

COMMUNE DE VARS-SUR-ROSEIX
DEPARTEMENT DE LA CORREZE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1.1 : RAPPORT DE PRESENTATION - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

P.L.U DE LA COMMUNE DE VARS-SUR-ROSEIX RAPPORT DE PRESENTATION - DIAGNOSTIC TERRITORIAL	
ARRETE LE	APPROUVE-LE
14//02/2020	12/01/2022
Signature du Maire	





Sommaire

1. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE	5
1.1. Les tendances récentes du développement socio-démographique : des dynamiques contrastées	6
1.1.1. Un regain de la croissance démographique depuis une quinzaine d'années observée à l'échelle du territoire de l'Yssandonnais	6
1.1.2. Un phénomène de vieillissement de la population	11
1.1.3. Une diminution de la taille des ménages en lien avec le profil dominant des ménages sans enfant	14
1.2. Analyse économique du territoire yssandonnais	17
1.2.1. Une population active bien représentée	17
1.2.2. Une faible concentration d'emplois	18
1.2.3. ...et d'entreprises	20
1.2.4. Diagnostic agricole	21
1.3. Evolutions et caractéristiques du parc de logements yssandonnais	27
1.3.1. Une augmentation accrue de la production de logements depuis 2007	27
1.3.2. Un parc très majoritairement résidentiel	28
1.3.3. Les caractéristiques du parc de logements yssandonnais : une majorité de grands logements individuels occupés par leur(s) propriétaire(s)	31
1.3.4. L'offre de logement : un enjeu d'attractivité du territoire auprès des jeunes actifs	33
1.4. Fiches de synthèse communales	35
2. DIAGNOSTIC URBAIN	40
2.1. Evolution de l'urbanisation : un territoire aux dynamiques contrastées	41
2.1.1. Evolution de l'urbanisation	41
2.1.2. Différentes organisations de l'extension	43
2.1.3. Vars-sur-Roseix, une armature urbaine « rurale » reposant principalement sur un bourg et ses hameaux	46
2.1.4. La consommation d'espaces des 10 dernières années, principalement liée au développement de l'habitat	48
2.2. Des tissus urbains représentatifs d'un espace à dominante rural	53
2.2.1. Les centres bourg	53
2.2.2. Les tissus pavillonnaires	57



2.2.3. Le développement diffus de l'urbanisation dans l'espace rural	59
2.3. Fonctionnement urbain du territoire	60
2.3.1. Une offre en équipement limitée sur le territoire.....	60
2.3.2. Un territoire relativement bien desservi par les infrastructures de transport	72
2.3.3. L'Yssandonnais : un territoire rural dépendant de pôles structurants.....	80
3. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR	85
3.1. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Sud Corrèze	86
3.2. Le Programme Local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive.....	91



1. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE



1.1. Les tendances récentes du développement socio-démographique : des dynamiques contrastées

1.1.1. Un regain de la croissance démographique depuis une quinzaine d'années observée à l'échelle du territoire de l'Yssandonnais

Le territoire de l'Yssandonnais possède une population de **5 079 habitants en 2013**¹.

Entre 1968 et 1999, le territoire a connu une **décroissance démographique**, liée à un taux d'accroissement démographique négatif de -0,2% par an en moyenne sur la période 1968-1999, soit une perte d'environ 330 habitants. Ce taux négatif démontre **une faible attractivité du territoire jusqu'en 1999**, avec une perte de population illustrant le phénomène de déprise agricole connu par les territoires ruraux (départ de population cumulé à de faibles taux de natalité), à la faveur des grandes agglomérations et des villes moyennes.

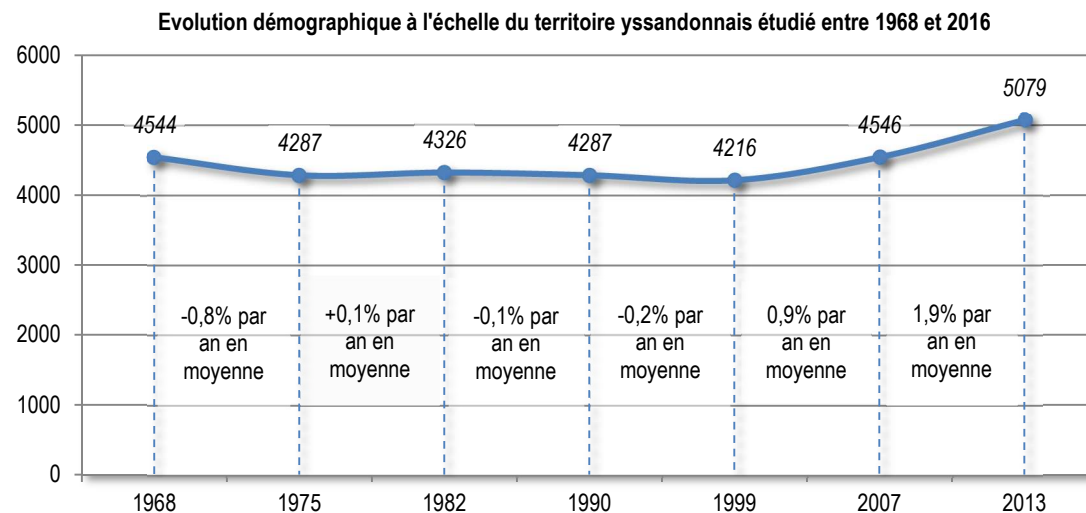
Cependant, **depuis 1999, le territoire yssandonnais connaît un regain de sa croissance démographique** avec une croissance annuelle moyenne de +1,44% entre 1999 et 2013. En effet, sur cette période de 14 ans, l'Yssandonnais a accueilli environ 860 habitants.

L'analyse de ce regain démographique conduit à distinguer deux périodes de croissance successives. Entre 1999 et 2007, le territoire a retrouvé sa taille démographique de 1968 grâce à une croissance de +7,8% sur les huit ans.

La croissance démographique récente (2007-2013) démontre une attractivité croissante du territoire avec **une accélération du taux de croissance annuel moyen** passant de +0,9% par an entre 1999 et 2007 à +1,9% entre 2007 et 2013.

Cette nouvelle attractivité est notamment liée au développement de l'agglomération et à la proximité de l'Yssandonnais avec ce bassin d'emploi, avec l'installation de ménages travaillant sur la ville de Brive mais souhaitant résider dans des territoires ruraux.

À noter que la mise à jour des perspectives démographiques, réalisée en janvier 2017, a révélé un ralentissement marqué de la croissance démographique sur la période 2009-2014. Ce constat fait suite à la mise à disposition par l'INSEE des populations légales 2017. L'écart observé entre la période 2007-2013 (ou 2007-2012, selon les données disponibles) et la période 2009-2014 est tout à fait significatif, puisqu'une chute de la croissance annuelle de 1,9% pour l'ensemble du groupement à moins de 1,4% a pu être observée. Cette tendance a été confirmée par les élus durant les réunions de travail, augurant d'une poursuite du phénomène de ralentissement de la croissance démographique dans les prochains millésimes du recensement de l'INSEE. Les données actualisées figurent au chapitre 1.4 Fiches de synthèse communales.



Source : INSEE – RP 1968 à 2013

¹ Population cumulée des onze communes au 1^{er} janvier 2013, population municipale légale au 1^{er} janvier 2016, correspondant aux données du recensement INSEE. Le concept de population municipale est défini par le décret n°2003-485 publié au Journal officiel du 8 juin 2003, relatif au recensement de la population :

- il comprend les personnes ayant leur résidence habituelle (au sens du décret) sur le territoire de la commune, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires, les personnes sans-abri recensées et les personnes résidant dans une habitation mobile ;
- il ne comprend pas la population comptée à part (mineurs et moins de 25 ans dont la résidence familiale est sur une autre commune).



L'analyse des tendances démographiques passées sur le territoire yssandonnais est à resituer au sein de l'évolution démographique du territoire de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive. **En 2012, les onze communes représentent 4,7% de la population intercommunale de la communauté d'agglomération.**

Depuis quarante ans, la croissance démographique du territoire yssandonnais est relativement modérée par rapport à celle de la communauté d'agglomération : on observe ainsi une croissance annuelle moyenne de +0,56% entre 1968 et 2012 sur l'intercommunalité, contre +0,23% sur les onze communes. En ce sens, le poids démographique du territoire yssandonnais au sein de la communauté d'agglomération a diminué sur l'ensemble de cette période : il représentait 5,44% de la population intercommunale en 1968 contre 4,48% en 2012.

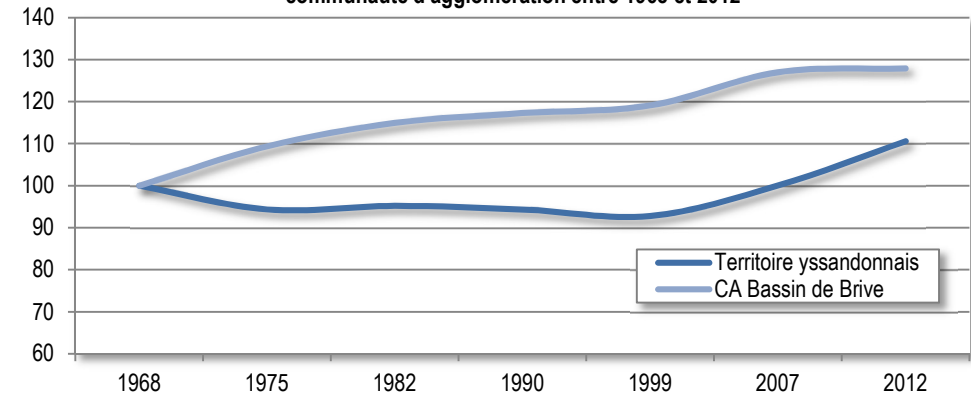
Néanmoins, l'Yssandonnais connaît une croissance démographique plus dynamique entre 1999 et 2012 que celle observée sur le territoire intercommunal (+0,55% par an en moyenne). Cette situation démontre **une attractivité croissante des territoires périphériques de l'agglomération**, qui disposent de disponibilités foncières plus importantes, d'un cadre de vie rural de plus en plus apprécié, et d'une offre foncière plus abordable pour les ménages ; et ce à proximité des principaux bassins d'emplois.

1.1.1.1. Des tendances démographiques qui diffèrent selon les communes

Les tendances démographiques observées à l'échelle de l'ensemble du territoire yssandonnais correspondent à des **situations communales différentes**. En effet, **trois communes, Ayen, Brignac-la-Plaine et Yssandon, concentrent près de la moitié de la population du territoire en 2013** (47,3% soit environ 2 400 habitants). Ce poids démographique semble néanmoins diminuer (ces trois communes représentaient 49,1% de la population de l'Yssandonnais en 1990) : il semble donc que la polarisation d'accueil de population sur une partie du territoire soit de moins en moins importante.

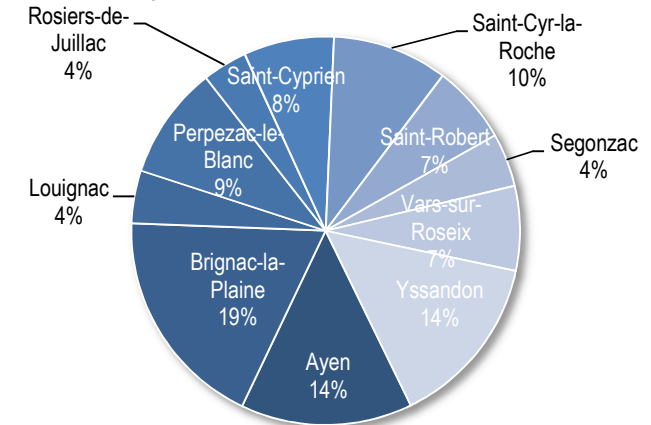
À l'échelle du territoire, trois communes (Louignac, Segonzac et Rosiers-de-Juillac) disposent d'un poids démographique nettement plus faible, représentant moins de 5% de la population yssandonnaise. La commune de Rosiers-de-Juillac représente ainsi 3,7% de la population du territoire avec 190 habitants en 2013. Si le poids démographique de la commune de Louignac est resté stable depuis quatorze ans (4,4% en 1999), le poids des communes de Rosiers-de-Juillac et de Segonzac a diminué puisqu'elles représentaient respectivement 4,6% et 5,7% du territoire yssandonnais en 1999.

Evolutions démographiques en base 100* du territoire yssandonnais et de la communauté d'agglomération entre 1968 et 2012



Source : INSEE - RP 1968 à 2012

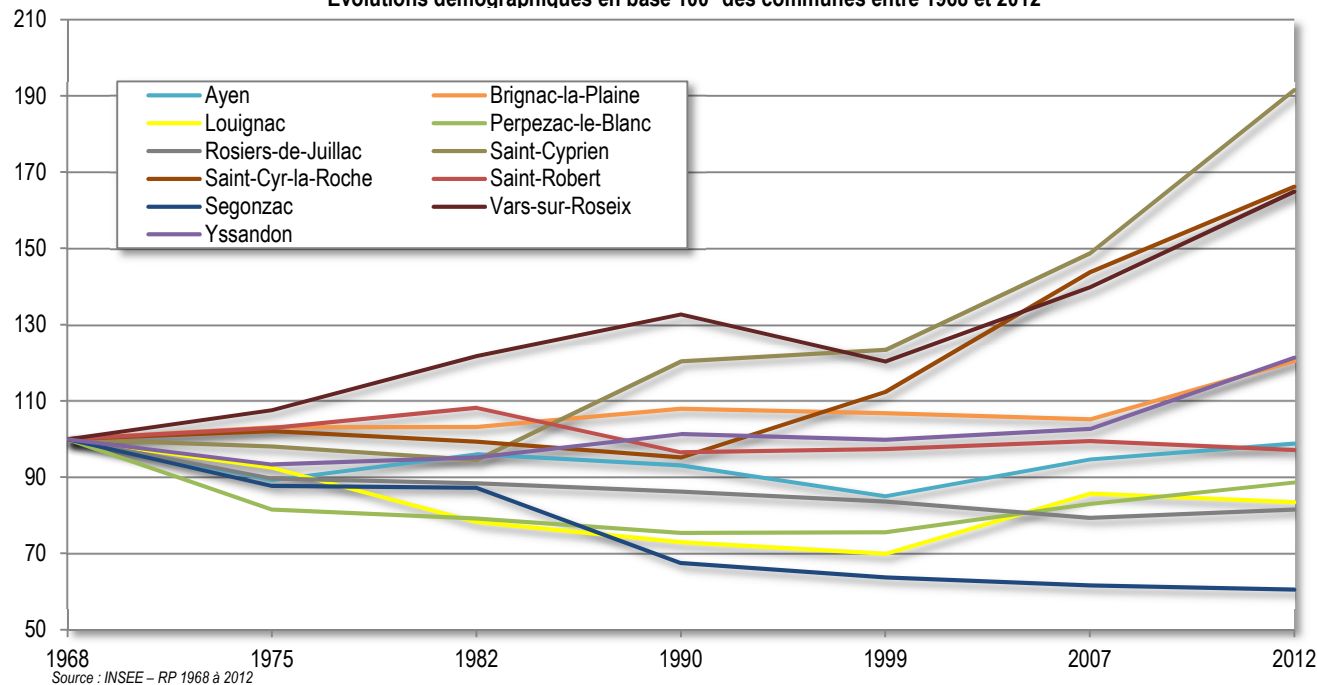
Répartition de la population à l'échelle du territoire yssandonnais en 2013



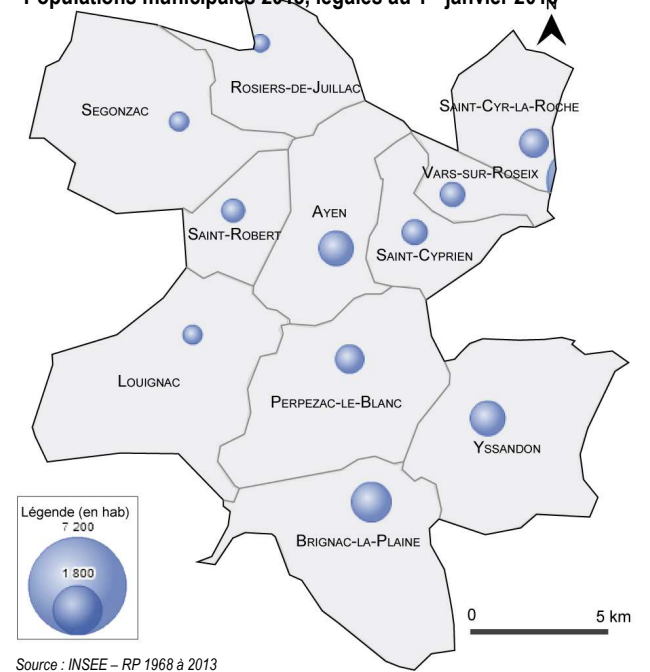
Source : INSEE - RP 2013

* La comparaison statistique des évolutions démographiques entre plusieurs communes est réalisée à partir d'un indice de base 100. Il permet de comparer l'évolution de plusieurs séries chronologiques dont les ordres de grandeur sont différents. Ce traitement statistique permet ainsi d'établir les différents rythmes de croissance à partir d'une base unique, indépendante de la taille démographique d'origine des communes en 1968. Cette analyse est nécessaire pour rendre les séries proportionnellement comparables.

Evolutions démographiques en base 100* des communes entre 1968 et 2012



Populations municipales 2013, légales au 1^{er} janvier 2016



L'analyse des croissances démographiques communales depuis 1999 permet d'expliquer ces poids démographiques différents. En effet, la croissance démographique du territoire est principalement liée à celle de communes comme **Vars-sur-Roseix, Saint-Cyprien, et Saint-Cyr-la-Roche qui disposent d'un accroissement démographique annuel moyen supérieur à 2%**, et représentent près de la moitié (48%) de la croissance démographique de l'Yssandonnais entre 1999 et 2012. Par exemple, la commune de Saint-Cyprien a connu une croissance démographique nettement supérieure à celles des autres communes avec un taux d'accroissement annuel moyen de +3,14% entre 1999 et 2012 (dont un taux annuel moyen de +5,19% entre 2007 et 2012, soit presque deux fois supérieur à celui de la commune de Saint-Cyr-la-roche qui a connu le taux le deuxième plus important sur la période soit un accroissement démographique de +2,94% par an en moyenne).

