune zone ouverte à l'urbanisation ne se situe dans ou à proximité du périmètre Natura 2000. Sur les 229 ha de la commune compris dans le site Natura 2000, 179 ha ont été classés en zone N. De plus, le périmètre est repris dans le sur-zonage de la trame bleue. Aucun habitat naturel d'intérêt communautaire n'a été identifié au droit des zones AU, des extensions et dents creuses.

**Mesures mises en places et incidences indirectes :** Les pollutions potentielles des cours d'eau se jetant dans la Vézère via l'augmentation de l'urbanisation peuvent nuire au site Natura 2000. Toutes nouvelles constructions au niveau des bourgs devront

être raccordées au réseau existant. Si aucun réseau n'existe, les nouvelles constructions devront adapter au mieux leur système d'assainissement afin d'éviter toutes dégradations du milieu naturel.

**Ainsi, les incidences directes et indirectes sur le site Natura 2000 sont jugées non significatives.**

### 1.2 La Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 : « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale »

Le projet de PLU ne prévoit pas l'urbanisation de parcelles comprises dans la ZNIEFF de type 2. Les incidences indirectes et les mesures mises en place sont équivalentes à celles définies pour le site Natura 2000. **Les incidences sur la ZNIEFF de type 2 sont jugées faibles.**

## 2. La trame verte et bleue

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs aura une incidence sur les corridors écologiques par la consommation d'espaces naturels. Le projet de PLU prévoit le maintien des ripisylves, des haies, de parcelles ayant un rôle de corridors et prévoit une urbanisation en continuité de l'existant afin de limiter la fragmentation des milieux naturels.

Grâce à des mesures d'évitement, aucune des parcelles projetées à l'urbanisation ne sont en conflit avec les réservoirs de biodiversité identifiés sur la commune. Tous les cours d'eau sont repris dans le sur-zonage de la trame bleue. Le sur-zonage des réservoirs de biodiversité reprend, quant à lui, la plupart des cours d'eau et la majorité des boisements afin de les préserver. Le règlement écrit précise que les constructions sont autorisées tant qu'elles n'altèrent pas les fonctionnalités écologiques du site. De plus, la totalité de la Trame Verte et Bleue est classée en zone N. Le projet de PLU prévoit au total, le classement de près de 689 ha en zone N soit 36,5 % de la surface communale. En zone N, en dehors des constructions liées et nécessaires à l'activité agro-forestière et aux services publics ou collectifs, « toutes les occupations du sol sont interdites » sauf exceptions soumises à réglementation stricte et à déclaration systématique. **Les incidences directes et indirectes sur la trame verte et bleue communale sont jugées faibles.**

# TABLEAU DE BORD

Figure 26 : Synthèse des incidences sur le milieu naturel et la biodiversité, ETEN Environnement, juillet 2019

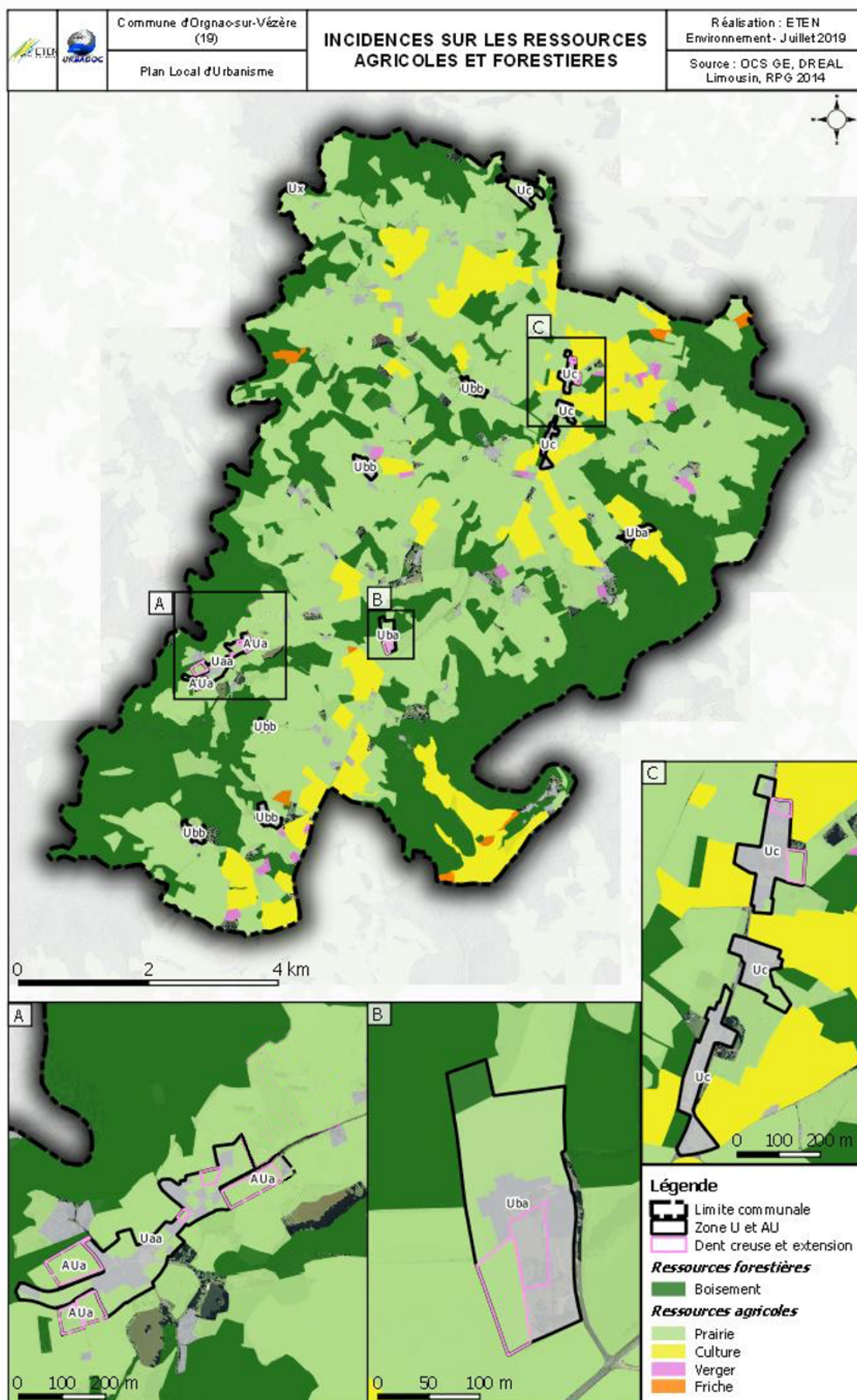
	Enjeux identifiés lors du diagnostic	Actions du PADD	Règlement graphique (zonage)	Règlement écrit	Incidences prévisibles du PLU
Réseau écologique	<p><b>Site Natura 2000</b> de la directive Habitats : « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale »</p> <p><b>ZNIEFF de type 2</b> : « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale »</p>	<p><b>Fiche action 1 :</b>  <b>Un projet urbain conjugué à la préservation de la biodiversité</b></p> <p>« 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 SCE et la zone Natura 2000 »</p>	<p>179 ha sur 299 ha du site Natura 2000 présent sur la commune sont classés en zone N.</p> <p>Sur-zonage « Trame bleue »</p>	<p><u>Trame Verte et Bleue</u> :</p> <p>« Toute clôture réalisée sur un réservoir de biodiversité sec, un corridor terrestre ou un réservoir aquatique devra rester perméable à la faune sauvage. »</p>	Faibles
Trame verte et bleue	<p>- Grands corridors de la trame verte identifiés sur la commune sur la base d'une circulation de la faune par les boisements et les lisières</p> <p>-Trame bleue composée du réseau hydrographique de la commune, de mares et d'étangs</p>	<p>« Prioriser l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes. »</p> <p>« Prôner la conduite des projets urbains par un règlement précis et/ou par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation prescriptives en termes de protection de l'environnement, de l'architecture et des paysages, notamment sur le bourg »</p>	<p><b>689 ha classés en zone N</b>, il s'agit de l'ensemble des réservoirs de la trame Verte et Bleue</p>	<p>« Toute construction réalisée sur un réservoir de biodiversité sec, un corridor terrestre ou un réservoir aquatique ne sera autorisée que si elle n'entrave pas la fonctionnalité écologique du site.»</p>	Faibles
Milieu naturel et biodiversité	<p>Les boisements, le réseau hydrographique et les milieux humides sont les milieux naturels présentant la plus forte biodiversité et donc le plus d'intérêt au niveau écologique</p>		<p><b>Les 689 ha de zones N</b>, concernent les boisements les plus important et les ripisylves</p>		Faibles à modérées

Figure 27 : Synthèse des incidences sur la ressource en eau, ETEN Environnement, juin 2019

	Enjeux identifiés lors du diagnostic	Actions du PADD	Règlement graphique (zonage)	Règlement écrit et OAP	Incidences prévisibles du PLU
<p align="center"><b>Ressource en eau</b></p>	<p><b>Eaux souterraines :</b>                      Une masse d'eau souterraine libre</p> <p>Masse d'eau captive alimentant le territoire en eau potable : « Socle BV Isle-Drone – FRFG004 »</p>	<p><b>Fiche action n°1 :</b>  <b>L'eau, une ressource, un patrimoine à préserver</b></p> <p>« Préserver la ressource en eau potable en protégeant les périmètres de protection des captages ;</p> <p>Limiter les impacts de l'urbanisation sur le réseau hydrographique superficiel en portant une réflexion sur la réduction de l'imperméabilisation des secteurs ouverts à l'urbanisation ;</p> <p>Prioriser l'urbanisation des secteurs couverts par l'assainissement collectif ;</p> <p>Dans les secteurs non-desservis par l'assainissement collectif, détermine les zones à urbaniser en fonction de la sensibilité du milieu récepteur en étudiant au cas par cas les possibilités d'assainissement proposé, notamment sur la moitié Est de la commune ;</p> <p>Intégrer dans le sur-zonage TVB les secteurs sensibles dé »finis par le SRCE au niveau des vallons et des vallées »</p>	<p>Les zones ouvertes à l'urbanisation sont desservies par le réseau d'eau potable</p>	<p><u>Assainissement collectif – toutes zones confondues</u> : « Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe et qu'il est techniquement réalisable. En l'absence d'un réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome est exigé, conformément à la réglementation en vigueur. »</p> <p><u>Alimentation d'Eau Potable</u> : « Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes. »</p> <p><u>Trame Verte et Bleue</u> :                      « Toute construction réalisée sur un réservoir de biodiversité sec, un corridor terrestre ou un réservoir aquatique ne sera autorisée que si elle n'entraîne pas la fonctionnalité écologique du site»</p>	<p align="center"><b>Faibles</b></p>
	<p><b>Réseau hydrographique :</b>                      La commune est bordée à l'Est par la rivière La Vézère et à l'Ouest par la rivière La Loyre. Un réseau hydrologique secondaire dense relie les nombreux étangs de la commune. Le bourg est entouré de ruisseaux qui se jettent dans La Loyre.</p>		<p>Les zones U et AU ne sont pas toutes desservies par le réseau d'assainissement collectif</p>		<p align="center"><b>Faible</b></p>

# TABLEAU DE BORD

Figure 28 : Incidences sur les ressources naturelles, ETEN Environnement, juillet 2020



### **3. Quelles incidences sur les activités humaines ?**

#### **3.1 La ressource agricole**

Sur la commune, il a été recensé 1120 ha de surface agricole<sup>a</sup> soit 59 % de la surface communale. Le changement d'affectation de ces parcelles a pour impact direct de réduire les zones à vocation agricole.

Le projet de PLU prévoit l'aménagement de 4,2 ha de parcelles agricoles soit 0,48 % de la surface agricole recensée.

**Les incidences sur le milieu agricole sont très faibles au vu de la superficie totale des terres agricoles de la commune.**

#### **3.2 La ressource forestière**

L'urbanisation est susceptible d'entraîner la destruction de zones forestières naturelles ou artificielles. Sur la commune, il a été identifié 629 ha de boisements soit 33,4 % de la surface de la commune.

Le projet de PLU prévoit l'aménagement de 0,12 ha de parcelles forestières soit 0,02 % de la surface forestière recensée.

**Les incidences sur la ressource forestière sont très faibles.**

---

<sup>a</sup> Cultures, friches, prairies et vergers.

# TABLEAU DE BORD

Figure 29 : Synthèse des impacts, ETEN Environnement, juin 2019

Éléments impactés	Caractéristiques de l'impact	Nature de l'impact	Importance de l'impact	Mesures d'évitement intégrées au PLU	Importance de l'impact intermédiaire	Mesures de réduction et préconisations*	Importance de l'impact résiduel
Site Natura 2000	Destruction d'espèces ou d'habitats d'intérêt communautaire	Négatif	Modéré	Aucune parcelle aménagée ne se trouve en sein du site Natura 2000	Faible	Classement en zone N et périmètre repris dans le zonage de la trame bleue	Faible
	Destruction d'espèces ou d'habitats patrimoniaux	Négatif	Modéré	Aucune parcelle aménagée ne se trouve en sein de la ZNIEFF	Faible	Classement en zone N et périmètre repris dans le zonage de la trame bleue	Faible
Trame verte et bleue	Coupure de la Trame Verte et Bleue	Négatif	Très fort	Aucune parcelle en zone AU, dent creuse ou extension susceptible d'altérer la fonctionnalité de la TVB.	Faible	Classement en zone N de la trame Verte et Bleue	Faible
Milieux naturels et biodiversité	Destruction, dégradation et/ou fragmentation d'habitats	Négatif	Fort	Aucune parcelle aménagée ne présente d'intérêt communautaire.	Faible	Mesures spécifiques en phase chantier	Très faible
	Destruction d'habitats d'espèces et mortalité d'individus	Négatif	Fort	Aucune parcelle ouverte à l'aménagement n'est identifiée comme habitat d'espèce protégée.	Faible	Phasage des travaux	Très faible
	Perturbations des activités vitales des espèces	Négatif	Fort	Peu de parcelles à proximité d'espace naturel	Modéré	Phasage des travaux	Faible
	Propagation d'espèces exotiques envahissantes	Négatif	Modéré	-	Modéré	Mesures spécifiques en phase chantier	Faible
	Pollutions accidentelles	Négatif	Modéré	-	Modéré	Mesures visant à limiter les risques	Très faible
	Destruction de terres cultivables	Négatif	Modéré	-	Modéré	Surface à aménager très faible	Très faible
Ressources agricoles et forestières	Destruction de boisement	Négatif	Modéré	-	Modéré	Surface à aménager très faible	Très faible

\* Les préconisations en phase chantier sont détaillées en annexe

Thématique	Éléments impactés	Caractéristiques de l'impact	Nature de l'impact	Importance de l'impact	Mesures d'évitement intégrées au PLU	Importance de l'impact intermédiaire	Mesures de réduction et préconisations*	Importance de l'impact résiduel
Ressource en eau et réseaux	Qualité des eaux	Augmentation des surfaces imperméabilisées	Négatif	Modéré à fort	<b>Aucune</b> L'augmentation de la consommation ne peut être totalement évitée	Modéré à fort	<b>Règlement écrit</b> : Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée. La surface devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés.	Faible
	Eau potable	Augmentation de la consommation	Négatif	Modéré	<b>Aucune</b> L'augmentation de la consommation ne peut être totalement évitée	Modéré	<b>Règlement graphique</b> : Développement à proximité du réseau existant qui évite les extensions et peut favoriser le renouvellement de l'existant <b>Règlement écrit</b> : « Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes »	Faible
	Assainissement	Augmentation de la charge polluante	Négatif	Modéré	<b>Aucune</b> L'augmentation de la charge polluante ne peut être totalement évitée	Modéré	<b>OAP</b> : L'ensemble du bourg se situe en zone d'assainissement collectif, contrairement aux parcelles sur le lieu-dit du Roulet <b>Règlement écrit</b> : Gestion des eaux pluviales selon la superficie : soit terrains d'une superficie inférieure à 2500m <sup>2</sup> , soit terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha ; « Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée. »	Faible
	Zones humides	Destruction potentielle de zones humides (terres arables)	Positif	Fort		Faible		Faible

# SYNTHESE DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de PLU s'efforce de concilier le développement de la commune et la préservation de ses caractéristiques.

À la croisée des enjeux mis en exergue par l'état initial de l'environnement, il a été choisi de proposer une urbanisation nouvelle en continuité de l'existante. Ce choix implique une consommation d'espaces agricoles, cependant elle reste limitée au vu des surfaces initiales.

L'analyse des incidences du PLU sur l'environnement révèle que celles-ci sont limitées. Le choix de la localisation des zones à urbaniser a constitué en lui-même l'évitement de zones à fort enjeu écologique, ce qui a permis d'en réduire les incidences.

Les mesures mises en place lors du projet de PLU permettent de préserver en partie le réseau écologique et la trame verte et bleue. Les impacts sur les milieux naturels et les ressources agricoles et forestières ont été évités au maximum et les incidences demeurent toutefois faibles à modérées.

Une mesure présente des incidences positives vis-à-vis du PLU : près 689 ha, soit 36,5 % de la surface communale, ont été classés en zone Naturelle.

Afin de limiter les incidences résiduelles, des mesures de réduction devront être appliquées et intégrées au CCTP des aménagements (voir Annexe).

Après application des mesures d'évitement et de réduction, les impacts du projet de PLU apparaissent faibles à nuls sur les thématiques étudiées. De plus, il apparaît que le projet de PLU ne remet pas en cause la viabilité des populations des espèces ni la pérennité des habitats ayant justifiés la désignation des sites Natura 2000 présents à proximité du territoire communal.

L'importance de l'impact est définie à partir de la sensibilité du territoire à un aménagement tel que l'ouverture de zones à l'urbanisation et les travaux qui y sont associés. Il représente un scénario où il y aurait aménagement sans qu'aucune mesure de prise en compte de l'environnement ne soit appliquée. L'impact indiqué est donc le niveau le plus fort qu'il

pourrait atteindre sur le territoire sans tenir compte de l'hétérogénéité de celui-ci.

L'impact intermédiaire constitue l'impact résiduel du PLU avec l'application des mesures d'évitement seules. L'impact résiduel représente l'impact du projet de PLU, une fois que les mesures d'évitement et de réduction ont été appliquées.

Il apparaît que pour certaines problématiques telles que le dérangement des espèces, la propagation des espèces exotiques envahissantes ou les pollutions accidentelles, les mesures de réduction soient indispensables pour pouvoir limiter leur impact résiduel.

**Du fait de la mise en place des mesures de réduction, aucune mesure de compensation n'est nécessaire.**

## 1. Limites méthodologiques

### 2.1 Difficultés techniques

Cette étude se base sur des inventaires naturalistes effectués au mois de janvier 2017 et de février 2019 avec des conditions météorologiques favorables. Les parcelles prospectées, ne faisant l'objet que d'un seul passage flore, trop précoce, ne permettent pas d'avoir l'exhaustivité quant aux espèces recensées, à la définition des habitats, etc.

De plus, les prospections étant très limitées dans le temps, aucun sondage pédologique ne peut être fait pour confirmer la présence de zones humides. Ainsi, sont retenues les zones humides identifiées à partir du seul critère floristique.

### 2.2 Difficultés scientifiques

Aucune difficulté scientifique n'a entravé le bon déroulement de la mission d'expertise.