À l'inverse de ces communes qui disposent une forte attractivité récente, **certain territoires (cinq communes) ont connu une période de décroissance démographique depuis 1999**. Plusieurs contextes existent :

- les communes de Brignac-la-Plaine et de Rosier-de-Juillac ont perdu de la population entre 1999 et 2007 mais ont retrouvé une croissance positive sur la période récente (2007-2012) ;
- les communes de Louignac et Saint-Robert ont connu une décroissance démographique uniquement sur la période récente (2007-2012) ;
- la commune de Segonzac perd des habitants depuis 1999.

	1999 2007	2007 2012
Ayen	1,36%	0,85%
Brignac-la-Plaine	-0,19%	2,76%
Louignac	2,58%	-0,53%
Perpezac-le-Blanc	1,18%	1,31%
Rosiers-de-Juillac	-0,66%	0,54%
Saint-Cyprien	2,37%	5,19%
Saint-Cyr-la-Roche	3,13%	2,94%
Saint-Robert	0,26%	-0,47%
Segonzac	-0,42%	-0,35%
Vars-sur-Roseix	1,89%	3,36%
Yssandon	0,35%	3,40%
<i>Territoire yssandonnais</i>	0,95%	2,02%
<i>CA Bassin de Brive</i>	0,81%	0,15%

Source : INSEE - RP 1999 à 2012

* La comparaison statistique des évolutions démographiques entre plusieurs communes est réalisée à partir d'un indice de base 100. Il permet de comparer l'évolution de plusieurs séries chronologiques dont les ordres de grandeur sont différents. Ce traitement statistique permet ainsi d'établir les différents rythmes de croissance à partir d'une base unique, indépendante de la taille démographique d'origine des communes en 1968. Cette analyse est nécessaire pour rendre les séries proportionnellement comparables.



En définitive, trois communes connaissent une perte de population depuis une quinzaine d'années avec un accroissement annuel moyen négatif entre 1999 et 2012 : Rosier-de-Juillac, Saint-Robert, Segonzac.

L'analyse spatiale de ces taux démographiques annuels démontre une perte de population concentrée sur le Nord-ouest du territoire yssandonnais, plus éloigné de la commune de Brive et donc profitant moins de la proximité avec le bassin d'emplois. À l'inverse, les communes de Saint-Cyr-la-Roche, Vars-sur-Roseix et Saint-Cyprien connaissent des taux de croissance démographique plus élevés de par leur plus forte proximité avec Objat, mais également d'une bonne accessibilité (communes desservies par les départementales RD901, RD17 et RD5).

1.1.1.2. Une croissance récente due à un solde migratoire en nette progression

► **LE SOLDE MIGRATOIRE, PRINCIPAL FACTEUR DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE YSSANDONNAIS**

Le solde migratoire² positif constitue le facteur principal de la croissance démographique sur le territoire des onze communes. En effet, on observe que, depuis 1990, celui-ci progresse de manière **continue** jusqu'à être multiplié par cinq en une vingtaine d'années.

Ce solde migratoire est supérieur à celui de l'intercommunalité sur la période récente 2007-2012 (+0,1% pour la communauté d'agglomération du Bassin de Brive contre +1,5% pour l'Yssandonnais), illustrant ainsi une certaine attractivité du territoire.

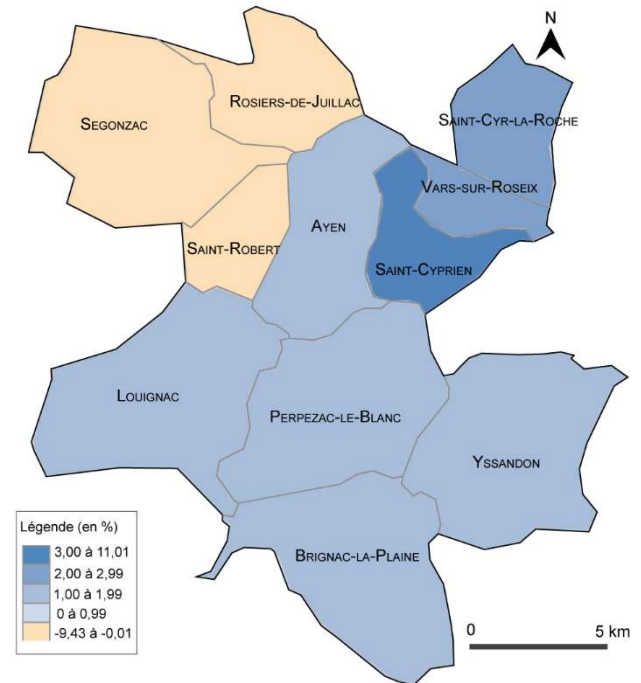
À l'échelle du territoire yssandonnais, le solde naturel³ reste relativement faible, avec un taux annuel moyen de +0,2% entre 2007 et 2012. Néanmoins, l'analyse de son évolution démontre une progression constante du solde depuis 1975 : négatif jusqu'en 2007, il a connu une diminution continue jusqu'à devenir positif sur la période récente. Cette évolution démontre un dynamisme démographique récent et l'apparition d'un phénomène de renouvellement de la population.

On notera que le solde naturel, bien que faible, reste supérieur sur le territoire yssandonnais par rapport à celui de la communauté d'agglomération qui connaît un taux annuel moyen de 0% depuis 1999.

² Le solde migratoire correspond au taux d'évolution de la population calculé à partir de la différence entre les entrées et les sorties (en nombre d'habitants).

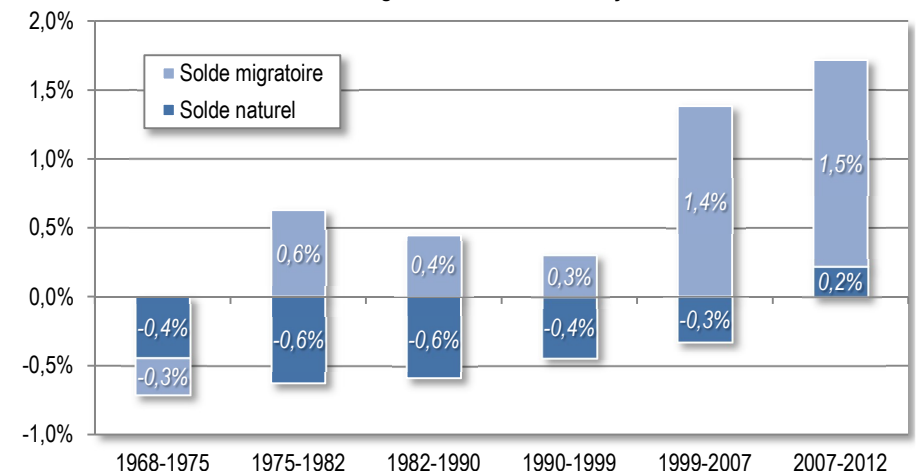
³ Le solde naturel correspond au taux d'évolution de la population calculé à partir de la différence entre les naissances et les décès (en nombre d'habitants).

Populations municipales 2013, légales au 1^{er} janvier 2016



Source : INSEE - RP 2013

Soldes naturels et migratoires sur le territoire yssandonnais



Source : INSEE - RP 1968 à 2012

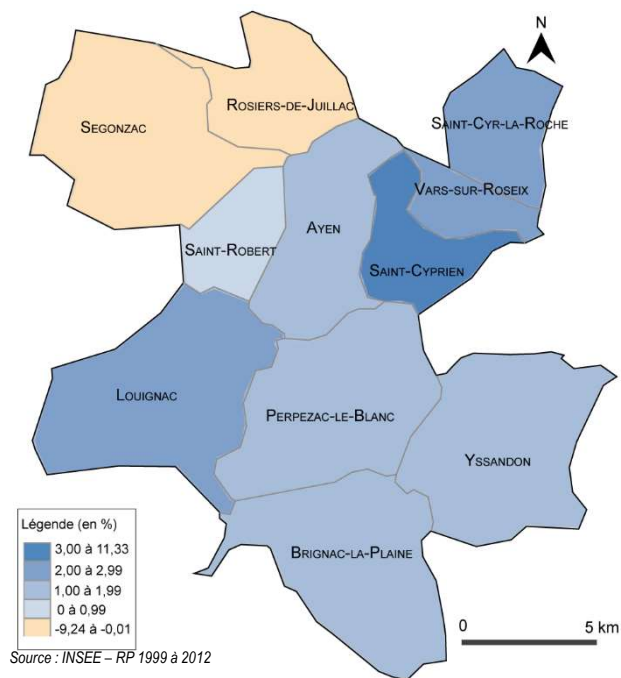
► **DES SOLDES MIGRATOIRES ET NATURELS QUI DIFFERENT SELON LES COMMUNES**

À l'image de la croissance démographique, **l'analyse des soldes naturels et migratoires à l'échelle communale fait apparaître des disparités**. En effet, l'ensemble des communes connaît un solde migratoire positif entre 1999 et 2012, plus ou moins élevé, excepté les communes de Rosier-de-Juillac (solde migratoire annuel moyen de 0% entre 1999 et 2012) de Segonzac (solde migratoire annuel moyen de -0,1% entre 1999 et 2012). Sur la période récente, 2007-2012, on notera que les communes de Louignac et Saint-Robert connaissent également un solde migratoire négatif alors qu'il était positif depuis 1999 (la commune de Louignac notamment a connu un solde annuel moyen très élevé entre 1999 et 2007 de +3,5% par an, et connaît un solde négatif de -0,4% entre 2007 et 2012).

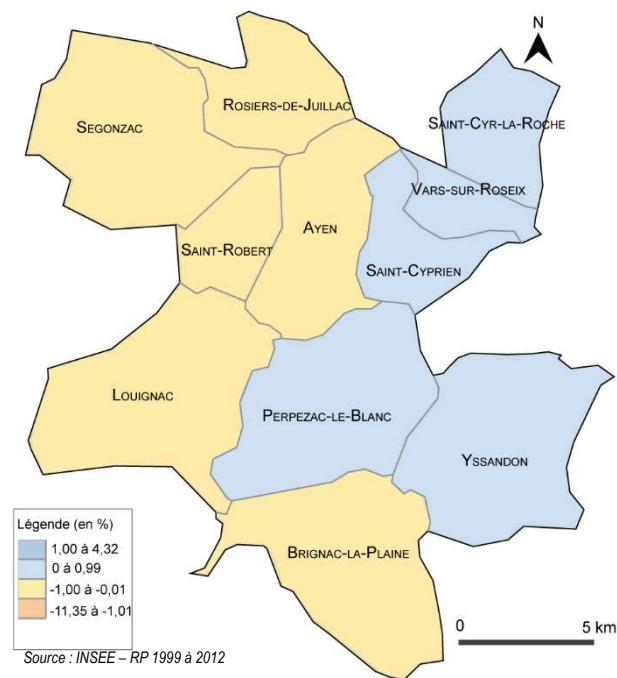
On observe un solde migratoire très important sur la période récente pour les communes de Saint-Cyprien (+4,4% par an en moyenne) et Yssandon (+3% par an en moyenne) qui illustre la forte attractivité de ces territoires sur les dernières années. Parallèlement, à l'image de la croissance démographique, **les communes situées au Nord-ouest de l'Yssandonnais attirent moins les nouveaux résidents**. Ainsi, les tendances récentes semblent démontrer un net déséquilibre dans l'accueil de nouvelles populations à l'échelle des onze communes et des degrés d'attractivité très variables. Les communes de Rosiers-de-Juillac, Saint-Robert et Segonzac sont les seules à connaître un solde migratoire annuel moyen inférieur à celui de l'intercommunalité entre 1999 et 2012 : l'attractivité de la périphérie de Brive reste limitée aux communes les plus proches et les mieux desservies.

On notera que, malgré sa situation géographique, la commune de Louignac possède un solde naturel annuel moyen supérieur à 2%, au même titre que les communes du Nord-est du territoire. Si globalement l'ensemble des communes dispose d'un solde naturel relativement faible, le solde naturel récent (2007-2012) négatif sur les communes Ouest du territoire yssandonnais est compensé par des soldes positifs assez importants à Saint-Cyprien principalement (+0,8% par an en moyenne), mais aussi Perpezac-le-Blanc et Yssandon (+0,4 % par an en moyenne). En disposant d'un solde naturel négatif, les communes de l'Ouest du territoire semblent faire face à un manque de renouvellement de la population. À l'inverse des communes de l'Est connaissent une dynamique démographique, qui reste à relativiser car très récente.

Variation annuelle moyenne du solde migratoire par commune entre 1999 et 2012



Variation annuelle moyenne du solde naturel par commune entre 1999 et 2012

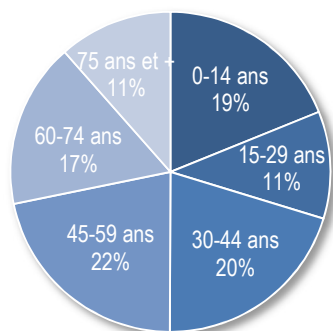


1.1.2. Un phénomène de vieillissement de la population

1.1.2.1. Un profil générationnel qui semble rajeunir, mais marqué par la proportion de populations de 60 ans et plus

Le profil générationnel de l'Yssandonnais affiche une majorité de populations âgées de 30 à 59 ans (42% de la population en 2012). Globalement, le profil démontre une population majoritairement plus âgée, liée à l'importance de la proportion d'habitants âgés de 60 ans et plus (28% de la population en 2012). Ce profil reste relativement similaire à celui de l'intercommunalité du Bassin de Brive où les 30-59 ans sont également majoritaires (39% de la population en 2012) et où les 60 ans et plus représentent 29% de la population intercommunale.

Profil générationnel du territoire Yssandonnais en 2012



Source : INSEE – RP 2012

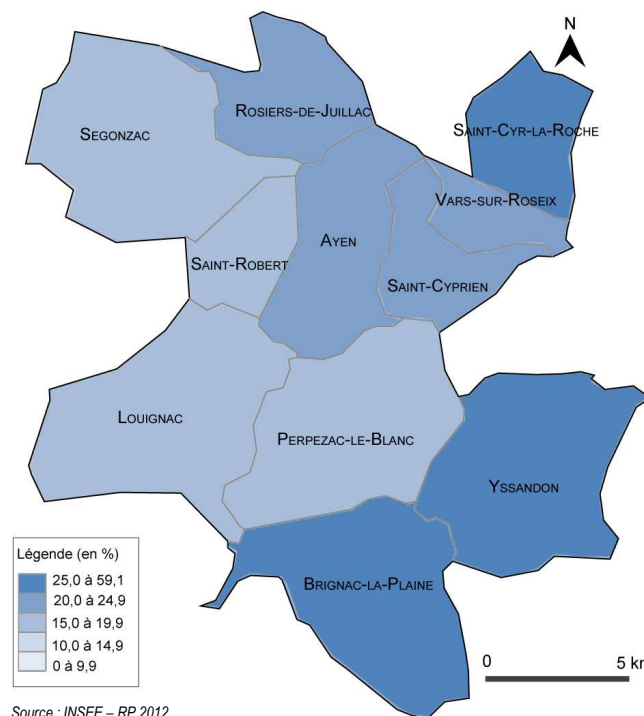
Certaines communes possèdent néanmoins une population plus jeune. C'est notamment le cas de Brignac-la-Plaine, Saint-Cyr-la-Roche ou Yssandon pour lesquelles plus d'un quart de la population a moins de 20 ans en 2012. À l'inverse, les communes de Louignac, Saint-Robert et Segonzac possèdent un profil générationnel plus âgé, avec notamment des habitants de 60 ans et plus davantage représentés (plus de 35% de la population en 2012).

À l'échelle du territoire yssandonnais, on observe un phénomène de vieillissement de la population. Ce phénomène est illustré par un indice de vieillissement⁴ élevé par rapport à un indice de jeunesse⁵ relativement faible. Ce phénomène de vieillissement correspond à une augmentation des populations les plus âgées par rapport aux plus jeunes, et induit un faible renouvellement de la population (moins de naissances et davantage de décès, ce qui engendre un solde naturel faible voire négatif). Il est directement lié à des problématiques bien connues des territoires ruraux : parc de logements peu adapté aux jeunes ménages, éloignement des bassins d'emplois, importance des populations de retraités, faible taux d'équipement...

⁴ L'indice de vieillissement correspond au rapport entre le nombre d'habitants de 60 ans et plus et le nombre d'habitants âgés de moins de 20 ans. À partir d'une valeur de base 100, qui correspond à un équilibre générationnel, plus l'indicateur est élevé, plus la population est vieillissante.

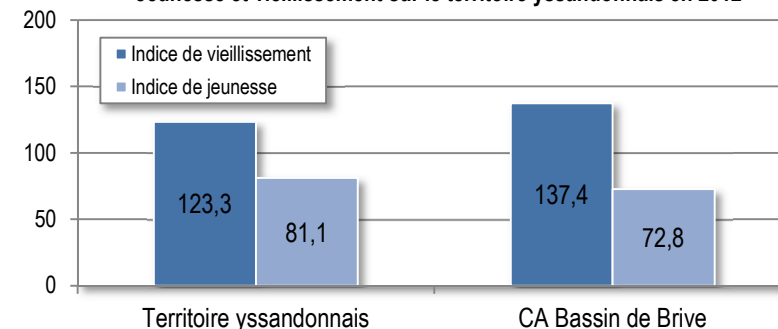
⁵ L'indice de jeunesse correspond au rapport entre le nombre d'habitants âgés de moins de 20 ans et le nombre d'habitants de 60 ans et plus. À partir d'une valeur de base 100, qui correspond à un équilibre générationnel, plus l'indicateur est élevé, plus la population est jeune.