# TABLEAU DE BORD

Figure 30 : Indicateurs de suivis, ETEN Environnement, juillet 2019

Thématiques	Sous-dimension	Indicateurs de suivi proposés	Données à T0	Source	Périodicité
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	Trame Verte et Bleue	Pourcentage du territoire communal maintenu en zone N	689 ha du territoire sont classés en zone N → <b>36,5 %</b>	Commune	
		Nombre de seuils, barrages ou retenues présents sur les cours d'eau	Aucun obstacle à la continuité des cours d'eau	Commune	
	Milieux naturels et biodiversité	Consommation d'espaces naturels dans le cadre de la mise en œuvre du PLU en ha et en pourcentage	Ce sont 2,6 ha qui sont ouverts à l'urbanisation par le PLU pour l'habitation → <b>2,6 ha soit 0,13 %</b> de la surface communale	Commune	
<b>Eau et Milieux aquatiques</b>	Eaux souterraines et superficielles	Évolution de l'état des masses d'eau susceptibles d'être impactées qualitativement et quantitativement par le PLU	SDAGE Adour-Garonne → état des lieux 2013  <b>Masses d'eau souterraine :</b> Socle BV Vézère secteurs hydro p3-p4 – FRFG006 : bon état quantitatif et mauvais état chimique  <b>Masses d'eau superficielles :</b> La Loyre du confluent des Planches au confluent de la Vézère – FRFR90 : Bon état écologique / Bon état chimique ; La Vézère du confluent du Brézou au confluent de la Vézère – FRFR93 : Bon état écologique / Bon état chimique	Agence de l'eau	T+9 Au maximum
	Assainissement	- Taux de charge et conformité de la STEP - Densité affichée au sein des nouveaux projets - Taux de conformité des installations ANC	Capacité résiduelle de la STEP en 2016 : 75 EH Taux de conformité des installations autonomes → <b>70,2% (2018)</b>	Commune Communauté de Communes du Pays d'Uzerche	
	Alimentation en eau potable	- Volumes d'eau prélevés, distribués et consommés (RPQS) - Évolution du taux de rendement et du linéaire de perte en réseau (RPQS)	<b>PAS DE RPQS</b> Autorisation de prélèvement : <b>Non connu</b> Volume d'eau prélevé en 2018 : <b>Non connu</b> Volume d'eau vendu en 2018 à Orgnac : <b>Non connu</b> Rendement de réseau AEP → <b>Non connu</b> Indice linéaire de perte → <b>Non connu</b>	Commune	

## MESURES DE SUIVI

Dans un souci de proposer le meilleur suivi possible de la mise en œuvre du PLU, il est nécessaire, conformément à la réglementation en vigueur, de proposer une série d'indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'impact effectif de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.

Le Code de l'Urbanisme, article L153-27, impose un suivi des effets du PLU tous les 9 ans au plus.

Les thématiques retenues pour les indicateurs de suivi sont les thématiques ayant présentées des sensibilités et enjeux forts sur le territoire communal, suite à l'état initial de l'environnement ainsi que les orientations du PADD.

Afin de réaliser une évaluation environnementale complète et conforme à la législation, il est donc nécessaire de dresser une liste d'indicateurs pertinents et facilement mobilisables, à T0 (soit au moment de sa mise en œuvre), mais également à T+3 à 9, soit 3 à 9 ans après le début de la mise en œuvre effective du PLU pour en analyser les effets intermédiaires.

Les éléments à enjeu fort sur le territoire sont :

- La TVB ;
- Les milieux naturels ;
- La ressource en eau.

Des indicateurs de suivi simples peuvent se matérialiser sous la forme d'une comparaison des surfaces du réseau écologique, de la TVB ou des espaces naturels qui sont protégés par le classement en zone N.

Des indicateurs plus spécifiques peuvent être ajoutés. Pour la TVB notamment, la vérification des continuités écologiques terrestres et aquatiques peut constituer un bon indicateur. Le nombre de seuil sur les cours d'eau et le nombre de conflits terrestres peuvent être observés pour le suivi.



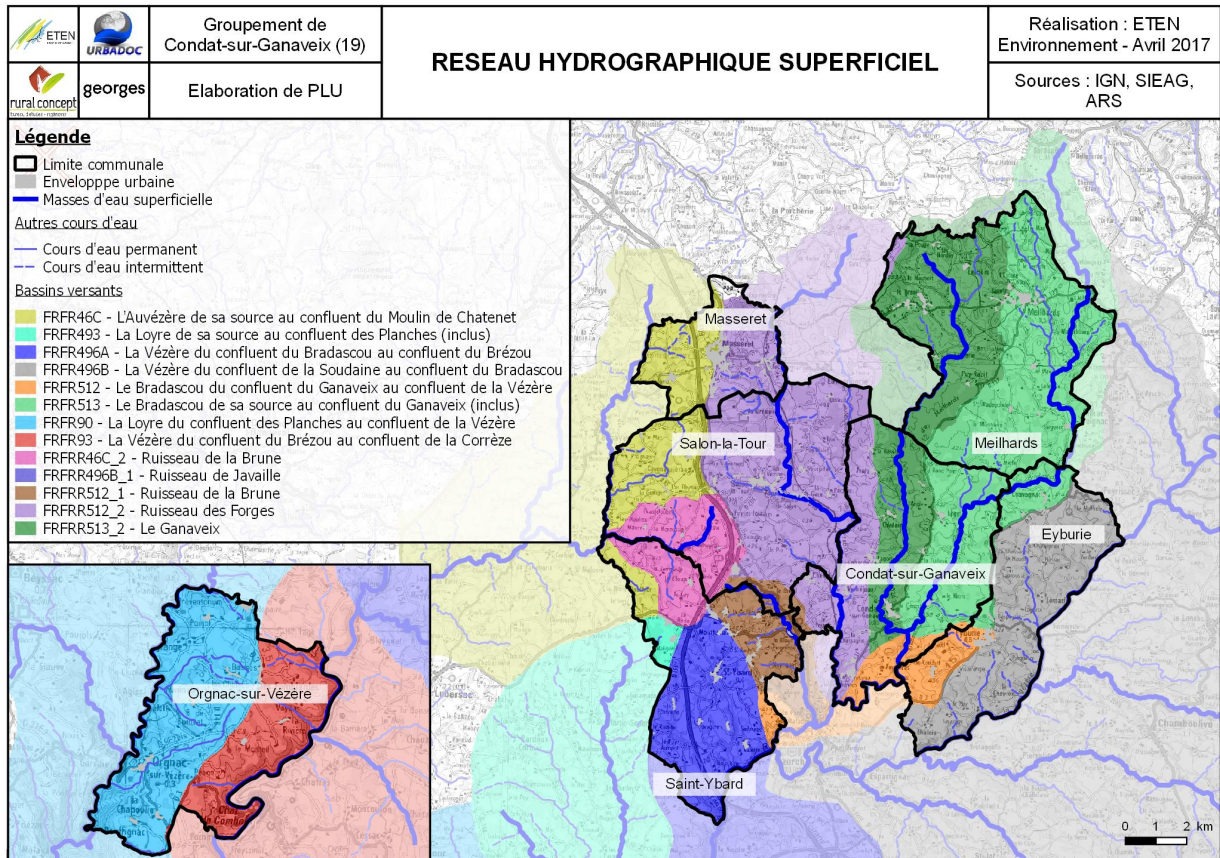
---

## **CHAPITRE VII : RESUME NON TECHNIQUE**

---

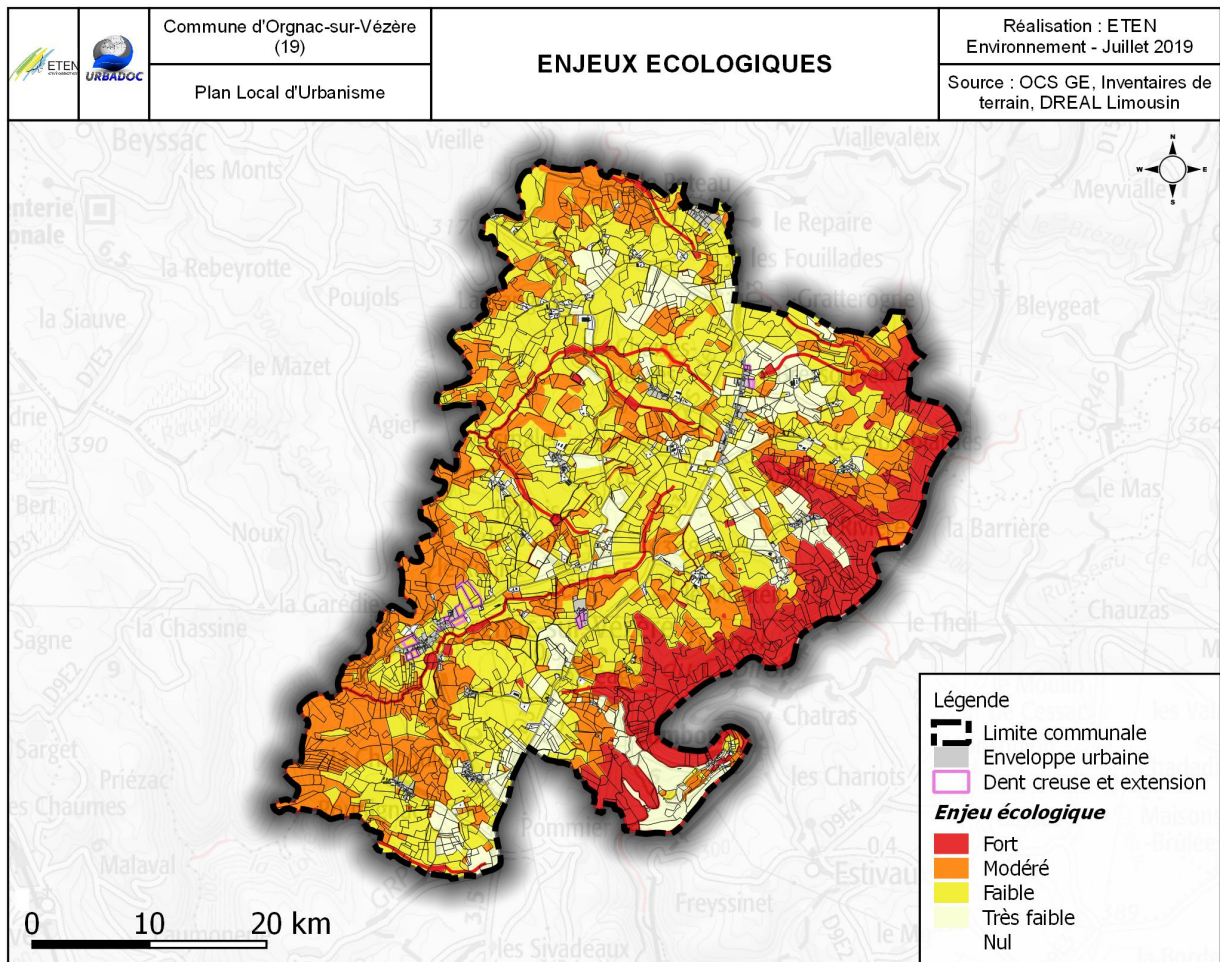
# TABLEAU DE BORD

Figure 31 : Réseau hydrographique superficiel, ETEN Environnement, avril 2017



206

Figure 32 : Enjeux écologiques, ETEN Environnement, juillet 2019



## 1. Contexte

Pour répondre aux enjeux de son territoire, La commune d'Orgnac-sur-Vézère a décidé de prescrire la révision de son PLU. La présence de Natura 2000 sur son territoire soumet cette révision à la démarche d'évaluation environnementale.