Part des moins de 20 ans au sein de la population en 2012



Source : INSEE – RP 2012

Jeunesse et vieillissement sur le territoire yssandonnais en 2012



Source : INSEE – RP 2012



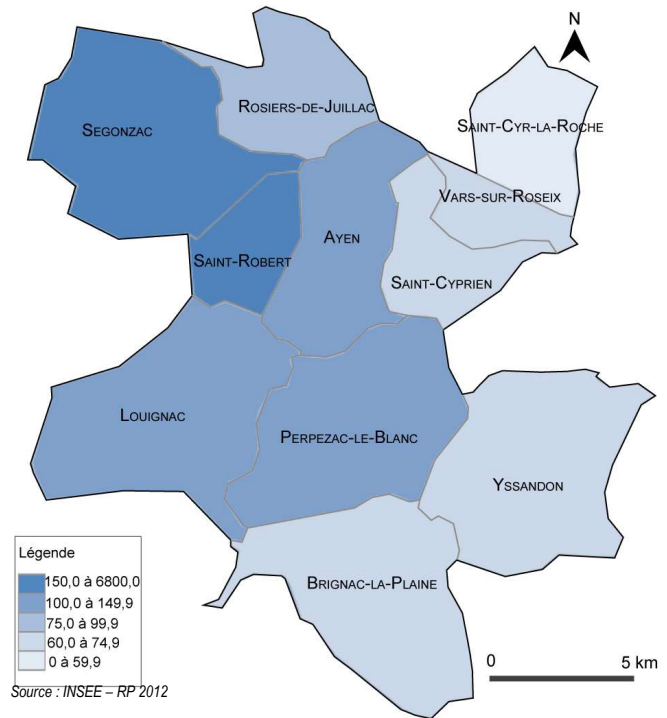
Sur le territoire yssandonnais, le phénomène de vieillissement de la population se concentre à l'Ouest du territoire, en lien avec les soldes naturels négatifs observés précédemment.

Certaines communes possèdent un phénomène de vieillissement accentué avec un indice de vieillissement supérieur à 200 en 2012 : c'est le cas de Saint-Robert (224,6) et notamment de Segonzac (273). Afin de limiter les conséquences d'un tel phénomène (perte de dynamisme et de population de la commune, manque de renouvellement de la population...), il sera nécessaire pour ces territoires de prendre en compte cette problématique au sein de leur PLU, et de favoriser le développement d'un parc adapté aux populations les plus jeunes.

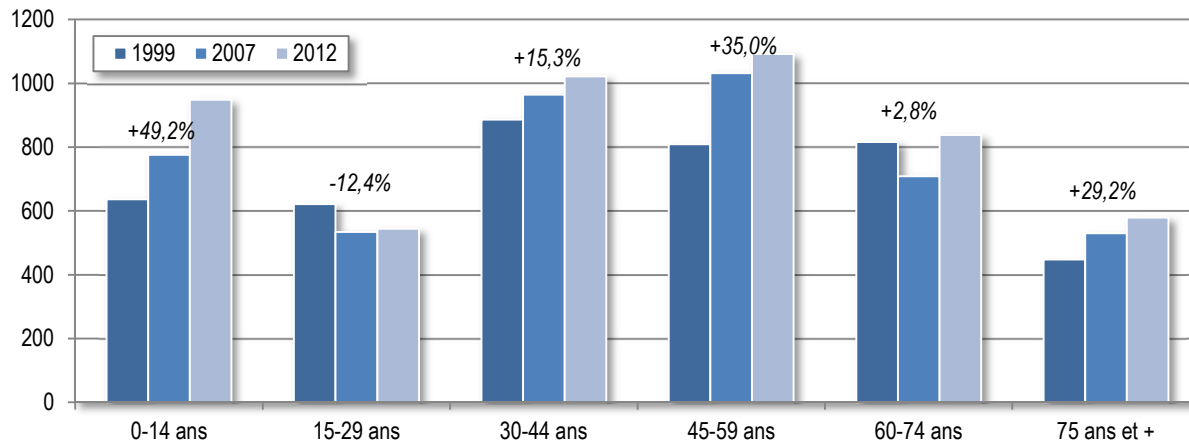
Néanmoins, certaines communes connaissent au contraire un phénomène de rajeunissement de la population, ce qui démontre un dynamisme local et une attractivité auprès des jeunes ménages : c'est le cas des communes de Brignac-la-Plaine et de Yssandon qui possèdent un indice de jeunesse supérieur à 100 en 2012 (respectivement 103,6 et 103,2), mais surtout de Saint-Cyr-la-Roche avec un indice de jeunesse de 128,1 en 2012.

En comparaison, on notera que la communauté d'agglomération connaît un phénomène de vieillissement similaire, et même plus important avec un indice de vieillissement 11% plus élevé.

Indice de vieillissement de la population en 2012



Evolution de la population par tranche d'âge entre 1999 et 2012



L'analyse de l'évolution du profil générationnel de l'Yssandonnais conduit à relativiser le phénomène de vieillissement de la population observé. En effet, **les populations âgées de 0 à 14 ans observent la croissance la plus importante entre 1999 et 2012** : ils représentent environ 19% de la population yssandonnaise en 2012 contre 14% en 1999. À l'inverse, la population âgée de 60 ans et plus représente une proportion de moins en moins élevée au sein du profil générationnel (30% de la population en 1999 contre 28% en 2012) même si cette diminution est moins marquée que l'augmentation des moins de 15 ans.

L'évolution du profil générationnel met en exergue la **diminution des populations âgées de 15 à 29 ans** (15% de la population en 1999 contre 11% en 2012) : cette catégorie de population correspond à un **profil d'étudiants et de jeunes actifs**. Ces populations semblent quitter le territoire vers des communes offrant les équipements nécessaires aux études supérieures, des emplois pour les jeunes actifs, ou des logements plus petits et mieux adaptés à leurs besoins.



1.1.2.2. Un profil social dominé par la forte proportion de retraités

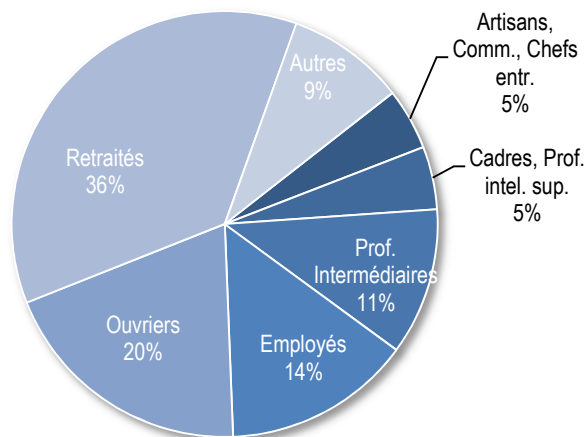
La majorité de la population de l'Yssandonnais correspond à la catégorie socio-professionnelle (CSP) des retraités et pré-retraités (plus d'un tiers de la population âgée de 15 ans et plus en 2012), un constat directement lié au phénomène de vieillissement de la population observé à l'échelle du territoire. Depuis 1999, cette catégorie connaît une croissance importante de +22,3% et représente un poids grandissant au sein de la population de 15 ans et plus (31% en 1999 contre 35% en 2012). On notera que cette CSP représente une proportion similaire à l'échelle de l'intercommunalité.

Les catégories des ouvriers et des employés concentrent également un tiers de la population en 2012. Ils affichent une croissance importante entre 1999 et 2012, avec une augmentation plus importante des employés. Ces deux CSP affichent respectivement un poids croissant au sein de la population (+2 points entre 1999 et 2012) et correspondent aux populations les plus représentées après les retraités. Il s'agit d'une population plutôt modeste pour qui les territoires périphériques de l'agglomération représentent un moyen d'accéder à la propriété grâce à un marché immobilier moins tendu et plus abordable. En ce sens, les communes yssandonnaises devront intégrer à leurs stratégies de développement territorial les besoins de ces populations, notamment en termes de logements, afin de les conserver sur leur territoire.

Les catégories socio-professionnelles des artisans, commerçants, chefs d'entreprises, les cadres, les professions intellectuelles supérieures et intermédiaires représentent une faible part de la population en 2012, mais connaissent une augmentation importante sur les treize dernières années. C'est notamment le cas des **cadres et des professions intellectuelles supérieures qui connaissent une augmentation de +68,1% entre 1999 et 2012**, passant de 1,7% de la population en 1999 à 5,6% en 2012. Les professions intermédiaires affichent également une augmentation importante de +40,9% sur la même période. Cette attractivité récente des communes de l'Yssandonnais auprès de ces CSP induit d'intégrer au sein de leurs choix de développement une réflexion pour continuer à attirer ces populations.

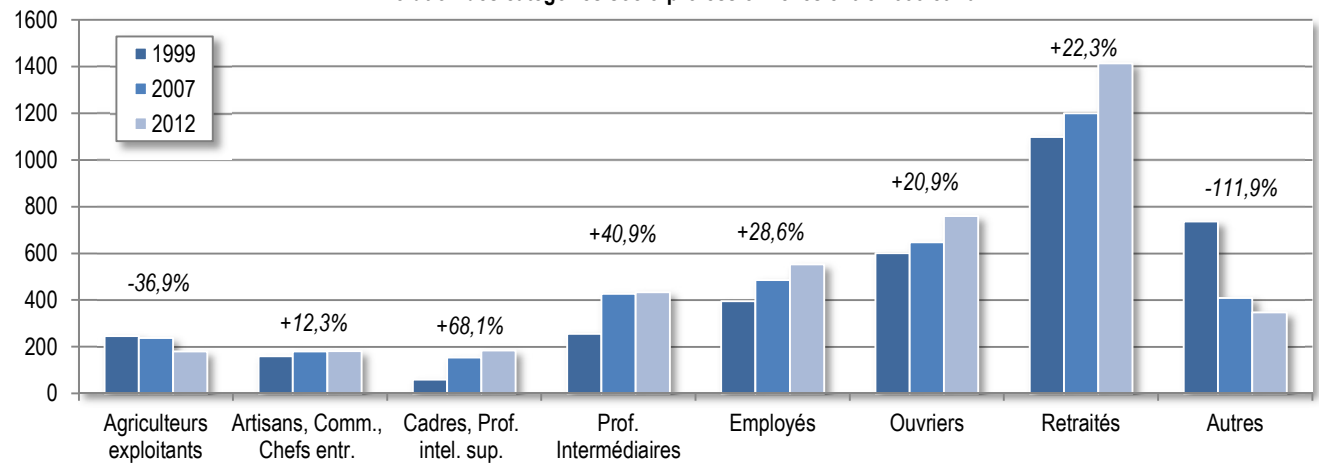
La catégorie des agriculteurs exploitants connaît une forte diminution sur la période avec -36,9% entre 1999 et 2012 : ils représentent ainsi presque deux fois moins d'habitants (4% de la population en 2012 contre 7% en 1999), en lien avec la déprise du monde agricole observée à l'échelle du territoire national.

Profil socio-professionnel du territoire Yssandonnais en 2012



Source : INSEE - RP 2012

Evolution des catégories socio-professionnelles entre 1999 et 2012



Source : INSEE - RP 1999 à 2012

1.1.3. Une diminution de la taille des ménages en lien avec le profil dominant des ménages sans enfant

1.1.3.1. Un phénomène continue de desserrement des ménages

L'évolution de la taille des ménages⁶ sur le territoire Yssandonnais se caractérise par une baisse continue du nombre moyen de personnes par ménage entre 1968 et 2012. On peut noter que depuis 1999, le phénomène semble s'amoinrir puisque la taille des ménages diminue de 0,1 par an contre 0,2 à 0,3 par an entre 1968 et 1999.

Cette diminution du nombre moyen d'occupants par ménage correspond à un phénomène de desserrement des ménages, dont les facteurs peuvent être variés : séparations et augmentation des familles monoparentales, augmentation du nombre de célibataires, décohabitation plus rapide des jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population (...). Ce processus de desserrement, généralisé à l'échelle nationale, conduit à une augmentation du nombre des ménages pour un même poids démographique, et donc à un accroissement des besoins en logements pour un même nombre d'habitants. En effet, le taux d'évolution du nombre de ménages yssandonnais (+25,5%) est supérieur à l'accroissement du nombre d'habitants (+19,2%) entre 1999 et 2012.

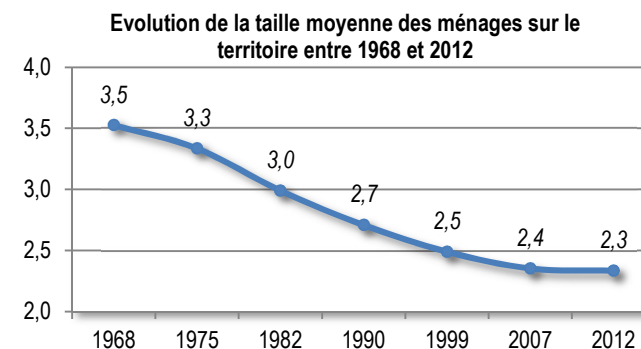
Le taux d'occupation des ménages reste néanmoins élevé sur le territoire et cohérent avec le caractère rural de l'Yssandonnais. En effet, en comparaison, la taille moyenne des ménages de l'intercommunalité est de 2,1 personnes en 2012.

Ce phénomène de desserrement des ménages s'observe avec une amplitude différente d'une commune à l'autre. En effet, certaines communes disposent d'un taux d'occupation des logements plus important que la moyenne yssandonnaise, avec un taux de 2,5 personnes sur les communes de Saint-Cyprien et Saint-Cyr-la-Roche ou encore 2,6 personnes à Yssandon. À l'inverse les communes d'Ayen et Saint-Robert disposent d'un taux d'occupation plus faible de 2,1 personnes en 2012. La commune de Segonzac observe le phénomène de desserrement le plus marqué avec un taux d'occupation presque divisé par deux.

1.1.3.2. Une majorité de ménages sans enfant

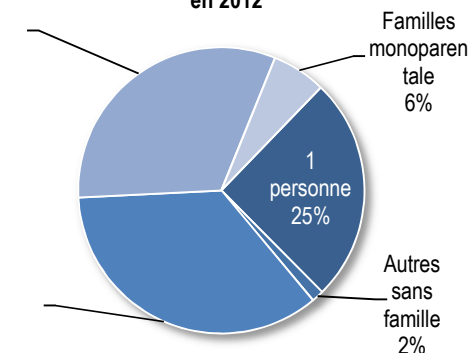
En 2012, les familles⁷ représentent près des trois quarts des ménages du territoire yssandonnais. Parmi elles, les couples sans enfant sont majoritaires et connaissent la croissance la plus importante entre 1999 et 2012. En comparaison, sur la communauté d'agglomération du Bassin de Brive, les familles représentent 62% des ménages en 2012 (contre 73% dans l'Yssandonnais), et les ménages sans enfant sont majoritaires avec 31% des ménages. Au regard du phénomène de vieillissement observé sur le territoire yssandonnais, les ménages de type couple sans enfant semblent davantage correspondre à des ménages de retraités qu'à un profil de jeunes actifs sans enfants.

Les familles avec enfants (couples avec enfant(s) et familles monoparentales) représentent 38% des ménages en 2012, une proportion plus élevée que sur l'intercommunalité (31% en 2012), démontrant l'attractivité du territoire pour les familles avec enfant(s) : en effet, la disponibilité du foncier ainsi que son coût permet aux ménages de jeunes actifs avec enfants d'accéder à la propriété.



Source : INSEE – RP 2012

Profil des ménages du territoire yssandonnais en 2012



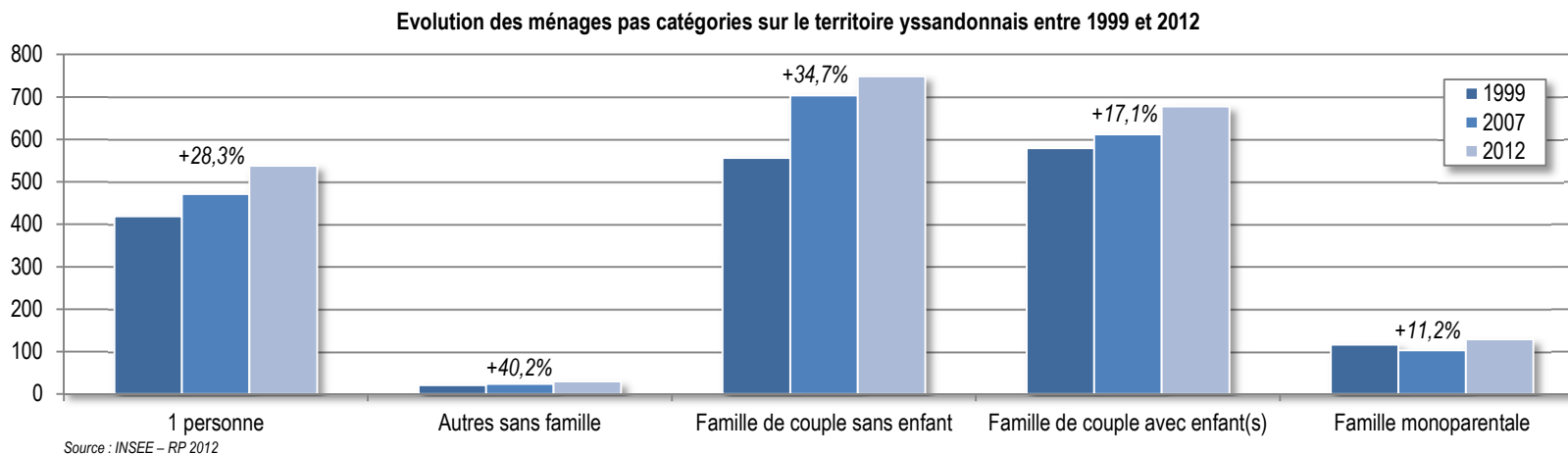
Source : INSEE – RP 2012

⁶ La taille des ménages ou taux d'occupation des résidences principales correspond à la moyenne du nombre d'occupants par ménage au sein de la commune.

⁷ Selon l'INSEE, un ménage identifié comme une famille comprend au moins deux personnes et elle est constituée soit d'un couple (marié ou non) avec ou sans enfants, soit d'un adulte avec un ou plusieurs enfants. Les enfants d'une famille doivent être célibataires (et eux-mêmes sans enfant).



Cependant, on observe que ce type de ménage connaît une croissance moins marquée que celle des ménages sans enfant entre 1999 et 2012 : l'attractivité des communes de l'Yssandonnais auprès des ménages avec enfant(s) reste donc à relativiser. Afin d'attirer ce profil d'habitants, il sera nécessaire de proposer une offre de logements adaptée.



Certaines communes possèdent une proportion de ménages avec enfant(s) plus importante comme Brignac-la-Plaine, Saint-Cyprien ou Yssandon (plus de 44% des ménages sont des couples avec enfant(s) ou des familles monoparentales) : ce qui correspond aux communes disposant d'une taille de ménage plus élevée.

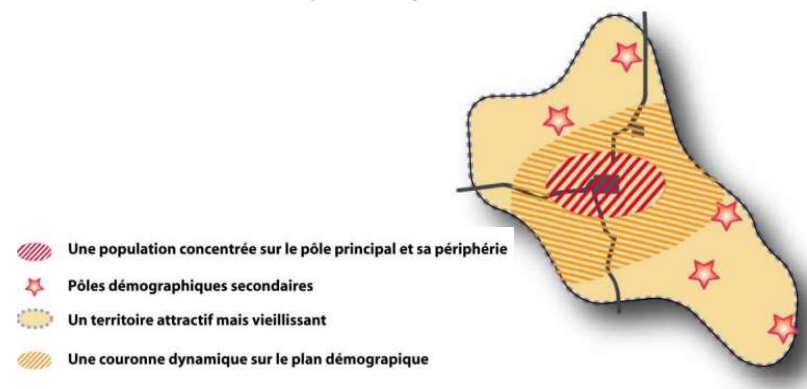
Sur l'ensemble du territoire, les ménages composés d'une seule personne représentent un quart des ménages de 2012. Cette proportion est nettement plus faible que sur le territoire intercommunal (36% des ménages de 2012 sont composés d'une seule personne). En effet, l'offre en logements ne semble pas adaptée sur le territoire (logements très majoritairement de grande taille, et offre locative très peu développée). Les communes d'Ayen, Rosiers-de-Juillac, Saint-Robert et Segonzac possèdent néanmoins un tiers de leurs ménages composé d'une seule personne.

Enjeux sociodémographiques à l'échelle du territoire yssandonnais :

- La croissance démographique dynamique sur la période récente, notamment par rapport au territoire intercommunal, témoigne de l'**attractivité du territoire yssandonnais**. Cette attractivité nécessite de la part des collectivités de **définir les conditions d'accueil des futurs résidents sur le territoire**. Les disparités entre communes, en termes de croissance démographique, induisent le besoin pour les onze territoires de fixer les modalités de leur développement, **entre réflexions communales et stratégie collective** nécessaire à l'attractivité yssandonnaise. Il s'agit pour le territoire d'accueillir de nouvelles populations et de conforter leur attractivité résidentielle, en cohérence avec les enjeux identifiés par le SCoT de « maintenir une pression résidentielle sur les territoires ruraux mais mieux maîtrisée »⁸.
- Le phénomène de vieillissement de la population observé à l'échelle du territoire yssandonnais représente une réelle problématique : le maintien et le développement d'une dynamique de renouvellement démographique représentent un réel enjeu pour ces territoires, nécessitant pour les communes de définir leur place et leur rôle démographique à l'échelle du Sud Corrèze en tant que territoire ruraux.
- L'augmentation récente du solde naturel et des populations les plus jeunes (0-14 ans) semblent illustrer un renouvellement de la population naissant face au phénomène de vieillissement connu par le territoire yssandonnais. **L'attractivité du territoire auprès de populations et ménages plus jeunes et dynamiques représente un enjeu** pour les communes, notamment pour celles qui connaissent une perte de population. En ce sens, il sera nécessaire de définir les conditions du développement pour attirer ce profil de population et assurer l'accueil de ménages de types jeunes actifs et familles : un parc de logements adaptés (locatif et plus petits logements notamment), lieux de vie, commerces et services de proximité, équipements adéquats...
- Le phénomène de desserrement des ménages observé entraîne **un besoin supplémentaire en logements pour loger un même nombre d'habitants**, afin notamment de conserver les populations résidentes sur le territoire.

Ces enjeux trouvent écho à l'échelle du territoire du SCoT Sud Corrèze. En effet, celui-ci est marqué par une forte attractivité, liée notamment à la présence des axes autoroutiers A20 et A89. Le solde migratoire joue en ce sens un rôle déterminant pour la démographie de son territoire. Néanmoins, deux phénomènes socio-démographiques représentent des enjeux importants qui s'observent et se déclinent à l'échelle du territoire du SCoT comme à l'échelle du territoire yssandonnais : le départ de nombreux habitants au sein de la population active et un vieillissement progressif de la population.

Enjeux démographiques à l'échelle du SCoT



Source : SCoT du Sud Corrèze, synthèse du diagnostic stratégique, Commission populations – équipements, septembre 2010

⁸ SCoT du Sud Corrèze, rapport de présentation, p.289.

1.2. Analyse économique du territoire yssandonnais

1.2.1. Une population active bien représentée

Sur le territoire yssandonnais, **les taux d'activité et d'emploi⁹ sont relativement élevés et sont supérieurs à ceux de l'intercommunalité**. Ils observent également **une augmentation relativement importante depuis une quinzaine d'années** :

- en 1999 le taux d'activité était de 70,2% pour 76,9% en 2012 ;
- le taux d'emploi est passé de 63,4% en 1999 à 71% en 2012.

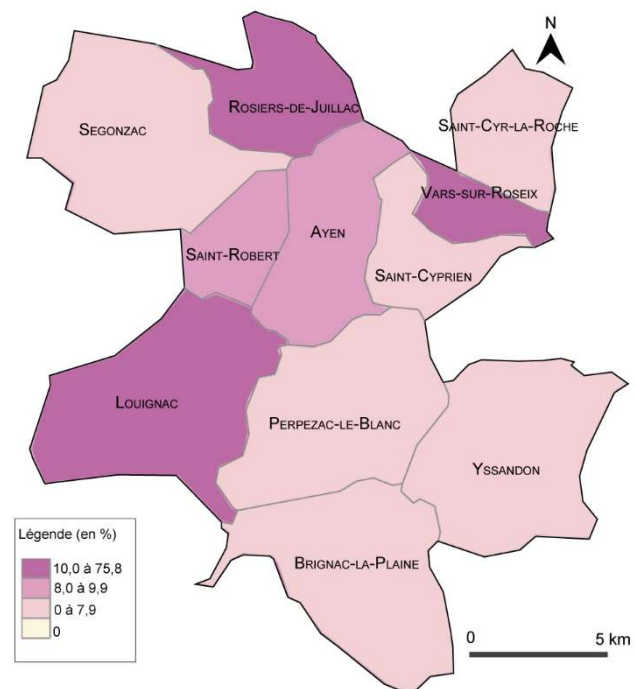
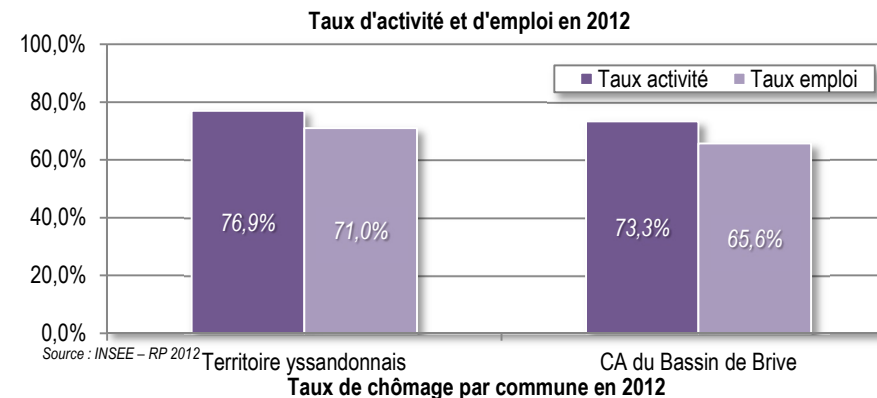
Les taux d'activité sont relativement similaires sur l'ensemble des communes, excepté un taux particulièrement élevé à Saint-Cyr-la-Roche (81,5%), commune qui affiche également le taux d'emploi le plus important (78% en 2012). En ce sens, Saint-Cyr-la-Roche semble disposer d'un profil sociodémographique plus dynamique et d'une population davantage composée d'actifs ayant un emploi que les autres communes.

Trois communes (Louignac, Saint-Robert et Vars-sur-Roseix) disposent d'un taux d'emploi plus faible que les autres, inférieur à 70% : ces territoires possèdent une population d'inactifs (femmes ou hommes au foyer, retraités ou encore chômeurs) plus importante.

Environ 6% **des actifs du territoire yssandonnais sont au chômage en 2012, une proportion peu élevée** par rapport à la moyenne nationale ou encore au territoire intercommunal (7,6% des actifs au chômage sur la communauté d'agglomération). L'Yssandonnais semble ainsi accueillir une population active disposant majoritairement d'un emploi, en lien avec un parc de logements majoritairement occupé par des propriétaires.

On notera cependant que les communes de Rosiers-de-Juillac, de Louignac et de Vars-sur-Roseix connaissent une proportion de chômage plus importante avec un taux supérieur à 10% et plus de 8% des 15-64 ans au chômage.

⁹ Le taux d'activité d'une population correspond à la proportion d'actifs (individus actifs en emploi plus les chômeurs) au sein de la population en âge de travailler. Le taux d'emploi est la proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler (15 à 64 ans). Le taux d'emploi reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main-d'œuvre.



Source : INSEE – RP 2012

1.2.2. Une faible concentration d'emplois...

Le territoire yssandonnais accueille **673 emplois en 2012**, ce qui représente une très faible proportion des emplois de la communauté d'agglomération (1,5%). **Les communes yssandonnaises correspondent davantage à un territoire d'accueil de populations que d'entreprises**, lesquelles se concentrent majoritairement sur la ville de Brive. On observe en effet que le nombre d'emplois est resté relativement stable depuis une quinzaine d'années (678 emplois en 1999), malgré l'accroissement démographique.

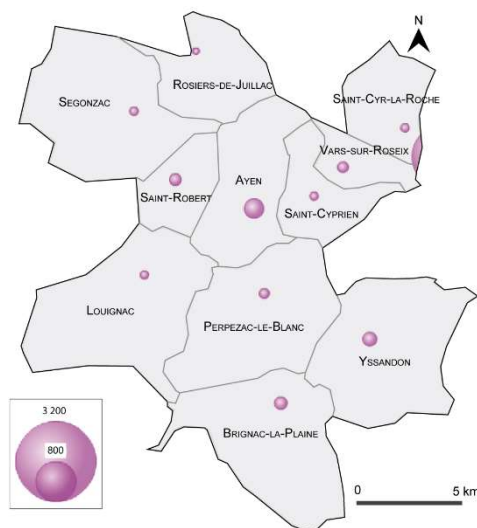
Un quart des emplois yssandonnais (26%) se situent sur la commune d'Ayen.

L'analyse de l'activité économique nécessite de distinguer deux sphères économiques, la sphère présentielle et la sphère non présentielle. L'INSEE les définit ainsi :

- la sphère présentielle comprend les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et services visant à la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes ;
- par différence, la sphère non présentielle englobe les activités produisant des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées vers les entreprises de cette sphère.

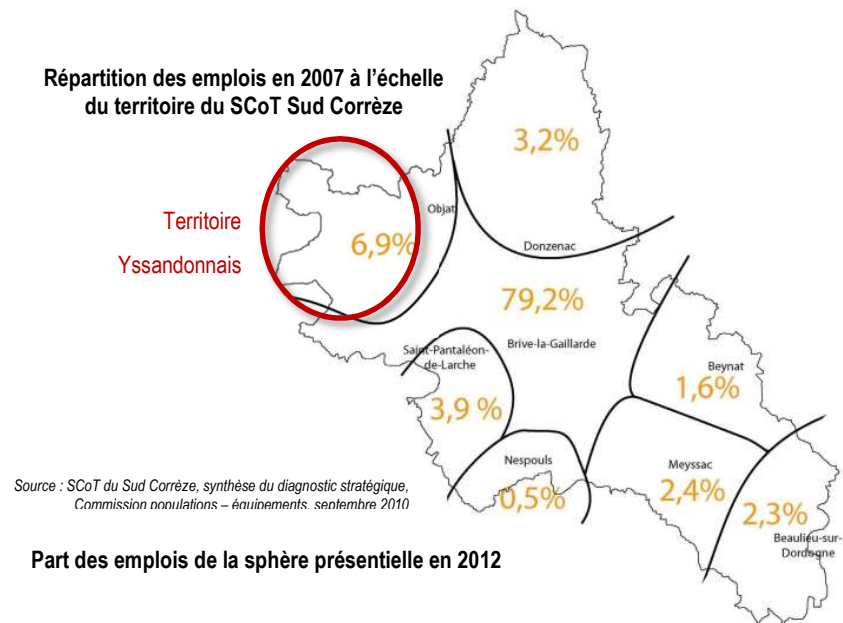
Sur le territoire yssandonnais, **la majorité des emplois appartient à la sphère présentielle en 2012** : seules deux communes (Saint-Cyprien et Yssandon) possèdent moins de 50% des emplois au sein de la sphère non présentielle. Cette dynamique est notamment liée à l'importance de l'activité agricole sur ces deux communes.

Nombre d'emplois par commune en 2012

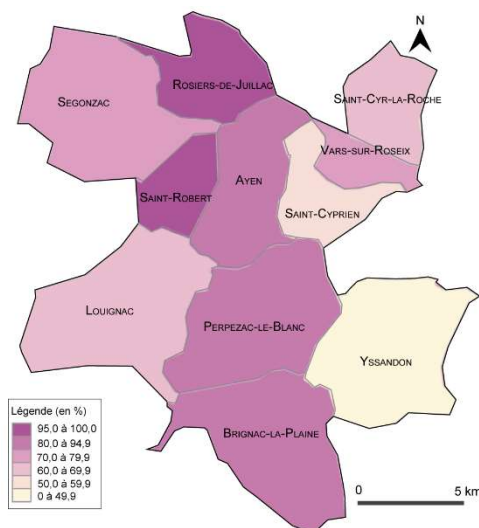


Source : INSEE – RP 2012

Répartition des emplois en 2007 à l'échelle du territoire du SCOT Sud Corrèze



Part des emplois de la sphère présentielle en 2012



Source : INSEE – RP 2012

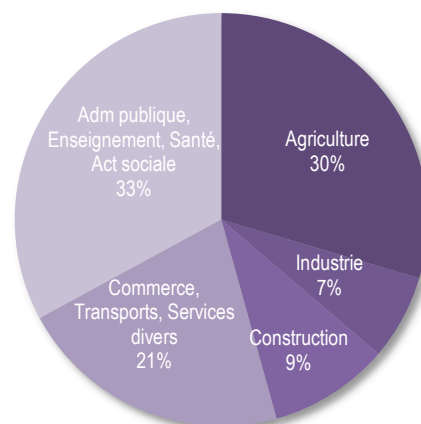


La majorité des emplois (un tiers) du territoire appartient au secteur public, secteur qui connaît l'augmentation la plus importante d'emplois (+24,6% entre 2007 et 2012) : la part du secteur public représentait 24% des emplois en 1999 pour 33% en 2012. Environ 37% des emplois du secteur sont concentrés à Ayen.

Parallèlement, **le territoire yssandonnais est dominé par l'activité agricole qui représente 30% des emplois en 2012**. Cette proportion est directement liée au caractère rural du territoire : à titre de comparaison, ce secteur ne représente que 2% des emplois de l'intercommunalité en 2012. C'est notamment le cas à Yssandon (où les 50 emplois agricoles correspondent à un quart des emplois de l'Yssandonnais dans ce secteur) ou à Perpezac-le-Blanc (où l'agriculture représente 42% des emplois en 2012).

Néanmoins, on notera que la part des emplois du secteur de l'agriculture observe un recul (-4 point entre 2007 et 2012).

Emplois par secteurs d'activité sur le territoire yssandonnais en 2012



Source : INSEE – RP 2012

Le secteur des commerces et services est majoritairement composé de commerces et services de proximité, et représente **une proportion d'emplois assez faible** (moins d'un quart des emplois en 2012), démontrant **la difficulté pour ce territoire rural à maintenir des commerces et services face à l'attractivité des centres commerciaux de l'agglomération**. En comparaison, le territoire intercommunal possède une forte proportion d'emplois dans ce secteur (45% en 2012) : la majorité des populations yssandonnaises appartenant à la catégorie socioprofessionnelle des employés travaille dans les emplois de ce secteur, situés principalement à Brive.

Ce secteur connaît ainsi une perte du nombre d'emplois sur le territoire yssandonnais (-45 emplois entre 2007 et 2012) : il représentait 26% des emplois en 2007 pour 21% en 2012. La majorité des emplois du secteur se concentrent sur la commune d'Ayen (45% des emplois de 2012).

Les secteurs de la construction et de l'industrie sont faiblement représentés et correspondent à de petites entreprises majoritairement artisanales. Ces activités sont relativement concentrées sur la commune de Saint-Robert où sont implantés 31% des emplois de ces deux secteurs.



1.2.3. ...et d'entreprises

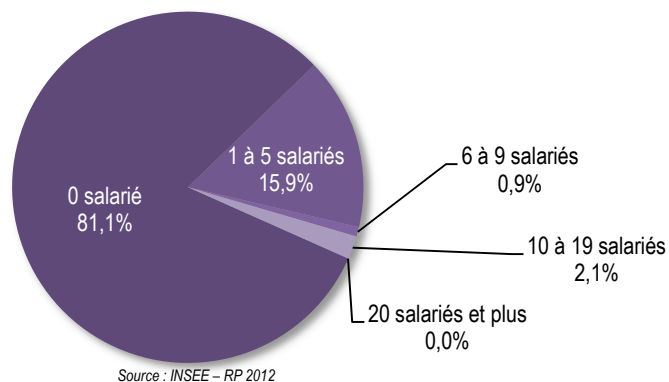
Le territoire yssandonnais cumule un total de **233 établissements actifs en 2014**, dont un quart est implanté sur la commune d'Ayen.