## 2. Situation de la commune

Orgnac-sur-Vézère, 318 habitants en 2016, se situe dans le département de la Corrèze, région Nouvelle-Aquitaine. La commune fait partie de la Communauté de communes du Pays d'Uzerche. Le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation sur des secteurs en prolongement de zones déjà urbanisées. Le zonage tient compte de la volonté de la commune de conserver son caractère rural et agricole.

## 3. État initial

L'état initial de l'environnement précise les enjeux environnementaux de la commune, par grandes thématiques potentiellement sensibles :

- Contexte hydrographique
- Patrimoine naturel et biodiversité

Orgnac-sur-Vézère est traversée par plusieurs cours d'eau. Les principaux sont la Vézère, la Loyre, le Ruisseau de la Fontaine et le Ruisseau de la Barre.

L'analyse du patrimoine naturel et de la biodiversité de la commune a permis d'identifier différentes entités dans lesquelles une forte biodiversité peut s'exprimer. Ces entités ont un enjeu de conservation fort afin de préserver la biodiversité de la commune. Il s'agit des principaux boisements, des milieux aquatiques et humides de la commune.

Les principaux enjeux identifiés sur la commune sont synthétisés dans les tableaux d'incidences.

## 4. Analyse des zones susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement

Des passages de terrain ont permis de prendre en compte les richesses et sensibilités environnementales des différents secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU. Cela a permis de déterminer quels éléments naturels seraient à préserver/maintenir et si certaines composantes nécessitent une attention particulière, comme la présence de plantes patrimoniales ou envahissantes.

## 5. Incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement

Le projet de PLU de la commune s'efforce de concilier le développement de la commune, la préservation de ses caractéristiques et

l'environnement. La commune présente un territoire principalement agricole et quelques espaces naturels.

Les incidences du PLU ont été synthétisées dans les tableaux présentés dans les pages suivantes.

## 5.1 Incidences prévisibles sur la ressource en eau

Figure 33 : Synthèse des incidences sur la ressource en eau, ETEN Environnement, février 2019

Ressource en eau	Enjeux identifiés sur les zones susceptibles d'être impactées par l'urbanisme lors du diagnostic	Incidences et perspectives de la modification du PLU et de l'ouverture de zones à l'urbanisation	
		Sans élaboration concertée et évaluation environnementale du PLU	Avec une prise en compte l'environnement dans la conception du PLU
<b>Incidences qualitatives</b>	Une masse d'eau souterraine libre Deux masses d'eau superficielles	L'ouverture de zones AU sans prise en compte de la ressource en eau peut entraîner des impacts significatifs d'un point de vue quantitatif mais aussi qualitatif	Pas d'aménagement à proximité immédiate des cours d'eau. <b>Incidence très faible</b>  Zones humides évitées dans le projet de PLU <b>Incidence faible</b>  Densités des futurs projets d'aménagement compatibles avec le mode d'assainissement non collectif <b>Incidence faible</b>
<b>Incidences quantitatives</b>	Masse d'eau captive alimentant le territoire en eau potable : « Socle BV Isle-Drone – FRFG004 »		Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes <b>Incidence faible</b>

208

## 5.2 Incidences prévisibles sur les ressources naturelles

Figure 34 : Synthèse des incidences concernant les ressources naturelles, ETEN Environnement, juillet 2019

RESSOURCES NATURELLES	Enjeux identifiés lors du diagnostic	Incidences et perspectives de la modification du PLU et de l'ouverture de zones à l'urbanisation	
		Sans élaboration concertée et EE du PLU	Avec une prise en compte l'environnement dans la conception du PLU
<b>Agricoles</b>	Commune agricole où 59 % du territoire est dédié à cette activité (1120 ha). <b>Modéré</b>	Ouverture de zones AU sans prise en compte des ressources nécessaires ou dommageables Une réduction importante des surfaces agricoles seraient dommageable à l'économie de la commune.	Le projet de PLU prévoit l'aménagement de 4,2 ha de zones cultivées, soit 0,48 % de la surface agricole recensée. <b>Incidence très faible</b>
<b>Forestières</b>	629 ha de boisements sur la commune soit 33 % de son territoire. <b>Modéré</b>	La perte de surface forestière serait dommageable à l'économie et à la biodiversité de la commune.	Le projet de PLU prévoit l'aménagement de 0,12 ha de zones boisées, soit 0,02 % de la surface forestière recensée. <b>Incidence très faible</b>



### 5.3 Incidences prévisibles sur les milieux naturels et la biodiversité

Figure 35 : Synthèse des incidences sur le milieu naturel et la biodiversité, ETEN Environnement, juillet 2019

Milieu naturel et biodiversité	Enjeux identifiés lors du diagnostic	Incidences et perspectives de la modification du PLU et de l'ouverture de zones à l'urbanisation
<b>Réseau écologique</b>	<p><b>Site Natura 2000 de la directive Habitats :</b> « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale »</p> <p><b>ZNIEFF de type 2 :</b> « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale »</p>	<p>Pas d'ouverture à l'urbanisation en contact direct avec le site Natura 2000 et la ZNIEFF de type 2.</p> <p><b>Incidences indirectes faibles</b> via le réseau hydrographique</p>
<b>Trame verte et bleue</b>	<p>- Réservoirs modélisés à partir du réseau écologique des documents de rangs supérieurs et des visites de terrain</p> <p>- Grands corridors de la trame verte identifiés sur la commune sur la base d'une circulation de la faune par les boisements et les lisières</p> <p>-Trame bleue composée de la Vézère et du réseau hydrographique de la commune</p>	<p>Les milieux boisés sont classés en zone Naturelle et des réservoirs de biodiversité sont matérialisés dans ces zones N.</p> <p>Préservation des corridors via la protection en zone N ou sur-zonage TVB.</p> <p>Éléments aquatiques matérialisés par une trame bleue afin de veiller à leur protection</p> <p><b>Incidences très faibles sur la TVB</b></p>
<b>Milieu naturel et biodiversité</b>	<p>Milieux à enjeux forts : les boisements naturels et milieux aquatiques</p> <p>Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été identifié ni aucun habitat d'espèce protégée.</p>	<p>Évitement de tous les boisements et de tous les milieux aquatiques</p> <p>Milieux impactés très communs, proche de l'urbanisation existante et principalement déjà artificialisés ou cultivés</p> <p><b>Incidences directes faibles</b> <b>Incidences indirectes modérées</b></p>

## 6. Conclusion de l'évaluation environnementale

L'analyse des incidences du PLU sur l'environnement révèle que celles-ci seront faibles.

Le milieu physique ne subira que de légers remaniements, le réseau écologique ne sera pas impacté par le PLU et les ressources naturelles sont peu atteintes par le projet.

La trame verte est entièrement classée en zone N, la trame bleue fait en partie l'objet d'un classement en zone N.

La performance des équipements de distribution en eau potable n'est pas diminuée par le projet. Elle reste tout de même à surveiller car son évolution est plus difficilement quantifiable en amont des aménagements.

**Sous réserve du respect du projet comme des dispositions règlementaires, la mise en œuvre du plan local d'urbanisme ne sera pas de nature à générer des incidences négatives majeures sur l'environnement communal et supra communal.**

## 7. Mesures environnementales

La construction concertée du projet de PLU a permis d'éviter et limiter les incidences négatives.

210

Les mesures d'évitement se caractérisent par la diminution des emprises de l'aménagement, par la préservation de certains éléments naturels présents sur les parcelles comme des arbres remarquables ou des linéaires de haie. Les mesures de réductions sont multiples et concernent la phase de travaux mais également la phase d'exploitation, une fois que les parcelles seront aménagées. Il s'agit par exemple de mesures visant à limiter les pollutions accidentelles sur les cours d'eau, des préconisations sur l'entretien des espaces verts, etc.

Des mesures de suivi sont proposées. Elles se traduisent par l'importance de désigner une entreprise en charge des travaux qui respectera les mesures d'évitement et de réduction proposées. D'autres mesures concernent toutes les thématiques abordées dans l'évaluation - milieux naturels, assainissement, etc.

**Aucune mesure compensatoire n'est nécessaire. En effet, les impacts résiduels, c'est-à-dire les impacts restant après application des mesures d'évitement et de réduction, sont jugés faibles, très faibles ou nuls.**

---

**CHAPITRE VIII :**  
**ANNEXE : PRECONISATIONS EN PHASE CHANTIER**

---

# MESURES DE REDUCTION

La construction concertée du projet de PLU a permis de limiter les incidences négatives. Cependant, des mesures supplémentaires de réduction sont proposées afin de réduire les impacts résiduels.