La majorité d'entre eux (51% en 2014) appartient à la sphère présentielle et correspond à des micro-entreprises (81% des établissements actifs n'ont pas de salarié en 2012). Le territoire n'accueille pas de grosses entreprises : aucun établissement de plus de 20 salariés n'est recensé en 2014, et seuls 2% des établissements ont plus de dix salariés.

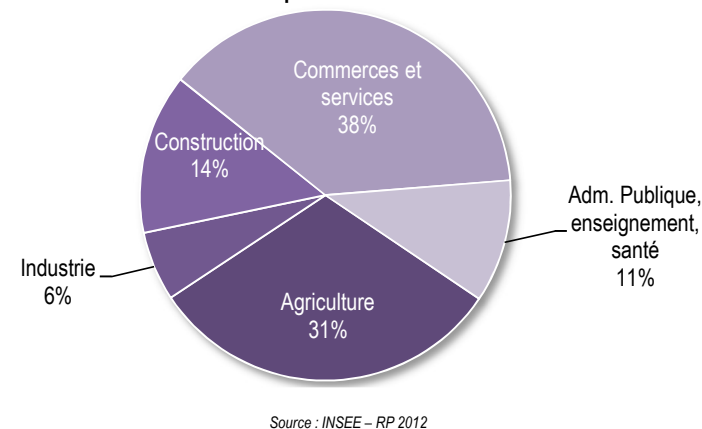
Les plus gros employeurs correspondent aux services publics puisqu'ils ne représentent que 11% des établissements actifs mais concentrent la majorité des emplois. Le secteur des commerces et services représente au contraire 38% des établissements en 2014 mais peu d'emplois, ce qui confirme que ce secteur est principalement représenté par des commerces et services de proximité avec peu d'employés voire aucun.

Le secteur de l'agriculture représente une proportion importante, équivalente en emplois et en établissements actifs.

Effectifs des entreprises sur le territoire yssandonnais en 2014



Etablissements par secteurs d'activité en 2014



1.2.4. Diagnostic agricole

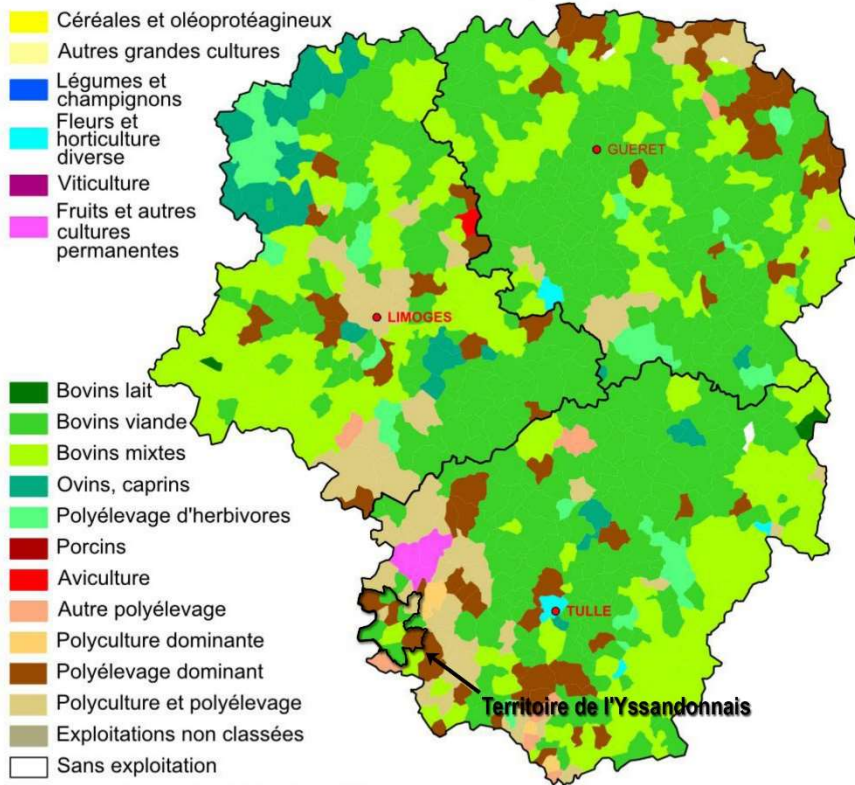
1.2.4.1. Une agriculture régionale de qualité

Le Limousin, terre d'élevage par excellence, est caractérisé par **des paysages enherbés puisque plus des 4/5^e de sa surface agricole est consacrée à la production d'herbe dédiée à l'élevage des bovins et ovins.**

La production, faible en volume (6 à 8% de la production nationale pour les bovins, les ovins et les pommes) est très forte sur les productions de qualités. Fort de son identité agricole, **le limousin a structuré sa production en s'appuyant sur une démarche de qualité** (Identification Géographique Protégée, Label Rouge, marques certifiées, Appellation d'Origine Contrôlée, etc.). En 2010, en Corrèze, **37% des exploitations ayant des bovins élèvent des veaux de lait sous la mère**, une spécialité corrézienne qui perdure puisqu'elle a perdu seulement 5 points en 10 ans.

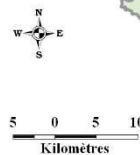
Le territoire de l'Yssandonnais n'échappe pas à ce phénomène : on comptabilise sur 7 communes du groupement une part de leur surface agricole utile dédiée aux prairies s'élevant entre 85 et 95%.

Orientation technico-économique de la commune

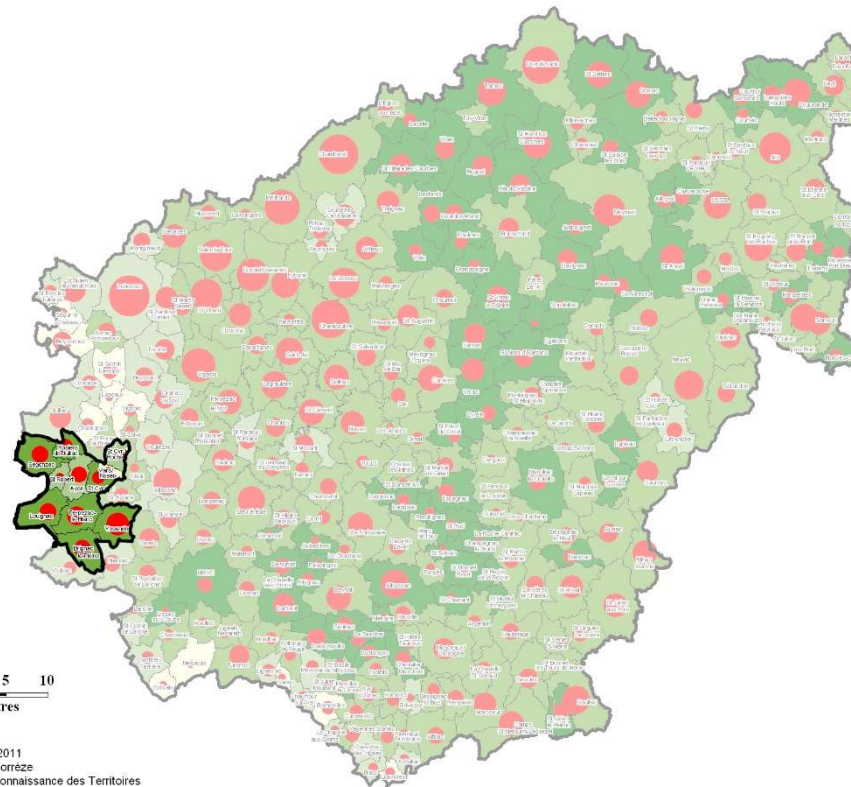


Source : Agreste - Recensement agricole 2010
GEOFLA® Copyright « IGN - Paris - 2010 » Reproduction interdite

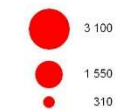
Part des prairies dans la SAU en 2009



Réalisé le : 15/03/2011
par la DDT de la Corrèze
Unité Analyse et Connaissance des Territoires
Copyright IGN
Sources : DDT de la Corrèze



Surfaces de prairies en ha en 2009





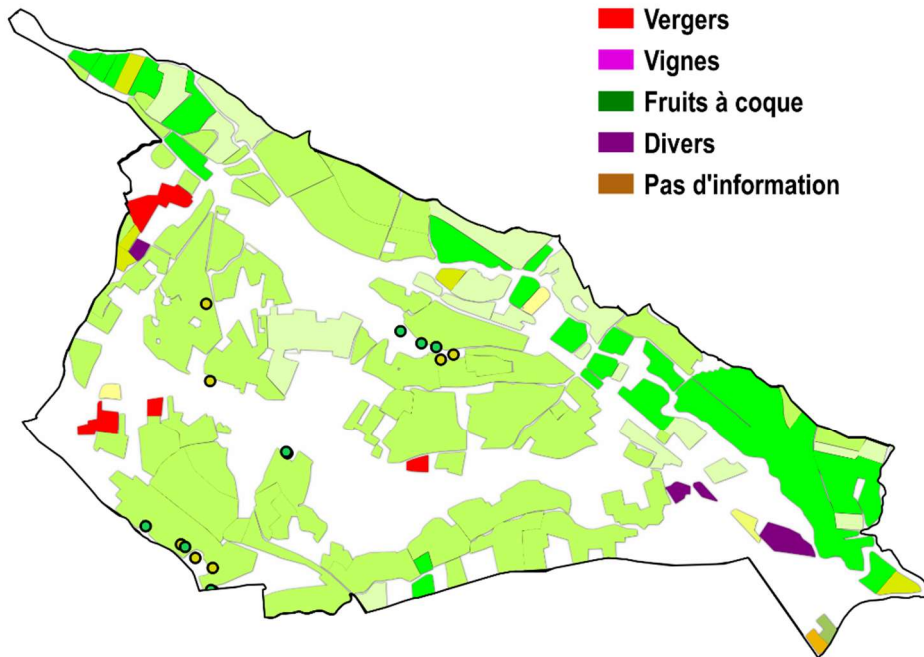
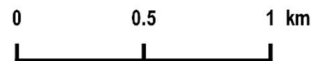
VARS-SUR-ROSEIX

Bâtiment lié à l'activité agricole

- Atelier et transformation
- Elevage
- Grange lié à l'activité agricole
- Photovoltaïque
- Serre
- Stockage

Occupation agricole du sol

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Protéagineux
- Fourrage
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruits à coque
- Divers
- Pas d'information



Quelques chiffres de l'enquête agricole de février 2017 :

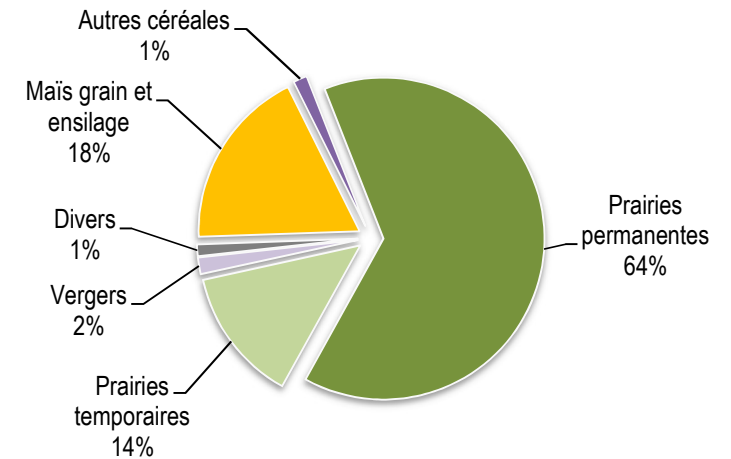
- Nombre de personnes rencontrées : 6
- Surface déclarée : 300,0 ha
- âge moyen des exploitants : 48 ans
- Part des + de 50 ans n'ayant pas de succession assurée : 50 % (soit 149,0 ha)

La surface agricole utilisée (SAU) comptabilisée suite à l'enquête agricole de février 2017 (couplée avec les données de la PAC) représente 241 ha soit 55,5% du territoire communal.

Quelques chiffres supplémentaires (source : Agreste, recensement 2010) :

- Nombre d'exploitants (ayant leur siège dans la commune) : 8 (soit +60,0% entre 2000 et 2010),
- Nombre d'emplois dans les exploitations agricoles : 10 (soit +11,1% entre 2000 et 2010).

Part des surfaces agricoles par nature d'exploitation à Vars-sur-Roseix



La part correspondant aux prairies représente 78% des surfaces agricoles utilisées sur la commune de Vars-sur-Roseix. Ces prairies en herbes, et notamment les 152,6 hectares de prairies permanentes dédiées à l'élevage permettent de mettre en avant l'importance de l'élevage sur la commune. On comptabilise également 43,4 ha réservés au maïs et 4 ha aux vergers.

La commune est incluse dans l'aire géographique de l'appellation d'origine contrôlée (AOC) Huile de noix du Périgord et des indications géographiques protégées (IGP) Agneau du Limousin, Agneau du Périgord, Canard à foie gras du Sud-Ouest, porc du Limousin, Jambon de Bayonne, Veau du Limousin, Poulet du Périgord, Poularde du Périgord, chapon du Périgord et Pays de Brive.



1.2.4.2. Des exploitations agricoles moins nombreuses mais plus importantes

Riche d'un paysage atypique des buttes calcaires, le territoire de l'Yssandonnais jouit de fonds de vallées fertiles favorisant le développement de l'agriculture. Mêlés aux boisements, ces buttes permettent de créer différentes situations agricoles, alternant entre polyculture et élevage, produisant une mosaïque de paysage. Son agriculture contribue ainsi à l'entretien et à l'aménagement du territoire, à la préservation de la nature et à la diversification des paysages.

Sur l'ensemble du territoire de l'Yssandonnais, nous identifions une baisse du nombre d'exploitations agricoles (ayant leur siège sur la commune), légèrement plus importante aux chiffres relevés sur le territoire national et le département de la Corrèze durant la période 1988-2010. Un phénomène qui s'atténue durant la période 2000-2010 (moins élevé que les chiffres du territoire national) mais étant dépassant la moyenne départementale. Face à cela, la diminution de la superficie de la surface agricole utilisée n'est pas proportionnelle à la baisse du nombre d'exploitation. En effet, le territoire de l'Yssandonnais est beaucoup moins touché que le territoire national et le département.

	Territoire Yssandonnais			Département de la Corrèze			France métropolitaine		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations agricoles	459	279	211	10 697	6 557	5 202	1 016 755	663 807	489 977
Surface agricole utilisée (ha)	8 181	8 158	8 068	239 742	233 681	228 827	28 595 799	27 856 313	26 963 252

Agrete, recensement 2010

	Territoire Yssandonnais		Département de la Corrèze		France métropolitaine	
	Evolution 1988-2010	Evolution 2000-2010	Evolution 1988-2010	Evolution 2000-2010	Evolution 1988-2010	Evolution 2000-2010
Nombre d'exploitations agricoles	- 54,0 %	- 24,4 %	- 51,4 %	- 20,7 %	- 51,8 %	- 26,2 %
Surface agricole utilisée (ha)	- 1,4%	- 1,1 %	- 4,6 %	- 2,1 %	- 5,7 %	- 3,2 %

Agrete, recensement 2010

Néanmoins, l'agriculture reste une composante essentielle du territoire puisque sur l'ensemble du territoire de l'Yssandonnais, les surfaces agricoles utilisées en 2010 représentent près de 55 % du territoire, soit plus de 15 points de dessus de l'ensemble du département corrézien.



1.2.4.3. Synthèse des entretiens agricoles (30 janvier-3 février 2017)

► UN TERROIR SPECIALISE DANS L'ELEVAGE

L'Yssandonnais a connu de multiples reconversions en matière d'orientation agricole. Jadis l'activité était tournée de manière importante vers la culture du tabac, de la vigne et, à proximité d'Objat, du petit pois. Ces cultures ont peu à peu disparu du territoire, léguant des bâtiments d'exploitation dédiés, à l'image des séchoirs à tabac. Un certain nombre a été reconverti, notamment en locaux de stockage.

Les exploitations sont aujourd'hui très largement orientées vers l'élevage, avec une spécialisation dans le Veau sous la mère. Ces dernières se composent de sièges d'exploitation comportant les bâtiments d'élevage à proprement parler, les bâtiments de stockage et bien souvent l'habitation de l'éleveur et de sa famille. Ces exploitations impliquent également l'entretien de larges superficies de pâturages. Elles sont bien souvent complétées par des surfaces réduites dédiées aux cultures de céréales, avec quelques hectares de maïs la plupart du temps.

Ce modèle d'exploitation est dominant, mais pas exclusif. Le territoire compte aussi quelques maraichers, des éleveurs de volailles et quelques producteurs de noix ; cette dernière faisant partie des cultures emblématiques du territoire.

► UNE PERENNITE RECHERCHEE VIA LES LABELS ET DEMARCHES DE QUALITE

Les exploitants affichant des perspectives de développement ou d'extension n'envisagent pas nécessairement -voire pas du tout- une diversification de leurs activités dans les années à venir, vers le tourisme ou la vente directe par exemple. En revanche, ils semblent miser davantage sur les démarches de qualité, les labellisations, voire la conversion en agriculture biologique.

L'agriculture biologique reste confidentielle en 2017 sur le territoire, cantonnée à quelques initiatives pour l'heure isolées. Elles sont conduites par des agriculteurs agissant autant par conviction que par intérêt économique, compte tenu du différentiel de valorisation intéressant par rapport à des productions conventionnelles.

En revanche, les démarches de labellisation se sont généralisées, et une très grande majorité d'éleveurs déclare respecter le cahier des charges associé à un label de qualité : Label rouge - Veau fermier élevé sous la mère ou Label rouge – Blason Prestige Veau fermier du Limousin, pour la plupart. Ces labels permettent de valoriser les productions de manière avantageuse.

Les éleveurs n'ont pas déclaré subir de difficultés particulières, s'agissant de l'équilibre financier de leurs exploitations. On enregistre très peu de résignation parmi les exploitants en pleine activité et pas de perception d'un réel sentiment de déclin de l'activité.

► UNE SOLLICITATION DES INSTITUTIONS DU MONDE AGRICOLE

Plusieurs agriculteurs ont mentionné le recours à la chambre d'agriculture, afin de disposer d'un salarié agricole à temps partiel sur leur exploitation (la plupart du temps, un ou deux jours par semaine). Ce système permet le maintien de l'activité d'exploitants ne pouvant assumer seuls le fonctionnement de l'exploitation, et constitue également une offre d'emplois permettant le maintien d'actifs sur le territoire.