## 1. Recommandations pour l'élaboration du Cahier des charges pour l'aménagement des secteurs

Les travaux devront être régis par un Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) exigeant et donnant à l'entreprise retenue des indications nécessaires à l'élaboration des travaux. Il apparaît également important de choisir une entreprise reconnue pour sa compétence en matière environnementale, en plus de ses autres compétences en matière de réalisation des travaux et un suivi de chantier rigoureux en passant par une assistance à maîtrise d'ouvrage, par exemple. Dans ce CCTP, toutes les mesures de réduction présentes en Annexe devront être inscrites.

Nous suggérons que soient notamment inclus dans le CCTP les points suivants pour une meilleure prise en compte de l'environnement :

- l'entreprise s'engage à respecter scrupuleusement les recommandations indiquées dans l'étude environnementale et à ne pas s'en écarter ;
- la réalisation des travaux fera l'objet d'un phasage afin d'être limité aux périodes en dehors des périodes de reproduction des espèces. Dans le cas de contraintes, un travail de défrichage de la parcelle sera réalisé entre les mois de novembre et de février avec une attention particulière aux chiroptères lors des mois de décembre et janvier qui peuvent éventuellement hiverner dans des arbres présentant des cavités ;
- la réalisation de travaux doit être faite en préservant les habitats naturels<sup>a</sup> situés en bordure immédiate. Dans le cas où des habitats seraient impactés lors des travaux, l'entreprise devra réhabiliter ces secteurs ;
- l'emploi de produits chimiques de dévitalisation ne doit être utilisé qu'exceptionnellement, en accord avec le maître d'œuvre, en utilisant une préparation homologuée pour le respect de la faune. Les modes d'utilisation et les précautions d'emplois fournis par le fabricant devront être scrupuleusement suivies ;
- l'entreprise s'engage à protéger la ressource en eau contre tout déversement accidentel

d'hydrocarbures, produits de traitement ou autres produits chimiques ;

- l'entreprise retenue devra éviter toute vidange même partielle de produit dans les fossés, sur les délaissés, sur la végétation, etc. ;

- l'entreprise devra s'engager à effectuer un tri sélectif des déchets issus du chantier ainsi que leur exportation en décharge.

## 2. Les mesures de réduction

Les mesures de réduction tentent de réduire les impacts que l'on ne peut pas supprimer dans le temps et/ou dans l'espace.

### 2.1 Phasage des travaux

Il est probable que l'urbanisation des différents secteurs, en phase chantier, ait une influence non négligeable sur la faune présente.

En effet, les chantiers sont source de pollutions :

- visuelles : les émissions lumineuses perturbent les animaux dans leur déplacement,
- auditives : les déplacements d'engins de chantier, le défrichage, les déplacements de matériaux, l'utilisation d'outils bruyants, etc. sont des sources de dérangement importants de la faune et en particulier de l'avifaune.

Les espèces seront donc perturbées :

- dans leurs déplacements en quête de nourriture,
- dans leurs phases de repos,
- dans leurs phases de reproduction.

La phase de chantier d'un aménagement aura donc un impact non négligeable sur les activités vitales des espèces animales.

Cela est particulièrement le cas pour des aménagements en contexte très naturel. Dans un contexte déjà anthropisé, les espèces présentes sont moins farouches et moins dérangées par les phases travaux.

Afin de limiter l'impact sur les activités vitales des espèces, un phasage des travaux peut être mis en place. Cela concerne les secteurs qui présentent des zones arborées en périphérie, des haies ou des arbres isolés et qui constituent des milieux intéressants pour la faune.

Il est préconisé de réaliser les travaux **entre septembre et mars** pour être en dehors des périodes sensibles pour de nombreuses espèces, notamment la période de reproduction. Cette mesure limitera le dérangement des espèces aux périodes les moins sensibles. Lors de la période de décembre à janvier, les arbres offrant des cavités sont susceptibles d'abriter des chiroptères, une vérification des cavités avant travaux permet d'éviter tout dérangement d'espèces.

<sup>a</sup> Haies, boisements, prairies, etc.

## 2.2 Limiter l'emprise des travaux

Les activités auxiliaires du chantier<sup>a</sup> devront être localisées précisément, de manière à ne pas induire d'impact direct ou indirect sur les secteurs sensibles situés à proximité. La circulation des engins de chantier peut induire des impacts directs de destruction ou d'altération des habitats et/ou des espèces présents à proximité. Un itinéraire pour la circulation des véhicules devra être mis en place et strictement respecté.

Plusieurs impacts temporaires lors de la phase chantier peuvent être fortement diminués si les entreprises en charge d'effectuer les travaux sont soumises à un cahier des charges strict et qu'un suivi de chantier sérieux est effectué.

## 2.3 Limiter les risques de pollutions accidentelles

Les travaux peuvent engendrer des incidences spécifiques sur l'eau et les milieux aquatiques. L'incidence des travaux ne sera que temporaire. Ces incidences seront essentiellement dues à des rejets de matières en suspension (MES) provenant des sols remaniés qui n'ont pas encore reçu leur protection définitive. De plus, il existe un risque de pollution des eaux pendant les travaux, lié à la présence des engins de chantier. Les sources potentielles de pollution sont principalement les huiles de vidange et les hydrocarbures.

Pour lutter contre ce risque de pollutions accidentelles lors des travaux, des mesures simples pourront être prises :

- Tous les matériaux et fournitures utilisés sur le chantier seront entreposés avec soin, dans la mesure du possible à l'abri des dégradations et des intempéries et loin de toute zone écologique sensible (haies, secteur bocager), de façon à ne pas risquer de polluer la nappe phréatique ou de générer des ruissellements dommageables pour le milieu hydraulique superficiel ;
- L'absence de stockage d'hydrocarbures sur le site et la mise en œuvre de plateforme de ressuyage en cas de stockage de matériaux sur site avec ouvrages de décantation permettront de réduire le risque d'impact sur les espèces et les habitats naturels ;
- Les véhicules de chantier devront justifier d'un contrôle technique récent et leur stationnement se fera hors zone sensible ;
- La collecte des déchets de chantier, avec poubelles et conteneurs, sera mise en place.

## 2.4 Limiter la propagation d'espèces envahissantes

Par les remaniements qu'ils entraînent, les chantiers, sont propices au développement d'espèces adventices et à la propagation et la prolifération d'espèces envahissantes. Le développement d'espèces envahissantes induit des modifications significatives de structures et/ou de fonctionnement des écosystèmes. Cela affecte la composition végétale des milieux qui impacte directement l'habitat que ces milieux représentent pour la faune. Ce phénomène amène une banalisation des milieux et une perte de biodiversité, floristique et faunistique. Le risque vient du fait que les travaux d'aménagements sont des lieux privilégiés pour le développement de plantes envahissantes. En effet, des graines ou des parties de végétaux peuvent être transportées par les engins de chantiers, permettant la colonisation de la zone par des plantes étrangères au territoire jusque-là.

Il est préconisé de minimiser les apports de matériaux exogènes afin de limiter la propagation des espèces invasives. La réutilisation de la terre issue du chantier sera préférée, dans la mesure du possible, pour toutes les opérations de remblaiement et de terrassement. De la même manière, les matériaux issus des chantiers ne devront pas être utilisés pour d'autres chantiers et exportés vers l'extérieur.

## 2.5 La plantation et l'entretien des espaces verts

Dans le cadre de l'aménagement des terrains identifiés, la réalisation d'espaces verts et de plantations peut être envisagée afin de permettre une meilleure intégration paysagère et un cadre de vie plus agréable.

Dans ce cas, des préconisations simples peuvent être émises :

- La plantation des haies, bosquets, massifs arbustifs, etc. devra être réalisée à partir d'espèces locales adaptées. Cette mesure a pour but de favoriser le maintien d'une biodiversité commune sur ces terrains. Il est conseillé d'éviter la plantation d'espèces exotiques ornementales, elles sont souvent envahissantes et inappropriées et demandent donc plus d'entretien. De plus, cette mesure sera bénéfique à de nombreuses espèces patrimoniales potentiellement présentes dans le secteur comme les chiroptères en chasse, les oiseaux ou les insectes patrimoniaux.
- L'entretien des espaces verts devra se faire par des traitements mécaniques évitant ainsi les risques de pollution du site et d'empoisonnement des espèces. Il apparaît très intéressant de maintenir des bandes enherbées entre la limite parcellaire et les aménagements eux-mêmes, fauchées avec

<sup>a</sup> Zone de stockage de matériaux, zone de fabrication, etc.

exportation chaque année à partir du mois d'août. Il s'agira d'une mesure très favorable à la biodiversité patrimoniale et ordinaire, notamment les insectes. Aucun engazonnement ne doit être effectué. Le développement spontané des espèces herbacées permettra à moyen terme (2 ou 3 ans) le retour de faciès prairiaux naturels. Aucun amendement ne doit être apporté.

### **2.6 Limiter les sources lumineuses**

Les sources lumineuses peuvent être source de dérangement pour les espèces animales dans leur déplacement nocturne ou leur recherche de nourriture. Le contexte péri-urbain des surfaces aménageables permet de tempérer cependant cet impact.

Il est préconisé de ne pas prévoir de source lumineuse nocturne. En cas de nécessité absolue (pour des raisons de sécurité par exemple), une réflexion précise devra être menée afin de déterminer leur nombre, leur positionnement et le type technique (spectre de lumière, minuterie, permanent, à détection, etc.).

### **2.7 Limiter l'impact sur la topographie**

Afin de limiter les incidences des aménagements sur la topographie, l'urbanisation des secteurs devra être définie de manière à limiter au maximum les terrassements et à minimiser les contraintes techniques. Par conséquent, les constructions devront être limitées aux secteurs les plus plats.