Les entretiens ont cependant mis en évidence un certain paradoxe. D'un côté, les données statistiques tendent à décrire un contexte de déprise, avec une diminution de la Surface Agricole Utile et un effondrement du nombre d'actifs occupés sur les exploitations (-40% d'unités de travail annuel entre 2000 et 2010 d'après les données du recensement général agricole). De l'autre, un nombre non négligeable d'exploitants a fait part de difficultés, s'agissant de l'accès à la terre.

À ce stade de l'enquête, la SAFER n'a pas été citée une seule fois par les agriculteurs. Ces derniers, y compris de jeunes agriculteurs, assurent s'en remettre au bouche à oreille pour être informés des opportunités se présentant en vue d'étendre la surface agricole de leurs exploitations. Il est difficile de dire si cela témoigne d'une méconnaissance du rôle et du fonctionnement des acteurs censés assurer le maintien et le développement de l'activité agricole, ou d'une méfiance vis-à-vis d'organismes tiers.

Il semble dans tous les cas souhaitable d'assurer une diffusion plus large de l'information relative aux instances dédiées à la préservation et à la valorisation du potentiel agricole du territoire.



► DES HABITATIONS GENANT LE FONCTIONNEMENT DES EXPLOITATIONS

Le mitage des espaces ruraux et plus généralement l'installation de tiers à proximité d'exploitations peut poser de sérieux problèmes dans ce terroir d'élevage, car l'activité implique l'épandage de fumier sur d'importantes surfaces agricoles (prairie ou terres arables). Rares sont les exploitations dotées d'un plan d'épandage. Les motifs invoqués par les exploitants sont multiples : cheptel inférieur aux seuils de déclenchement, méfiance à l'égard de l'administration...

Plusieurs exploitants ont remarqué que l'existence de plans d'épandage établis et validés conformément à la réglementation en vigueur n'avait pas permis d'éviter l'implantation d'habitations de tiers à proximité immédiate des terres concernées, au cours des dernières années. Ce point a été mis en évidence, quelle que soit l'autorité compétente pour assurer l'instruction ou l'octroi des autorisations, et quel que soit le document de référence utilisé pour régler le droit à construire (carte communale, PLU ou interprétation des parties actuellement urbanisées pour les communes dépourvues de document d'urbanisme). Ils ont ainsi le sentiment que les plans d'épandage ne les protègent pas.

Sans soulever ici la question de la légalité des pratiques –ce n'est pas l'objet de l'étude– il convient de remarquer que l'absence de plan d'épandage n'implique pas systématiquement la méconnaissance de règles concernant les distances minimales à respecter, vis-à-vis des cours d'eau ou des habitations, fréquemment citées par les éleveurs. Une régulation des pratiques semble également s'instaurer par endroits, tout simplement en vue d'établir et conserver de bonnes relations de voisinage.

L'urbanisation rapide du territoire génère aussi une forte concurrence pour l'accès au foncier. Les terres « plates » en fond de vallée, propices à la céréaliculture, ont également pu être mobilisées ces dernières années en vue de développer l'urbanisation, par exemple à Brignac-la-Plaine ou à Vars-sur-Roseix.

► DES INCERTITUDES PESANT SUR UN NOMBRE IMPORTANT D'EXPLOITATIONS

Les exploitants de plus de 50 ans déclarant ne pas avoir de succession assurée en 2017 représentent 36% de l'ensemble des agriculteurs rencontrés. Les exploitations concernées représentaient près de 1 485 hectares de terres en prairie ou cultivées, soit plus de 20% de la surface déclarée au cours de l'enquête agricole. Ce constat est aujourd'hui très préoccupant, malgré les velléités de développement exprimées par nombre de jeunes agriculteurs, car les exploitants agricoles n'envisagent pas tous, une fois arrivés à la retraite, la cession ou la mise en location des terres à des fins agricoles. On observe en effet une évolution sensible du regard porté sur les terres agricoles, liée principalement à l'âge des exploitants.

Pour les jeunes, les terres agricoles sont majoritairement perçues comme un outil de production, source d'activités et d'emplois. La protection des terres agricoles apparaît la plupart du temps comme une évidence pour les jeunes agriculteurs, soucieux de maintenir des possibilités d'extension pour leurs exploitations dans les années à venir. La préservation des terres agricoles relève parfois d'une approche plus militante, ou dans tous les cas moins centrée sur des motifs économiques. Certains exploitants mettent ainsi en avant la préservation de leur cadre de vie et plus généralement la protection de l'environnement comme autant d'arguments les conduisant à s'opposer à un éventuel classement en zone constructible de terres agricoles, qu'elles soient cultivées ou non. Le nombre d'exploitants partageant cette position se réduit au fur et à mesure que leur âge progresse.

À contrario, la proportion d'agriculteurs espérant vendre une partie des terres de leurs exploitations (prairies ou terres arables) comme terrain à bâtir augmente avec l'approche de l'âge de la retraite. On observe alors une corrélation assez directe avec la situation de l'exploitant concernant sa succession. En cas de reprise assurée, on observe beaucoup plus d'indifférence, voire d'hostilité quant à l'installation de tiers à proximité de l'exploitation. En l'absence de reprise, la demande de classement en terrain constructible est en revanche exprimée très clairement par une majorité d'exploitants. La terre est alors considérée comme un objet de rente et de revenus complémentaires. Le lien au territoire semble ainsi se transformer en un attachement patrimonial, avec des valeurs individuelles. Ce n'est pas un attachement justifié par l'adhésion à des valeurs collectives, liées à l'identité agricole du territoire, à son histoire et à ses paysages.

À noter que ces demandes de classement en zone dotée de droits à construire sont d'autant plus nombreuses lorsque l'urbanisation progressive, le long des principaux axes routiers ou autour des hameaux, a rendu complexe voire impossible le maintien des pratiques agricoles sur une partie des terres.

La valorisation du foncier agricole au travers de la recherche de droits à construire et des opérations patrimoniales de construction ou de vente de lots semble aujourd'hui avoir valeur de norme. Il semble naturel, à un grand nombre de professionnels rencontrés, qu'un agriculteur retraité puisse commercialiser des lots de terrains à bâtir sur le foncier de son ancienne exploitation, lui procurant ainsi un complément de revenu. Seule une minorité d'exploitants, principalement des jeunes agriculteurs, réfute cette vision et en dénonce les conséquences, en termes de gestion au quotidien et d'accès au foncier agricole, notamment dans une perspective de développement de leurs activités dans les années à venir.



Il s'ensuit –logiquement– une incompréhension quant au sens et à la finalité des évolutions réglementaires récentes exprimée par les agriculteurs approchant l'âge de la retraite, ainsi qu'une très franche hostilité à l'encontre de tout durcissement de la règle en matière de droit des sols. Les tentatives de régulation récentes, via les cartes communales notamment, sont très mal vécues, bien que l'analyse de leurs potentialités ait révélé leur relative permissivité, sur le plan de l'octroi de droits à construire.

Le maintien de la vocation agricole des terres au travers du document d'urbanisme apparaît ainsi d'autant plus nécessaire, afin de répondre aux besoins exprimés en matière de surfaces agricoles.

Enjeux économiques à l'échelle du territoire yssandonnais :

- Le territoire yssandonnais dispose d'une population active bien représentée (en lien avec la proximité du bassin d'emplois briviste) mais des **emplois peu développés**, notamment par rapport à la croissance démographique connue par le territoire. **Le développement de l'attractivité économique représente un enjeu pour les communes, l'implantation d'activités servant notamment de levier pour conserver les habitants sur le territoire et en attirer de nouveaux.**
- **Une perte de commerces et services de proximité implantés sur le territoire** est illustrée par la diminution des emplois au sein de ce secteur d'activité. Afin d'assurer le dynamisme de la vie locale et d'éviter un phénomène de communes « dortoir », le développement de commerces et services de proximité représente un enjeu pour les collectivités, et constitue également un facteur d'attractivité auprès des populations.
- La **préservation des terres agricoles et le maintien de l'activité** représente un enjeu local mais également un enjeu à l'échelle du territoire du SCoT Sud Corrèze qui prône un objectif de conservation de la qualité productive des espaces agricoles pour le développement de l'économie locale.

1.3. Evolutions et caractéristiques du parc de logements yssandonnais

1.3.1. Une augmentation accrue de la production de logements depuis 2007

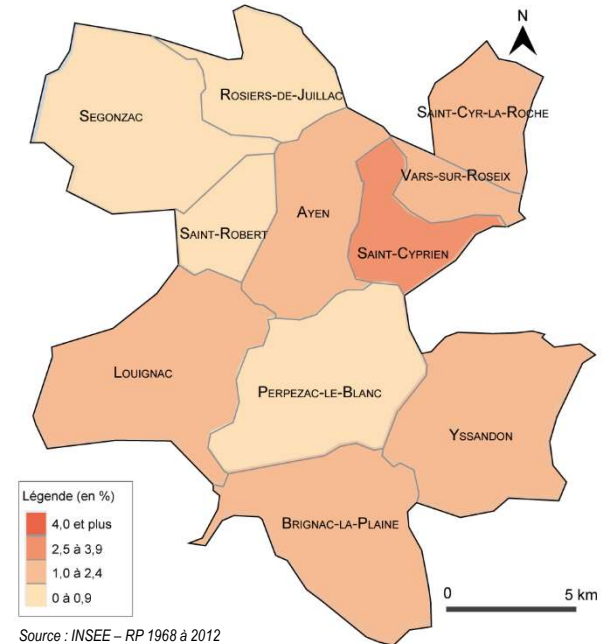
Le parc yssandonnais s'élève à **2 861 logements en 2012** et a connu une croissance continue depuis 1968. En cohérence avec l'accroissement démographique et l'attractivité récente du territoire, on observe **une dynamique de construction à la hausse, depuis 1999 (+1,3% par an en moyenne), avec une accélération depuis 2007 (+2,1% par an en moyenne entre 2007 et 2012)**.

La comparaison de la croissance démographique yssandonnaise avec celle du parc de logements démontre des tendances d'évolutions différentes : entre 1975 et 1999, on observe une croissance du parc de logements (environ une trentaine de logements supplémentaires), malgré une stagnation du nombre d'habitants sur la même période. Cette situation s'explique notamment par une forte augmentation du parc de résidences secondaires entre 1975 et 1999 (+74% en vingt-cinq ans), dont le nombre a été multiplié par deux. **Depuis 1999, les tendances démographiques et du parc de logements sont davantage cohérentes** avec une courbe de croissance similaire.

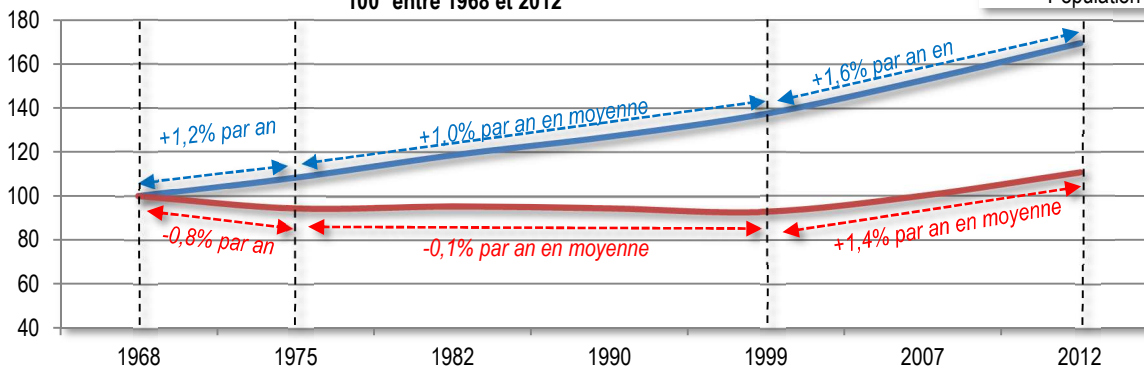
L'augmentation du parc de logements est notamment liée à **une forte dynamique de construction sur la commune de Saint-Cyprien** (qui observe un accroissement de son nombre de logements de +3,8% par an en moyenne entre 1999 et 2012), ainsi que sur les communes de **Vars-sur-Roseix (+2,3% par an en moyenne sur la période) et Yssandon (+2,1% par an en moyenne)**. À l'inverse les communes de **Perpezac-le-Blanc et Segonzac connaissent une faible augmentation de leur parc de logements**, inférieure à +1% sur la période (+0,5% à Perpezac-le-Blanc qui observe la croissance la plus faible sur la période).

La croissance du parc yssandonnais est marquée par un rythme plus élevé que sur le territoire intercommunal sur la période récente (+1,0% entre 2007 et 2012 sur le Bassin de Brive). Cependant, on notera que le poids du parc yssandonnais au sein du parc de logements de la communauté d'agglomération est resté constant depuis 1698 (12,6% en 1968 pour 12,5% en 2012), alors que le poids démographique du territoire au sein de l'intercommunalité a augmenté. Cette différence s'explique par une dynamique de construction importante et un phénomène de desserrement des ménages plus marqué sur le Bassin de Brive.

Evolution annuelle moyenne du parc de logements entre 1999 et 2012



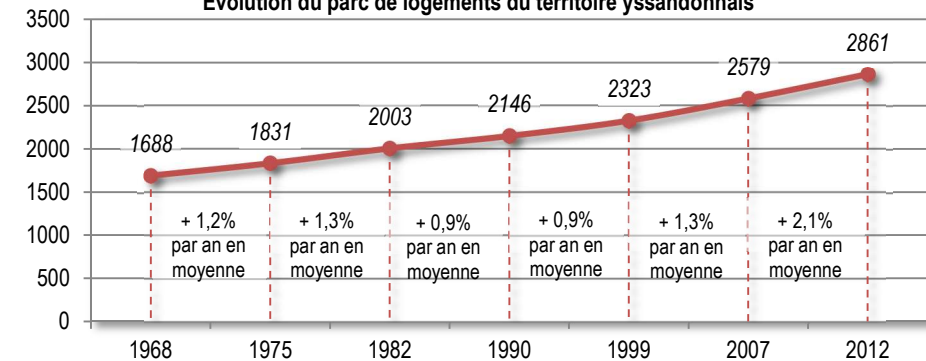
Comparaison des évolutions du parc de logements et de la population yssandonnaise en base 100* entre 1968 et 2012



Source : INSEE - RP 1999 à 2012

* La comparaison statistique des évolutions démographiques entre plusieurs communes est réalisée à partir d'un indice de base 100. Il permet de comparer l'évolution de plusieurs séries chronologiques dont les ordres de grandeur sont différents. Ce traitement statistique permet ainsi d'établir les différents rythmes de croissance à partir d'une base unique, indépendante de la taille démographique d'origine des communes en 1968. Cette analyse est nécessaire pour rendre les séries proportionnellement comparables.

Evolution du parc de logements du territoire yssandonnais



Source : INSEE - RP 1999 à 2012

Au-delà d'une augmentation du parc de logements, l'analyse des données Sit@del démontre **une forte production de logements neufs au milieu des années 2000** avec une production annuelle moyenne de 38 nouveaux logements entre 2004 et 2013. En 2004, 2006, 2007 et 2008, on observe un pic de production avec plus de 45 logements neufs construits par an.

Sur les 381 logements neufs construits entre 2004 et 2013, près d'un quart ont été construits sur la commune de Brignac-la-Plaine (23% avec plus de 10 logements neufs construits annuellement en 2006, 2007, 2008 et 2010). À l'inverse, les communes de Louignac, Perpezac-le-Blanc, Rosiers-de-Juillac, Saint-Robert et Segonzac représentent 18,6% des logements neufs construits sur cette période, avec une production annuelle moyenne inférieure à trois logements.

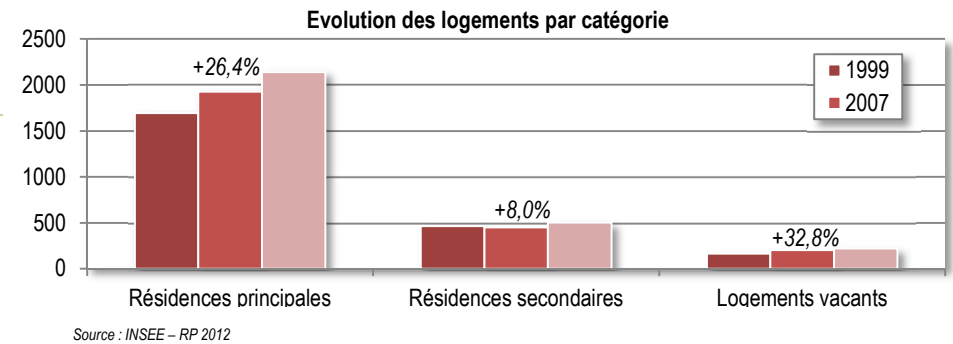
On observe que depuis la fin des années 2000, la production de logements neufs connaît un ralentissement qui se confirme localement depuis 2014.

1.3.2. Un parc très majoritairement résidentiel

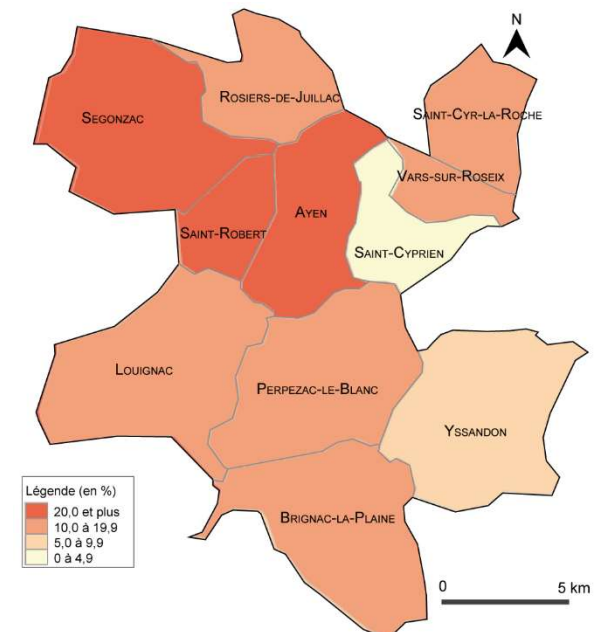
Le parc de logements yssandonnais se caractérise par **une forte majorité de résidences principales**, qui représentent **74,7% du parc en 2012**. Ce taux reste néanmoins plus faible que sur le territoire intercommunal (83,7% de résidences principales en 2012) : l'Yssandonnais connaît une proportion de logements secondaires importante pour des communes rurales (17,6% du parc en 2012), plus de trois fois supérieure à la communauté d'agglomération.