---

**CHAPITRE IX : INDICATEUR D’EVALUATION DES  
RESULTATS DE L’APPLICATION DU PLU**

---

# TABLEAU DE BORD

Tableau 21 : Indicateurs d'évaluation ; UrbaDoc 2019

	Aujourd'hui (Avant approbation du PLU)	Les objectifs du PLU	Dans 9 ans
<b>Démographie</b>	306 habitants en 2013	Le projet de la commune permet l'accueil 11 nouveaux habitants	Selon les projections du PLU dans 9 ans la commune devra compter 48 habitants supplémentaires. Est-ce le cas ?
<b>Logements</b>	226 logements en 2013	Le projet de la commune prévoit la production de 32 nouveaux logements	Selon les projections du PLU dans 9 ans la commune devra compter 26 logements supplémentaires. Est-ce que cela correspond à la réalité ?
<b>Superficie consommée</b>	3,4 ha ont été consommés entre 1999 et 2016. Une densité moyenne de 4 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 ?
<b>Activité</b>	0,6 hectares sont à vocation d'activité	Pas d'extension	Le besoin a-t'il évolué ?
<b>Règlement écrit</b>	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 ?
<b>Règlement graphique</b>	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 ?
<b>Autres règles</b>		- 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'ÉVALUATION DES RÉSULTATS 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 maitrise 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
Equilibre social de l'habitat	Tony PERRONE	Tony PERRONE	Véronique REBEYROLLE	Véronique REBEYROLLE
Economie	Tony PERRONE	Tony PERRONE	Véronique REBEYROLLE	Véronique REBEYROLLE
Economie agricole	Stéphane DELBOS	Stéphane DELBOS	Stéphane DELBOS	Stéphane DELBOS Tony PERRONE
Equipements 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
Chapitres 3 à 9	Pauline LEROUX Cynthia DESTRADE	Pauline LEROUX Cynthia DESTRADE	Cynthia DESTRADE	Cynthia DESTRADE

# TABLE DES MATIERES

<i>Préambule</i> .....	6
1. <i>Le Plan Local d'Urbanisme, un projet et des dispositions règlementaires 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
2. <i>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
3. <i>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
4. <i>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
5. <i>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..... 15

<i>Situation et articulation avec les autres documents</i> .....	17
1. <i>L'articulation du PLU avec les autres documents</i> .....	17
1.1 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible.....	17
1.2 Les documents à prendre en compte.....	17
1.3 Les documents de référence.....	17
2. <i>Inscription territoriale et administrative</i> .....	21
2.1 Des agglomérations polarisantes grâce à des infrastructures autoroutières.....	21
2.2 Des pôles de proximité intéressants.....	21
2.3 La Communauté de Communes du Pays d'Uzerche.....	21
2.4 Bassin de vie d'Uzerche et d'Objat.....	21
3. <i>Les servitudes d'utilité publique</i> .....	23
3.1 Servitude AC1 – relative à la protection des Monuments Historiques.....	23
3.2 Servitude AC2 – relative à la préservation des sites inscrits ou classés.....	23
3.3 Servitude PM1 – Plan de prévention des risques naturels (PPRN).....	23
3.4 Servitude I4 – relative au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine.....	23
3.5 Servitude T1 – relative aux voies ferrées.....	23
3.6 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.....	25
3.7 Servitude AS1 – résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales.....	25
4. <i>Les prescriptions</i> .....	25
4.1 ZNIEFF.....	25
4.2 Natura 2000.....	25
4.3 Routes à grande circulation.....	25
4.4 Classement sonore des infrastructures de circulation.....	25
4.5 Réseau mondial des réserves de biosphère.....	25

Comprendre le diagnostic en une page.....	27
La démographie .....	29
1. Avertissement – Eléments de contexte.....	29
2. La répartition de la population corrézienne au prisme des autoroutes 20 et 89 : vers une nouvelle distribution.....	29
2.1 Les autoroutes comme vecteur de croissances.....	29
2.2 Un territoire mais des situations bien différentes entre Est et Ouest.....	29
2.3 ...et selon l'éloignement aux autoroutes.....	29
2.4 Vers une nouvelle distribution des habitants.....	29
3. L'apport migratoire, un nécessaire pour la vitalité des territoires corréziens.....	29
3.1 Un taux d'accroissement naturel inversement proportionnel à la distance aux pôles.....	29
3.2 L'apport migratoire, un souffle positif pour tous les territoires.....	31
3.3 ...qui agit comme limiteur d'un inexorable vieillissement naturel.....	31
4. Comprendre le phénomène d'attraction d'un site pour un développement plus durable.....	31
4.1 Sites et situations au centre des préoccupations des nouveaux arrivants.....	31
4.2 Les centres urbains moins attractifs.....	31
4.3 L'autoroute comme vecteur de la périur(rur)-banisation, phénomène durable ?.....	31
5. Le territoire de la communauté de communes du Pays d'Uzerche.....	33
5.1 Un rebond de croissance à partir des années 2000.....	33
5.2 ...dont l'ampleur est proportionnelle aux temps d'accès vers les pôles.....	33
5.3 ...mais qui semble dicté par la présence d'équipements.....	33
5.4 L'apport migratoire pour renouveler la population.....	33
5.5 ...dont la provenance confirme la situation carrefour du territoire.....	33
5.6 Un vieillissement important qui devrait se poursuivre.....	33
6. Quel constat pour quelles perspectives ?.....	35
6.1 Un constat inquiétant depuis 1990.....	35
6.2 ...mais qui s'est inversé depuis 1999 sous l'influence des autoroutes.....	35
6.3 Plusieurs scénarii possibles.....	35
4.1 ...même si une dynamique se dégage.....	35
6.4 ...tout en restant dépendant de facteurs endogènes et exogènes au territoire.....	35
Comprendre le diagnostic en une page.....	39
Equilibre social de l'habitat .....	41
1. Avant propos : Construire des habitations ou urbaniser ?.....	41
2. Le département corrézien, des constructions toujours plus nombreuses. Trop nombreuses ?.....	41
2.1 Données de cadrage .....	41
2.2 Le boom des années 2000 .....	41
2.3 Plus de constructions nouvelles que d'habitants supplémentaires.....	41
2.4 ... du fait d'un potentiel touristique important qui ne fléchit pas .....	43
2.5 Et d'une augmentation du nombre de logements vacants .....	43
2.6 Mais une situation fortement hétérogène entre Ouest et Est .....	43
2.7 Ainsi qu'entre centre-bourg et périphérie .....	43
3. La communauté de communes du Pays d'Uzerche, une croissance durable ?.....	45
3.1 Un parc de logement en croissance.....	45
3.2 Le sud du territoire plus attractif.....	45
3.3 Le pôle moins attractif.....	45
4. La structure du parc de logement : retrouver les bons équilibres.....	45
4.1 Le desserrement des ménages comme vecteur endogène de construction .....	45
4.2 De même que l'augmentation du taux de logements vacants.....	45
4.3 Un habitat pour tous ? .....	45
4.4 Retrouver les équilibres ?.....	45
5. Quelles logiques de productions quantitatives ?.....	47
5.1 Anticiper le besoin de résidences principales .....	47
5.2 Conforter le potentiel touristique du territoire.....	47
5.3 Engager une politique volontariste de réhabilitation de l'habitat vacant ? .....	47
6. Quel projet de territoire ?.....	47
6.1 Repolariser la ville d'Uzerche ? .....	47
6.2 Produire un habitat pour tous ?.....	47
6.3 Les clés du projet habitat : .....	47
Comprendre le diagnostic en une page.....	51
Economie.....	53
1. Avant propos.....	53
2. Situation générale du département .....	53
2.1 Un taux d'activité en croissance.....	53
2.2 Mais des situations économiques bien différentes entre Est et Ouest.....	53
2.3 Des pôles d'emploi qui se renforcent.....	53

2.4	Une économie plus productive à l'Ouest qu'à l'Est.....	53
3.	<i>La communauté de communes, entre ruralité et activités tertiaires</i> .....	53
4.	<i>Le secteur secondaire</i> .....	55
4.1	Un secteur minoritaire concentré sur le pôle .....	55
4.2	Des zones d'activités qui migrent vers l'autoroute, d'importantes zones mobilisées.....	55
4.3	Adapter le projet aux situations en tenant compte des besoins des entreprises installés sur les zones d'activités mais aussi en dehors.....	55
4.4	Et en appréhendant le besoin local.....	55
4.5	Focus sur l'activité d'extraction .....	55
4.6	Focus sur les énergies renouvelables.....	55
	<i>Economie agricole</i> .....	57
1.	<i>Avant-propos</i> .....	57
2.	<i>Des ensembles morpho pédologiques complexes mais propices à l'activité agricole</i> .....	57
3.	<i>L'évolution de l'agriculture</i> .....	59
3.1	Des surfaces encore largement utilisées par l'agriculture .....	59
3.2	Des exploitations en nombre moins important .....	59
3.3	Mais de tailles plus importantes .....	59
3.4	Un élevage encore très présent, mais plus regroupé sur de grandes exploitations et troupeaux .....	59
4.	<i>Productions et outils de production</i> .....	61
4.1	Une forte densité d'exploitation .....	61
4.2	Dont la production s'inscrit souvent dans un cadre de terroir .....	61
4.3	Des productions basées essentiellement sur les bovins viandes .....	61
4.4	Parfois complété par d'autres élevages ou des vergers.....	61
4.5	Quelques productions spécifiques.....	61
5.	<i>Un vaste espace agricole dominé par les prairies</i> .....	63
5.1	Une utilisation des sols très agricole .....	63
5.2	De vastes ilots à préserver .....	63
5.3	Ainsi que les zones humides.....	63
5.4	Des surfaces majoritairement en herbe, une nécessaire conservation des zones de mise en culture..	63
5.5	De nombreuses parcelles Hors PAC .....	63
6.	<i>L'incidence des outils de production sur le projet</i> .....	65
6.1	Prendre en compte la charte de bon voisinage .....	65
6.2	Eviter les contacts entre zones d'élevage et zones d'habitat.....	65
6.3	Préserver les secteurs d'épandage .....	65
7.	<i>Des exploitants moins nombreux mais dynamiques</i> .....	67
7.1	D'abord des entreprises agricoles.....	67
7.2	Une profession globalement vieillissante.....	67
7.3	Mais des situations bien différentes.....	67
7.4	Qu'il convient d'identifier dans les projets d'aménagement .....	67
8.	<i>Les bâtiments agricoles : entre problématique de création et de requalification</i> .....	69
8.1	Plus de 1 300 bâtiments agricoles .....	69
8.2	Et près de 150 en projet .....	69
8.3	Identifier les bâtiments qui ne présentent plus d'intérêt pour l'agriculture .....	69
9.	<i>La consommation de foncier agricole</i> .....	69
9.1	4,6 hectares consommés par an.....	69
9.2	Identifier les risques actuels qui pèsent pour la sauvegarde de l'outil agricole .....	69
9.3	Afin d'acter les orientations nécessaires à la préservation.....	71
	<i>Comprendre le diagnostic en une page</i> .....	73
	<i>Equipements, services</i> .....	75
1.	<i>Un accès aux services non anormaux plutôt satisfaisant</i> .....	75
2.	<i>Le pôle de Uzerche : favoriser la proximité</i> .....	75
2.1	Un pôle de service de proximité .....	75
2.2	Qu'il est nécessaire de conforter.....	75
3.	<i>L'équipement local</i> .....	75
4.	<i>Les équipements qui guident l'installation</i> .....	77
4.1	247 élèves scolarisés sur six sites. Politique de proximité ou d'affinage de l'offre .....	77
4.2	L'offre médicale concentrée sur le pôle d'Uzerche, mais suffisante.....	77
5.	<i>L'équipement structurant, un enjeu prioritaire</i> .....	77
5.1	La desserte en électricité .....	77
5.2	La défense incendie.....	79
5.3	La desserte en réseau numérique .....	79
6.	<i>Rassembler et concentrer pour mieux gérer ?</i> .....	79
6.1	La distribution de l'eau potable .....	81
6.2	L'assainissement .....	81
	<i>Comprendre le diagnostic en une page</i> .....	85