L'évolution du parc de logements démontre une augmentation trois fois plus importante du nombre de logements principaux (+26,4% entre 1999 et 2012) que de résidences secondaires : le territoire yssandonnais reste en ce sens un territoire majoritairement résidentiel. En effet, les résidences secondaires représentent une proportion de moins en moins importante (17,6% du parc en 2012 contre 20% en 1999).

Les communes du territoire yssandonnais possèdent **des profils de parc de logements différents**. Si la majorité des communes possède un parc de résidences principales représentant 70 à 80% de leurs logements, les communes de **Saint-Cyprien et d'Yssandon possèdent un parc résidentiel plus important** (plus de 80% de résidences principales et moins de 10% de résidences secondaires en 2012). Parallèlement, on observe que trois communes, **Ayen, Saint-Robert et Segonzac possèdent un taux de résidences secondaires plus important** (27 à 29% de résidences secondaires en 2012) : cette situation reflète la concentration au Nord-ouest du territoire yssandonnais de logements non occupés à l'année et n'accueillant pas une population permanente. Ces résidences secondaires peuvent correspondre à un parc touristique (résidences secondaires louées auprès de vacanciers).



Part des résidences secondaires au sein du parc en 2012





► UN PHENOMENE DE VACANCE GLOBAL ADAPTE AUX BESOINS DE ROTATION DU PARC MAIS DES SITUATIONS COMMUNALES VARIES

On considère généralement qu'un taux de vacance de 6% à 7% permet de garantir la rotation au sein du parc et la fluidité du parcours résidentiel des habitants d'un territoire. Cette notion de parcours résidentiel consiste en la capacité pour la commune de proposer aux habitants des logements adaptés au phénomène de desserrement des ménages, à leur situation sociale et professionnelle, mais aussi de leur offrir la possibilité de vivre dans le type de logement auquel ils aspirent à chaque étape de leur vie (maisons individuelle ou logements collectifs). En effet, lorsqu'on devient locataire ou propriétaire d'un logement, les habitants recherchent que celui-ci soit adapté à la composition de leur ménage, à leur(s) revenu(s)... Avec le temps, ces besoins évoluent. Changer de logement en fonction de l'évolution de ces besoins, au bon moment et au bon endroit, est l'objet même d'un parcours résidentiel. En ce sens, la vacance joue un rôle sur les opportunités au sein de la commune afin de réaliser ce parcours résidentiel, dans la mesure où la possibilité de venir ou de continuer à habiter sur le territoire est conditionnée par l'existence de logements non occupés.

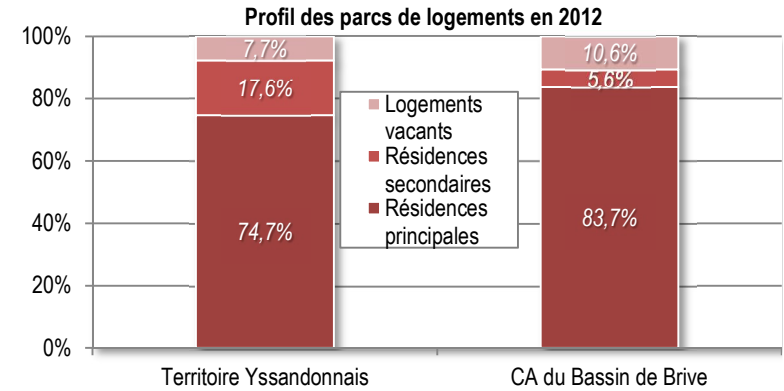
Ainsi, le taux de vacance de 7,7% au sein du parc yssandonnais en 2012 (part des logements vacants au sein du parc total de logements) permet d'assurer aux habitants la possibilité d'un parcours résidentiel fluide et contribue à maintenir la population actuelle sur le territoire (on notera que les circonstances d'un parcours résidentiel fluide dépendent également de la diversité des typologies de logement au sein du parc).

Le taux de vacance sur le territoire yssandonnais est nettement inférieur à celui de l'intercommunalité (10,6% en 2012) : la communauté d'agglomération possède un taux de vacance supérieur au taux nécessaire à la rotation du parc, et connaît donc un phénomène de vacance (parc ancien et/ou dégradé, renouvellement urbain nécessaire) auquel l'Yssandonnais n'est pas confronté.

Néanmoins, la vacance augmente au sein du parc yssandonnais (+32,8% de logements vacants entre 1999 et 2012), une évolution qui peut s'expliquer par des phénomènes de rétention et la présence d'un parc ancien au sein des bourgs. Néanmoins, cette augmentation reste à relativiser : la proportion de logements vacants au sein du parc est restée stable depuis 1999 (7,1% en 1999, 7,9% en 2007 et 7,7% en 2012).

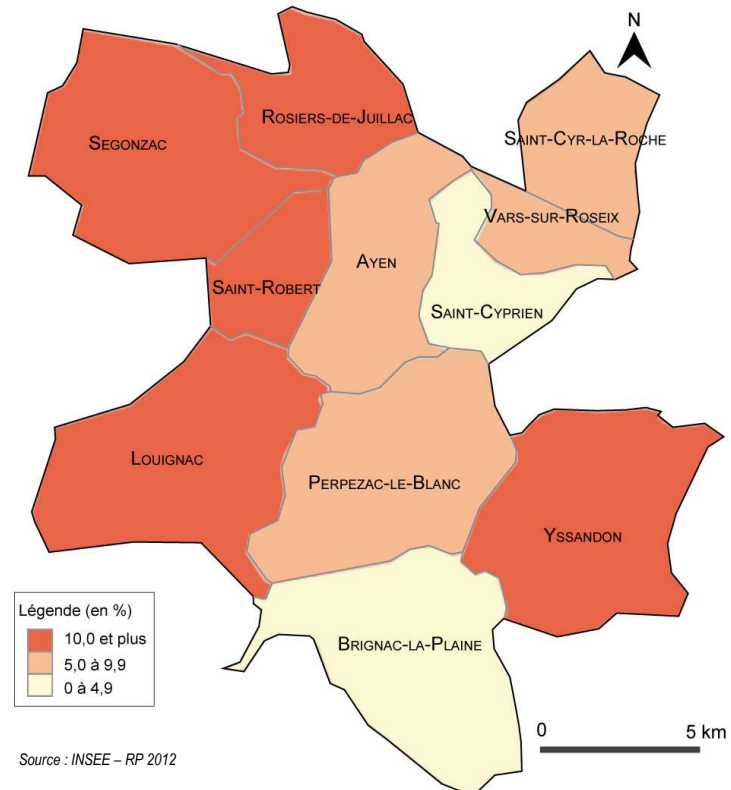
Cependant, la situation diffère entre les communes, certaines connaissent un taux de vacance très faible, d'autres un taux élevé, supérieur à 10% : il existe donc des phénomènes de vacance différents qu'il est nécessaire de caractériser. Les logements vacants ne sont pas toujours des logements disponibles, c'est-à-dire susceptibles d'être occupés sans délai. Derrière un même statut d'occupation constaté à un moment donné se cachent en effet deux natures de vacance, dont les causes et les conséquences sont distinctes (notions de vacance structurelle et de vacance conjoncturelle).

Quatre communes (Ayen, Perpezac-le-Blanc, Saint-Cyr-la-Roche et Vars-sur-Roseix) possèdent un taux de vacance de 6 à 8% en 2012, ce qui permet d'assurer la rotation et la réalisation du parcours résidentiels des habitants au sein du parc sans représenter une problématique de vacance. On parle de vacance conjoncturelle (ou de rotation), qui correspond à une situation provisoire et de courte durée. Le logement est inoccupé en attendant un nouveau ménage. Cette vacance est incompressible et participe directement à la fluidité des parcours résidentiels.



Source : INSEE - RP 2012

Part des logements vacants au sein du parc en 2012



Source : INSEE - RP 2012



Deux communes (Brignac-la-Plaine et Saint-Cyprien) connaissent un taux de vacance inférieur à 5% en 2012. Cette situation induit un manque de logements libres disponibles pour permettre la rotation au sein du parc et la réalisation du parc résidentiel des habitants. Elle reflète un **marché immobilier tendu** (lié à un manque de disponibilités foncières ou à des phénomènes de rétention foncière), et représente (conjuguée à un parc de logements peu diversifié) un frein à la fois au maintien de la population actuelle sur ces communes (difficultés à trouver sur la commune des logements adaptés à leurs besoins) et pour l'accueil de nouvelles populations.

Enfin, la moitié des communes (Louignac, Rosiers-de-Juillac, Saint-Robert, Segonzac et Yssandon) possède un taux de vacance proche de celui de l'intercommunalité, supérieur à 10% (dont un taux élevé de 13% à Louignac). L'importance du nombre de logements vacants par rapport au parc total semble pour ces communes renvoyer à un **phénomène de vacance structurelle**, qui est dû à des logements qui restent vides pendant douze mois ou plus. Le marché n'est pas suffisamment actif et attractif, et/ou les logements ne sont plus en adéquation avec la demande actuelle (obsolescence, état dégradé...). Le logement peut également être bloqué par un contexte social ou juridique (rétention foncière, héritage, personne âgée vivant en maison de retraite...). Une telle situation induit l'existence de logements non occupés et ne pouvant donc servir à l'accueil de nouvelles populations : **les communes concernées par ce phénomène devront mener une réflexion spécifique sur la vacance** afin de réinjecter au sein de leur parc une part des logements vacants. En effet, les logements vacants se concentrent généralement au sein des bourgs des communes : en restant vides, **ils contribuent au phénomène de déprise rurale par la perte de dynamisme des bourgs ruraux et de la vie locale**. On notera que la commune d'Yssandon est la seule à connaître un taux de vacance élevé en parallèle d'une production neuve de logements assez importante¹⁰, et un accueil démographique relativement dynamique (troisième taux de croissance démographique le plus élevé entre 1999 et 2012 par rapport à l'ensemble du territoire yssandonnais) : la croissance de la population communale s'est donc effectuée grâce au développement de la construction neuve et très peu dans le parc existant.

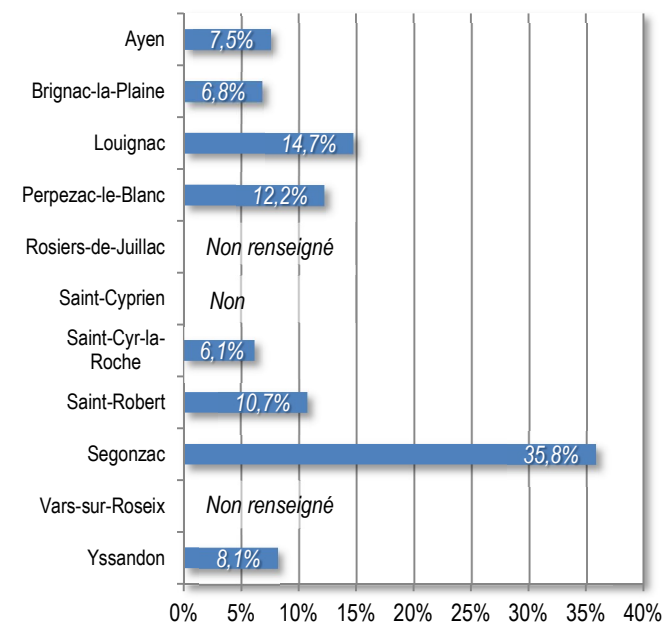
Au-delà d'une analyse chiffrée de la vacance et de sa progression, il est important de définir si ce phénomène est pérenne ou si l'on se trouve plutôt face à une vacance de flux et d'identifier les réels potentiels de reconquête et de réhabilitation. En effet, les élus du territoire relativisent les données chiffrées de l'INSEE : elles ne semblent pas refléter la réalité du territoire, la proportion réelle de logements vacants serait inférieure à ces données. Certains logements vacants correspondraient à des résidences secondaires et d'autres ne présenteraient pas de potentiel de réhabilitation (état très dégradé).

► **UN PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE (PPPI¹¹) IMPORTANT SUR CERTAINES COMMUNES**

Les données Filocom indiquent que dans l'ensemble des résidences principales du parc privé des communes de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive, plus de 1 800 sont considérées comme étant potentiellement indignes en 2010, regroupant une population de près de 3 300 habitants¹². Sur le territoire yssandonnais, quatre communes possèdent un PPPI représentant plus de 10% de leur parc de résidences principales : Louignac, Perpezac-le-Blanc, Saint-Robert et Segonzac. Cette dernière semble connaître une problématique de logements indignes importante avec plus d'un tiers de ses résidences principales concernées en 2010¹².

Pour l'ensemble des communes, ce parc potentiellement indigne représente un facteur possible d'augmentation de la vacance sur les prochaines années. La réhabilitation de ces logements représente donc un enjeu dont les documents d'urbanismes devront tenir compte.

Part du Parc Privé Potentiellement Indigne au sein des résidences principales en 2010



¹⁰ Données Sit@del sur les logements neufs commencés en construction neuve : Yssandon représente 14,4% de la production neuve sur le territoire yssandonnais entre 2004 et 2013 : il s'agit de la commune avec la production la plus importante après Brignac-la-Plaine.

¹¹ Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) correspond au nombre de résidences principales privées (RPP) de catégorie cadastrale 6 et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté, et de catégories cadastrales 7 et 8 et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150 % du seuil de pauvreté. Ces données sont fiscales et sont issues de la source Filocom (MEDDTL d'après DGFIP et traitement ANAH). La règle du secret statistique limite la diffusion des données pour les communes de petite taille démographique. Il convient de préciser que ces informations sont déclaratives. Elles sont à prendre avec précaution, car souvent sur-évaluées.

¹² Source : Plan Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive, Cahier 1, Diagnostic, p.25.



1.3.3. Les caractéristiques du parc de logements yssandonnais : une majorité de grands logements individuels occupés par leur(s) propriétaire(s)

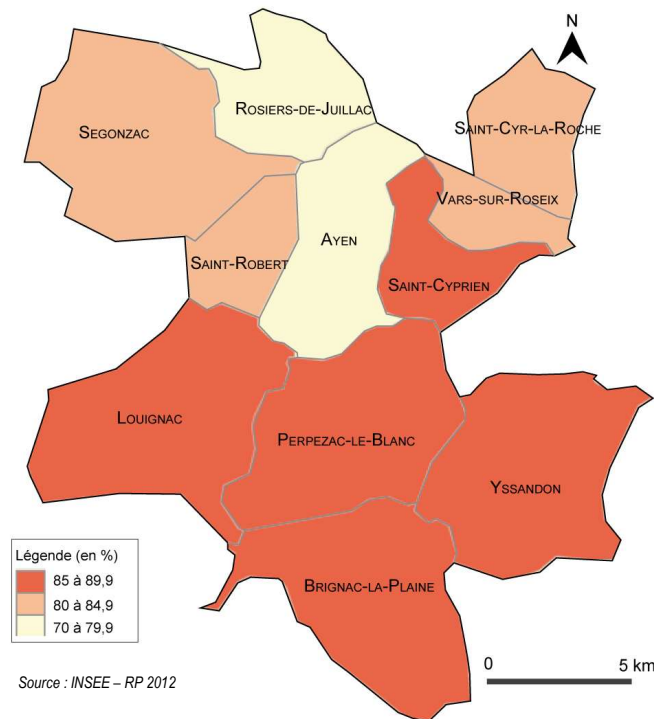
► UN PARC MAJORITAIREMENT CONSTITUE DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Le parc yssandonnais des résidences principales accueillent en très grande majorité des propriétaires : 84,1% occupent leur logement en 2012. Cette proportion est nettement supérieure à celle observée sur la communauté d'agglomération du Bassin de Brive (64% de propriétaires au sein des résidences principales en 2012) : cette différence s'explique par le caractère rural des communes où le foncier plus abordable représente notamment un moyen d'accéder à la propriété pour les ménages n'ayant pas les moyens de devenir propriétaires sur la ville de Brive. La faible représentation du parc locatif (13,5% en 2012) induit un parc de logements peu diversifié pouvant représenter un frein à l'accomplissement du parcours résidentiel des habitants (à titre de comparaison les logements locatifs représentent 34% des résidences principales de l'intercommunalité en 2012). De plus, la faible offre locative participe à réduire la possibilité de s'implanter sur l'Yssandonnais pour les ménages de jeunes actifs aux revenus modestes. Cette catégorie de population participe directement à la vie locale des communes : le développement de l'offre locative représente donc un enjeu pour les communes afin de les attirer sur le territoire.

L'évolution des statuts d'occupation des ménages démontre une augmentation importante des propriétaires occupants qui représentaient 75% du parc des résidences principales en 1999 pour 84% en 2012. Dans le même temps, le nombre de logements locatifs a progressé de 28% mais leur proportion au sein du parc est restée stable (13% en 1999 et 14% en 2012).