<i>Mobilités</i> .....	87
1. <i>Des axes structurants qui permettent de désenclaver le territoire</i> .....	87
1.1 Des mobilités interterritoriales facilitées par la présence de l'A20 .....	87
1.2 Un réseau ferré desservant les principaux pôles avoisinants et plus largement les métropoles du Grand Paris et de Toulouse .....	87
1.3 Un maillage viaire conséquent .....	87
2. <i>Vers un changement des modes de déplacements ?</i> .....	87
2.1 Des aires de covoiturage présentent le long de l'A20.....	87
2.2 Un pôle d'échange intermodal à Uzerche .....	89
2.3 Un faible réseau de transport en commun .....	89
3. <i>Un maillage interne qui permet le développement des modes doux ?</i> .....	89
3.1 Principalement des bourgs aménagés pour les déplacements piétonniers .....	89
3.2 ...malgré quelques points de fragilités .....	89
3.3 Des espaces de stationnements pour les véhicules motorisés .....	89
4. <i>Quels sont les objectifs qui peuvent être mis en œuvre dans le cadre du PLU ?</i> .....	89
<i>Comprendre le diagnostic en une page</i> .....	91

## **CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT..... 93**

<i>Aménagement de l'espace</i> .....	95
1. <i>Les paysages, toujours un atout ?</i> .....	95
2. <i>Point méthodologique</i> .....	95
3. <i>Du pays au paysage</i> .....	95
4. <i>Le pays : Entre Haute-Vienne et Corrèze : des "îlots" montagneux au plateau d'Uzerche.</i> .....	95
4.1 Les « îlots » montagneux.....	97
4.2 Le plateau d'Uzerche.....	97
5. <i>Les trois paysages : contact, représentation et circulation</i> .....	97
6. <i>Les paysages de contact : Préserver le site</i> .....	97
6.1 Préserver les spécificités des vallées et valons .....	97
6.2 Les plateaux : Conserver les points de vues .....	97
6.3 Les coteaux : S'inscrire naturellement dans le paysage, dans la pente .....	97
6.4 Les lignes de crête : Ménager les co-visibilités.....	99
7. <i>Les paysages de circulation : Quand la situation prend le pas sur le site</i> .....	99
7.1 Les paysages d'infrastructures : Entre liaison facilitée et fracture locale .....	99
7.2 Les lotissements.....	99
8. <i>Paysages de représentation</i> .....	99
8.1 Domaines, grandes propriétés : Préserver cette richesse .....	99
8.2 Espaces publics emblématiques .....	101
9. <i>Les points d'intensité patrimoniale</i> .....	101
10. <i>Le petit patrimoine</i> .....	101
10.1 Le petit patrimoine actif : Essentiel au maintien de l'identité .....	101
10.2 Le petit patrimoine inactif :.....	101
11. <i>Le patrimoine remarquable</i> .....	103
11.1 Le patrimoine de nécessité .....	103
11.2 Le patrimoine de représentation.....	103
12. <i>Formes urbaines &amp; architectures</i> .....	105
12.1 Méthodologie de définition des typologies urbaine.....	105
12.2 Le bourg étalé ou la perte de centralité .....	105
12.3 Les pavillons isolés : De l'habitat à l'habiter, la banalisation des paysages .....	105
12.4 Le hameau diffus.....	107
12.5 Le hameau sur ligne de crête.....	107
13. <i>Typologie du bâti</i> .....	107
14. <i>Implantation du bâti</i> .....	107
14.1 Dans la pente .....	107
14.2 Au bord de l'eau .....	107
14.3 Ferme-bloc .....	107
14.4 Ferme dissociée ou ferme cloître .....	107
14.5 Maison individuelle récente .....	107
15. <i>Morphologie des couvertures</i> .....	107
16. <i>Matériau des couvertures</i> .....	109
16.1 L'ardoise corrézienne .....	109
16.2 La lauze .....	109
16.3 La tuile plate en terre cuite .....	109
16.4 La tuile canal.....	109
16.5 Le bac acier.....	109
16.6 Les toits de chaume.....	109

17.	<i>Matériau de maçonnerie</i> .....	109
17.1	Le gneiss.....	109
17.2	Le schiste.....	111
17.3	Le grès.....	111
17.4	Le Granite.....	111
17.5	Les matériaux composites.....	111
17.6	Le Calcaire.....	111
17.7	Le crépis ancien et récent.....	111
18.	<i>Que faut-il en retenir ?</i> .....	111
	<i>Comprendre le diagnostic en une page</i> .....	113
	<i>Contexte hydrographique</i> .....	115
1.	<i>Les masses d'eau souterraine, une ressource fragile</i> .....	115
1.1	Qu'est-ce qu'une masse d'eau souterraine et pourquoi la protéger ?.....	115
1.2	Une pression modérée sur la ressource mais qui nécessite de la vigilance.....	115
2.	<i>Un réseau hydrographique superficiel à protéger</i> .....	117
2.1	Qu'est-ce que le réseau hydrographique et pourquoi le protéger ?.....	117
2.2	Un réseau sujet aux impacts du projet urbain.....	117
3.	<i>Un territoire à enjeux</i> .....	119
3.1	Pour la pérennité de l'eau potable et de la ressource en eau.....	119
3.2	Pour la qualité du milieu aquatique.....	119
4.	<i>Prélèvements, rejets et conséquences</i> .....	121
5.	<i>Conclusion et recommandations</i> .....	121
	<i>Patrimoine naturel et biodiversité</i> .....	123
1.	<i>Contexte écologique</i> .....	123
2.	<i>Réseau Natura 2000, des espaces protégés</i> .....	123
2.1	Site Natura 2000 : « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale », FR7401111, 927 ha 123	
3.	<i>Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, une prise en compte indispensable</i> 123	
3.1	ZNIEFF de type 1 : Bois et zones humides de la Grènerie, 740120092, 231 ha.....	123
3.2	ZNIEFF de type 1 : Forêt de Montard, 740120109, 450 ha.....	125
3.3	ZNIEFF de type 1 : Etang des Graules, 740120110, 3 ha.....	125
3.4	ZNIEFF de type 2 : Gorges de la Loyre et du Vaysse, 740006149, 466 ha.....	125
3.5	ZNIEFF de type 2 : Forêt de Meilhards, 740000087, 501 ha.....	125
3.6	ZNIEFF de type 2 : Vallée de la vézère de l'Uzerche à la limite départementale, 740000094, 1 880 ha 125	
3.7	ZNIEFF de type 2 : Vallée de l'Auvézère, 740006146, 998 ha.....	125
4.	<i>Milieux naturels et anthropiques</i> .....	127
5.	<i>Milieux aquatiques, riches et diversifiés</i> .....	127
5.1	Cours d'eau.....	127
5.2	Plans d'eau.....	127
5.3	Fossés.....	127
6.	<i>Milieux fermés</i> .....	129
6.1	Boisements.....	129
6.2	Ripisylves.....	129
6.3	Plantations d'arbres variées.....	129
7.	<i>Milieux semi-ouverts</i> .....	129
7.1	Fouffrés arbustifs.....	129
7.2	Landes sèches.....	129
7.3	Vergers.....	129
8.	<i>Milieux ouverts</i> .....	131
8.1	Prairies fauchées et pâturées.....	131
8.2	Prairies fauchées et pâturées à faciès humides.....	131
8.3	Cultures.....	131
8.4	Friches agricoles herbacées.....	131
9.	<i>Linéaires arborés : Haies</i> .....	131
10.	<i>Milieux urbanisés et nature ordinaire</i> .....	133
10.1	Bâti.....	133
10.2	Jardins et espaces verts.....	133
10.3	Flore exotique envahissante.....	133
11.	<i>Les enjeux écologiques</i> .....	135
12.	<i>La trame verte et bleue</i> .....	137
12.1	Présentation et composantes.....	137
12.2	Réservoirs de biodiversité.....	137



12.3	Corridors écologiques .....	137
12.4	Mise en compatibilité avec les documents de rangs supérieurs.....	137
12.5	Le SRCE Limousin.....	137
13.	<i>La trame verte et bleue du territoire</i> .....	139
13.1	Réservoirs de biodiversité.....	139
13.2	Corridors biologiques.....	139
13.3	Barrières écologiques.....	139
	<i>Analyse de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers</i> .....	143
1.	<i>Consommation urbaine, quel type de milieu et quels impacts ?</i> .....	143
2.	<i>Potentiel d'urbanisation et de densification, quels milieux sont touchés ?</i> .....	143
	<i>Comprendre le diagnostic en une page</i> .....	145
	<i>Gestion économe de l'espace</i> .....	147
1.	<i>La gestion économe de l'espace, une nécessité portée par le PLU</i> .....	147
1.1	Les nuisances de l'étalement urbain.....	147
1.2	Les attendus réglementaires .....	147
2.	<i>108 hectares consommés depuis 1999</i> .....	147
2.1	La consommation foncière à vocation d'habitat : 62,57 ha.....	147
2.2	La consommation foncière à vocation d'activités (hors agricole) : 8,32 ha.....	147
2.3	La consommation foncière à vocation d'activité agricole : 36,73 ha .....	147
3.	<i>Les potentiels de densification au sein des enveloppes urbaines existantes</i> .....	149
3.1	Les dents creuses : 40,46 hectares repérés au sein de l'enveloppe urbaine existante.....	149
3.2	Les potentiels de restructuration : 32,09 hectares repérés au sein de l'enveloppe urbaine existante 149	
4.	<i>Gestion qualitative de l'espace : déterminer le potentiel de densification net</i> .....	149
4.1	Les servitudes et contraintes .....	149
4.2	26,8 hectares de potentiels de densification concernés par des enjeux agricoles, environnementaux ou paysagers.....	149
4.3	48,25 hectares de potentiels de densification net .....	149
4.4	La rétention foncière.....	149
	<i>Comprendre le diagnostic en une page</i> .....	151

### **CHAPITRE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS..... 153**

	<i>Les motifs du projet d'aménagement et de développement durables</i> .....	156
1.	<i>Intégrer le projet urbain à l'environnement</i> .....	156
2.	<i>L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré</i> .....	156
3.	<i>La structuration du territoire conséquence et moyen d'un développement équilibré</i> .....	156
	<i>Caractéristiques des différentes zones</i> .....	159
1.	<i>Les zones urbaines</i> .....	159
1.1	La zone Uaa : zone urbaine correspondant au bourg centre.....	159
1.2	La zone Uba : zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à densifier .....	159
1.3	La zone Ubb : zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à préserver.....	161
1.4	La zone Uc : zone urbaine correspondant à l'habitat organisé sous forme pavillonnaire.....	163
1.5	La zone Ue : zone urbaine à vocation d'équipements.....	163
1.6	La zone Ux : zone urbaine à vocation d'activités économiques, artisanales et de service .....	163
2.	<i>Les zones à urbaniser</i> .....	165
2.1	Les zones AUa : zones à urbaniser à vocation d'habitat .....	165
3.	<i>Les zones naturelles</i> .....	167
4.	<i>Les zones agricoles</i> .....	167
4.1	La zone Ah : Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) .....	169
	<i>Autres prescriptions</i> .....	174
1.	<i>Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation</i> .....	174
2.	<i>Les éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19</i> .....	174
3.	<i>Les arbres remarquables et les haies à préserver au titre de l'article L.151-23</i> .....	174
4.	<i>Les Espaces Boisés Classés</i> .....	174
5.	<i>Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue</i> .....	174
6.	<i>Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination</i> .....	174
7.	<i>Les emplacements réservés</i> .....	174
	<i>Dispositions réglementaires</i> .....	176

### **CHAPITRE IV : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE..... 178**

	<i>Evaluation des incidences démographiques</i> .....	180
1.	<i>Les potentiels de densification au sein des zones urbanisées</i> .....	180
2.	<i>Les zones à urbaniser</i> .....	180
3.	<i>Compatibilité du projet avec le PADD</i> .....	180
4.	<i>Les zones agricoles</i> .....	181

5. Les zones naturelles.....	181
<b>CHAPITRE V : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE.....</b>	<b>183</b>
<i>Evaluation des incidences sur l'agriculture.....</i>	<i>185</i>
1. Compatibilité avec les objectifs du PADD.....	185
2. Les superficies consommées.....	185
<b>Chapitre VI : Analyse Des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ET MESURES MISES EN PLACE.....</b>	<b>187</b>
<i>INCIDENCES des secteurs projetés à l'urbanisation et mesures mises en place.....</i>	<i>189</i>
1. Méthodologie.....	189
2. Localisation des secteurs d'étude.....	189
3. Analyse détaillée.....	189
3.1 Secteur A : le bourg.....	189
3.2 Secteur B : Lieu-dit les Fombiarden.....	189
3.3 Secteur C : Lieu-dit Frègemouche.....	189
4. Analyse des incidences directes et indirectes après mesures.....	189
<i>Incidences prévisibles sur la ressource en eau et mesures mises en place.....</i>	<i>191</i>
1. Incidences qualitatives sur la ressource en eau.....	191
2. Incidences sur les milieux aquatiques et humides et mesures.....	191
3. Incidences quantitatives sur la ressource en eau.....	191
<i>Incidences prévisibles sur les milieux naturels et mesures mises en place.....</i>	<i>193</i>
1. Le réseau écologique.....	193
1.1 Le site Natura 2000 de la directive Habitats : « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale ».....	193
1.2 La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 : « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale ».....	193
2. La trame verte et bleue.....	193
3. Quelles incidences sur les activités humaines ?.....	197
3.1 La ressource agricole.....	197
3.2 La ressource forestière.....	197
<i>Synthèse des incidences prévisibles sur l'Environnement.....</i>	<i>200</i>
1. Limites méthodologiques.....	200
2.1 Difficultés techniques.....	200
2.2 Difficultés scientifiques.....	200
<i>Mesures de suivi.....</i>	<i>203</i>
<b>chapitre vii : Resume non technique.....</b>	<b>205</b>
1. Contexte.....	207
2. Situation de la commune.....	207
3. État initial.....	207
4. Analyse des zones susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.....	207
5. Incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement.....	207
5.1 Incidences prévisibles sur la ressource en eau.....	208
5.2 Incidences prévisibles sur les ressources naturelles.....	208
5.3 Incidences prévisibles sur les milieux naturels et la biodiversité.....	209
6. Conclusion de l'évaluation environnementale.....	210
7. Mesures environnementales.....	210
<b>chapitre viii :.....</b>	<b>211</b>
<b>Annexe : PRECONISATIONS EN PHASE CHANTIER.....</b>	<b>211</b>
<i>Mesures de reduction.....</i>	<i>212</i>
1. Recommandations pour l'élaboration du Cahier des charges pour l'aménagement des secteurs.....	212
2. Les mesures de réduction.....	212
2.1 Phasage des travaux.....	212
2.2 Limiter l'emprise des travaux.....	213
2.3 Limiter les risques de pollutions accidentelles.....	213
2.4 Limiter la propagation d'espèces envahissantes.....	213
2.5 La plantation et l'entretien des espaces verts.....	213
2.6 Limiter les sources lumineuses.....	214
2.7 Limiter l'impact sur la topographie.....	214
<b>CHAPITRE IX : INDICATEUR D'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.....</b>	<b>215</b>
<i>Indicateurs d'évaluation des résultats de l'application du PLU.....</i>	<i>217</i>



# LEXIQUE

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> **Conformité** : La conformité est l'état de ce qui présente un accord complet, une adaptation totale.

<sup>3</sup> **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.

<sup>4</sup> **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

<sup>5</sup> **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

<sup>6</sup> **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 : (...)

<sup>3°</sup> 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. (...)

<sup>7</sup> **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.

<sup>8</sup> **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.

<sup>9</sup> **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.

<sup>10</sup> **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.

<sup>11</sup> **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.

<sup>12</sup> **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.

<sup>13</sup> **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.

<sup>14</sup> **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.

<sup>15</sup> **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.

<sup>16</sup> **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.

---

<sup>17</sup> **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.

<sup>18</sup> **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 ?

<sup>19</sup> **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.

**230** <sup>20</sup> **Logements vacants** : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- 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...).

<sup>21</sup> **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.).

<sup>22</sup> **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.

<sup>23</sup> **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.

<sup>24</sup> **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.

<sup>25</sup> **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.

<sup>26</sup> **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 (morphogénèse) et les processus de formation des sols (pédogénèse).

<sup>27</sup> **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).

<sup>28</sup> **Orogenèse** : L'orogénèse désigne l'ensemble des mécanismes de formation des montagnes. gneiss dérivé d'une roche magmatique, en orange sur la carte.

<sup>29</sup> **Orthogneiss** : Gneiss dérivé d'une roche magmatique.

<sup>30</sup> **Paragneiss** : Gneiss dérivé d'une roche sédimentaire.

<sup>31</sup> **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.

<sup>32</sup> **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.

231

<sup>33</sup> **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.

<sup>34</sup> **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)

<sup>35</sup> **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)

<sup>36</sup> **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)

<sup>37</sup> **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.

<sup>38</sup> **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.

<sup>39</sup> **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)

<sup>40</sup> **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)

<sup>41</sup> **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.

<sup>42</sup> **Ligne de crête** (ou ligne de partage des eaux ou frontière de bassins versants) : zone de séparation entre deux versants opposés.

<sup>43</sup> **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)

<sup>44</sup> **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)

<sup>45</sup> **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.

<sup>46</sup> **Talutage** : Mise-en-place de pierre en talus. (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

<sup>47</sup> **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)

<sup>48</sup> **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)

<sup>49</sup> **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)

<sup>50</sup> **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).

<sup>51</sup> **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 »<sup>3</sup>. Dans les immeubles de rapport, ce sont des chambres de bonne.

On appelle également parfois « mansarde » la lucarne pratiquée dans un comble brisé<sup>3</sup>.

<sup>52</sup> **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)

<sup>53</sup> **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)

<sup>54</sup> **Réemploi** : Utilisation dans une construction de matériau de récupération, dits 'matériaux de réemploi' (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

<sup>55</sup> **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)

<sup>56</sup> **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.

<sup>57</sup> **Amphihalin** : Espèce migratrice dont le cycle de vie alterne entre le milieu marin et l'eau douce

<sup>58</sup> **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).

<sup>59</sup> **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.

<sup>60</sup> **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.