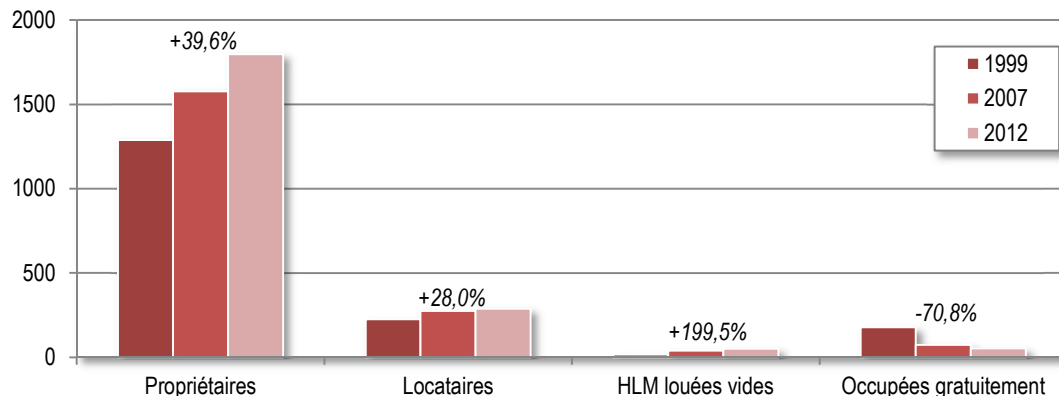
À l'échelle communale, les situations diffèrent. Si toutes les communes disposent d'une large majorité de propriétaires occupants (plus des trois quarts des résidences principales), les communes de Louignac, Perpezac-le-Blanc, et Saint-Cyprien possèdent un parc encore moins diversifié avec moins de 10% d'offre locative en 2012. On notera que les proportions de propriétaires sont plus importantes sur le Sud de l'Yssandonnais où les communes observent un taux supérieur à 85% en 2012.

Part des résidences principales occupées par leur(s) propriétaire(s) en 2012

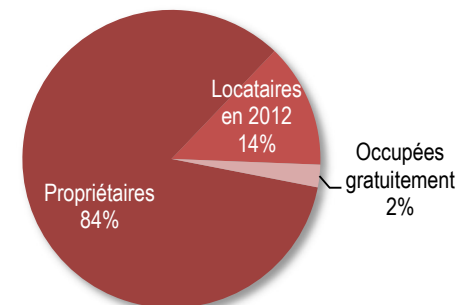


Source : INSEE - RP 2012

Evolution des statuts d'occupation sur le territoire yssandonnais entre 1999 et 2012



Statut des résidences principales sur le territoire yssandonnais en 2012



Source : INSEE - RP 2012

► **UN PARC LOCATIF SOCIAL INEGALEMENT DEVELOPPE ET UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT EN FAVEUR DES JEUNES ACTIFS**

Les onze communes ne sont pas assujetties à l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement Urbain (SRU) en termes d'objectifs de production de logements sociaux.

Sur l'ensemble du territoire yssandonnais, le logement locatif social représente environ 3% du parc des résidences principales en 2012 et 17,7% du parc locatif. Cette proportion est relativement importante à l'échelle de l'ensemble des communes. La part de logements sociaux est particulièrement élevée à Rosiers-de-Juillac par rapport aux autres communes avec 14,5% des résidences principales. La commune d'Ayen observe le deuxième taux le plus important mais deux fois moins élevé avec 6,5% des résidences principales appartenant au parc locatif social, même si elle possède un parc social plus développé en nombre de logements. En 2014, le nombre de logements locatifs sociaux s'élève à 78 logements dans l'Yssandonnais¹³ :

- les trois quart d'entre eux se concentrent sur les communes d'Ayen et de Rosiers-de-Juillac qui possèdent une trentaine de logements sociaux chacune ;
- Louignac, Perpezac-le-Blanc, Saint-Cyprien et Yssandon n'ont aucun logement social sur leur territoire ;
- les cinq autres communes possèdent 2 à 5 logements.

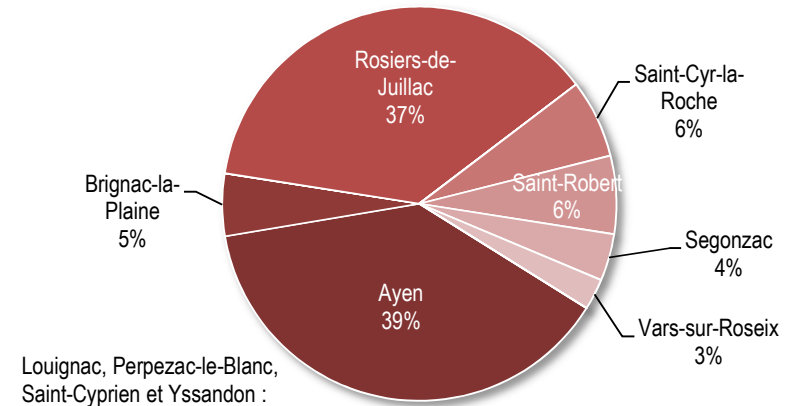
Trois bailleurs opèrent sur le territoire, Corrèze Habitat (58% du parc social yssandonnais en 2014), COPROD (41%) et Polygone (1%). Parallèlement, le parc social yssandonnais représente 1,7% du parc social intercommunal en 2014.

Le parc social de la communauté d'agglomération connaît une problématique de vacance importante : le territoire se situe dans un contexte où l'inoccupation structurelle des logements sociaux pose question en termes d'attractivité. Au 1^{er} janvier 2013, la moitié des communes de l'intercommunalité possède 1 à 5 logements sociaux vacants¹⁴. C'est notamment le cas à Ayen où douze logements du parc social sont vacants en 2013, une situation notamment liée à la difficulté de mise en location des logements collectifs adaptés aux personnes âgées. On notera que la rotation au sein du parc social est relativement importante au sein des communes périphériques de l'intercommunalité, en lien avec la forte production de logements neufs sur les communes centres de l'agglomération qui permettent aux ménages de quitter des logements anciens dans des communes éloignées pour intégrer des logements neufs plus attractifs, plus proches des centres urbains. En ce sens, la vacance et la mobilité, relativement élevées dans le parc locatif social, témoignent de la faible tension qui s'exerce sur le marché du logement local et de l'inadaptation d'un certain nombre de produits.

Néanmoins, certaines communes cherchent à développer une offre locative sociale attractive au sein du parc ancien par des opérations de réhabilitation déjà réalisées ou projetées : c'est le cas à Ayen avec l'opération *Les Condamines*.

Parallèlement au parc locatif social, les logements locatifs communaux constituent une offre locative complémentaire à celle des bailleurs. On en totalise 22 sur l'ensemble du territoire yssandonnais en 2014, dont au moins onze sont loués.

Répartition communale des 78 logements sociaux du territoire yssandonnais en 2014



Source : Plan Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive, Cahier 1, Diagnostic

	Nombre de logements
Ayen	n.r.
Brignac-la-Plaine	6
Louignac	4
Perpezac-le-Blanc	2
Rosiers-de-Juillac	n.r.
Saint-Cyprien	2
Saint-Cyr-la-Roche	n.r.
Saint-Robert	5
Segonzac	3
Vars-sur-Roseix	0
Yssandon	0

Source : Plan Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive, Cahier 1, Diagnostic

¹³ Source : Plan Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive, Cahier 1, Diagnostic, p.34.

¹⁴ Source : Plan Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive, Cahier 1, Diagnostic, p.36.



1.3.4. L'offre de logement : un enjeu d'attractivité du territoire auprès des jeunes actifs

► *UN MARCHÉ IMMOBILIER PLUTÔT DÉFAVORABLE POUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ*

Au sein du département de la Corrèze, la demande immobilière dans le cadre de l'accession à la propriété est principalement concentrée sur le territoire de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive. Les ménages souhaitent majoritairement s'installer à proximité du pôle d'emplois que représente l'agglomération. L'Observatoire économique de l'immobilier en Corrèze rapporte¹⁵ que la demande, plus ou moins forte selon les communes, se tourne de plus en plus vers des biens à proximité des centres-bourgs ruraux, périphériques à Brive. Néanmoins cette demande est en baisse de la part des primo-accédants, en lien avec le contexte économique fragile et les difficultés rencontrées par les ménages pour obtenir des prêts.

Le logement neuf connaît une augmentation des coûts de construction (prix des matériaux, normes et réglementations techniques, taxes d'aménagement ou d'assainissement...) réduisant les possibilités d'accession à la propriété pour les ménages, et ce malgré un prix des terrains à bâtir relativement bas, (estimé à 17 euros le m² en 2012 sur les communes périphériques de l'agglomération de Brive).

Du côté du marché des logements anciens, les analyses menées sur le territoire de l'agglomération témoignent d'une diminution des prix de l'immobilier¹⁶. Pour autant, les prix de vente sont globalement trop élevés par rapport aux attentes et aux possibilités des acheteurs, en lien avec une rareté du bâti ancien (phénomène de réhabilitation encore trop peu développé par rapport au parc existant potentiel). Cette situation engendre des difficultés pour les ménages souhaitant accéder à la propriété.

► *UNE DEMANDE LOCATIVE EN PROGRESSION AU SEIN DU PARC RÉCENT*

Après une augmentation enregistrée de 2008 à 2012, le niveau des loyers des logements en location au sein de la communauté d'agglomération du bassin de Brive est stable, voire en baisse. En 2013, au sein des communes rurales de l'intercommunalité, les loyers des appartements au sein de l'ancien varient de 200 à 470 euros par mois ou de 370 à 430 euros par mois dans le neuf selon la typologie de logements, et les loyers des maisons varient de 450 à 800 euros¹⁷. Les analyses et enquêtes de l'Observatoire économique de l'immobilier de la Corrèze menées en 2014 révèlent que la demande en locatif est en augmentation sur le territoire de l'agglomération de Brive, alimentée par la forte baisse de la primo accession, mais principalement au sein du parc récent. En effet, les logements anciens sont de moins en moins demandés, souvent dégradé ou vétustes.

¹⁵ Restitution d'une enquête départementale menée par l'observatoire en 2014. Source : Plan Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive, Cahier 1, Diagnostic, p.28.

¹⁶ Source : Plan Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive, Cahier 1, Diagnostic, p.29.

¹⁷ Source : Agents immobiliers – Transactions 2013 – non exhaustif. Extrait de Résultats de l'observatoire économique de l'immobilier de la Corrèze 2014 CCI Corrèze - Plan Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive, Cahier 1, Diagnostic.



► LA NECESSAIRE ADAPTATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR ATTIRER DE NOUVEAUX HABITANTS

L'analyse du contexte immobilier local démontre :

- une diminution de l'accession à la propriété (baisse de la demande en terrain à bâtir et en accession dans le parc existant) par rapport à une demande locative qui progresse ;
- un parc ancien peu attractif car trop vétuste, notamment au sein du parc locatif où les logements récents sont plus demandés.

Ce constat induit pour les communes yssandonnaises d'adapter leur offre en logements afin d'attirer de nouvelles populations sur leur territoire et de redynamiser leur vie locale. C'est notamment le cas pour les ménages de jeunes actifs, avec ou sans-enfant.

Face à ce contexte, et afin d'aider les ménages primo-accédants à ressources modestes à accéder à la propriété, la Communauté d'Agglomération a mis en place, un premier dispositif jusqu'en janvier 2011, puis un nouveau à partir du 1^{er} janvier 2012. Cette aide « 1^{ère} clé » est destinée aux ménages (sous conditions) ayant un projet de construction, d'acquisition ou d'auto-construction. En 2014, le montant de cette subvention a été abaissé à 2000€. L'objectif principal de cette politique locale de l'habitat est de maintenir sur l'agglomération les ménages de jeunes actifs afin en leur permettant de s'installer sur le territoire en accédant à la propriété : en 2012 et 2013, 81% des ménages en ayant profité ont moins de 35 ans, les deux tiers sont des couples avec ou sans enfant, et neuf ménages sur dix sont originaires du territoire.¹⁸ Si toutes les communes de l'intercommunalité ont accueilli au moins un ménage ayant bénéficié du dispositif, ses conséquences ont été principalement favorables pour la ville centre de Brive et les communes de la première couronne. Les communes rurales périphériques de la communauté de d'agglomération comme celles du territoire yssandonnais connaissent globalement toujours des difficultés pour attirer sur leur territoire ce profil de ménage. Le développement de l'offre locative, pour laquelle la demande est en hausse, représente un levier stratégique alternatif pour ces communes, afin de développer leur attractivité auprès des jeunes actifs avec ou sans enfant.

¹⁸ Source : Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive, Cahier 1, Diagnostic, p.31.



1.4. Fiches de synthèse communales

Population :

Le terme générique de « populations légales » regroupe pour chaque commune sa population municipale, sa population comptée à part et sa population totale qui est la somme des deux précédentes. La population municipale, utilisée dans les présentes fiches, est celle qui est utilisée à des fins statistiques ; la population totale est la plus souvent utilisée pour l'application de dispositions législatives ou réglementaires.

Le recensement de la population a pour objectifs le dénombrement des logements et de la population résidant en France et la connaissance de leurs principales caractéristiques : sexe, âge, activité, professions exercées, caractéristiques des ménages, taille et type de logement, modes de transport, déplacements quotidiens.

Le recensement est effectué grâce à un bulletin individuel et un questionnaire concernant le logement. Le questionnaire intitulé bulletin individuel, comprend 25 questions s'articulant autour de l'âge, du lieu de naissance, de la nationalité, du niveau d'études, du lieu de résidence 1 an plus tôt et de l'activité professionnelle. Il concerne toutes les personnes vivant habituellement dans le logement.

Dans les documents officiels de l'INSEE transmis aux communes, la somme des bulletins individuels collectés permet d'évaluer la population recensée.

Taille moyenne des ménages :

De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). La taille moyenne des ménages est calculée à partir de la population des ménages (ou nombre de personnes des résidences principales) par rapport au nombre de résidences principales.

Solde naturel / migratoire :

- Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.
- Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots « excédent » ou « accroissement » sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif.

Catégories de logements :

- Résidence principale : une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.
- Résidence secondaire : une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.
- Logement vacant : 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...).

Statut d'occupation :

- Propriétaire : résidences occupées par leur propriétaire. Le statut de propriétaire du logement inclut les différentes formes d'accession à la propriété.
- Locataire (dont HLM) : résidences occupées par un locataire. Le statut de locataire ou de sous-locataire concerne les locations de logements loués vides ou meublés, ainsi que les locations de chambres d'hôtel, quand il s'agit de la résidence principale de l'individu ou du ménage. On distingue les locataires ou sous-locataires d'un logement loué vide non HLM, d'un logement loué vide HLM ; d'un logement meublé ou d'une chambre d'hôtel.
- Logés à titre gratuits : résidences principales occupées gratuitement. Les ménages logés à titre gratuit sont des ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer. Ils peuvent néanmoins payer des charges. Il s'agit par exemple de personnes logées par leur employeur, par un membre de leur famille, ou des amis à titre gracieux.



Emploi

- Le taux d'emploi permet de mesurer l'utilisation des ressources de main-d'œuvre disponibles. Il est calculé en divisant le nombre d'actifs occupés par la population en âge de travailler (15-64 ans).
- Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs).

Actifs / inactifs

La population active au sens du recensement de la population comprend les personnes qui déclarent exercer une profession (salarisée ou non) même à temps partiel ; aider une personne dans son travail (même sans rémunération) ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ou exerçant une activité réduite ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ; être militaire du contingent (tant que cette situation existait). Cette population correspond donc à la population active occupée à laquelle s'ajoutent les chômeurs en recherche d'emploi et les militaires du contingent tant que cette situation existait.

La population inactive comprends par convention les personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage : jeunes de moins de 15 ans, étudiants et retraités ne travaillant pas en complément de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler...

Le point mort

Au-delà de caractériser et d'expliquer le rythme de construction et le développement du parc de logements d'une commune, il est nécessaire d'analyser l'effet démographique de cette dynamique de construction. En effet, la construction de nouveaux logements a pour vocation, a priori, de permettre à une commune d'accueillir de nouveaux habitants sur son territoire. Cependant, si les effectifs de population ne varient pas, les changements des modes de vie et l'évolution du parc de logements en lui-même engendrent tout de même un besoin de nouvelles habitations. En ce sens, de par les mutations de la société et des territoires, pour un même nombre d'habitants, le nombre de logements nécessaires varie. La construction neuve vise donc à satisfaire différents besoins : elle répond au cumul du besoin en logements pour accueillir de nouveaux habitants et du besoin pour y conserver la population déjà installée.

Dans la perspective de projeter un scénario démographique et un besoin en logements, la méthode dite du « point mort » permet de mesurer, a posteriori, la production de logements qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. Le « point mort » en lui-même est le seuil minimal de logements nécessaires pour maintenir la population existante : à partir de ce seuil, chaque logement additionnel construit a un effet démographique, c'est-à-dire qu'il permet d'accueillir des habitants supplémentaires. Le calcul du « point mort » met ainsi en lumière qu'un besoin en logement peut exister même si la population d'une commune ne croît pas et permet en conséquence de connaître le besoin en termes de logements pour ne pas perdre de population : le simple fait de vouloir stabiliser une population implique de construire à minima le nombre de logements potentiellement affectés au « point mort ». Les projections démographiques retenues par le projet de développement devront intégrer la prise en compte du « point mort », c'est-à-dire définir les besoins en construction de logements nécessaires pour maintenir le seuil démographique actuel des communes, avant de fixer le besoin en logements pour accueillir de nouveaux résidents.

Les logements nécessaires pour maintenir la population en place résultent de la combinaison de quatre phénomènes qui engendrent un besoin en logements pour stabiliser la population. Leur addition donne le nombre de logements affectés au « point mort ». La différence entre le nombre de nouveaux logements construits et le nombre de logements affectés au « point mort » correspond au nombre de logements ayant eu un effet démographique et qui ont donc participé à l'accroissement démographique du territoire.

La variation du taux d'occupation des ménages

Ce phénomène s'explique par différents facteurs comme le vieillissement de la population, la mutation des modes de vie ou l'évolution des structures familiales (divorces, départs des jeunes du foyer familial, phénomènes de décohabitation...). Cette variation se traduit par une diminution (phénomène de « desserrement ») ou une augmentation (phénomène de « resserrement ») du nombre de personnes vivant au sein d'un logement :

- dans le cas d'un phénomène de desserrement des ménages, le nombre de logements nécessaires pour loger un même poids de population est plus important. En ce sens, une part de la construction neuve est absorbée pour compenser ce phénomène et sert à loger les habitants déjà résidents sur la commune, ne permettant pas d'accueillir de nouveaux habitants. Le nombre de logements affectés au « point mort » augmente donc.
- si au contraire le territoire est concerné par un phénomène de resserrement des ménages, le nombre de logements nécessaires pour loger un même nombre habitants diminue. Au sein du parc existant, des logements sont alors disponibles pour accueillir de nouvelles populations et permettre une croissance démographique de la commune : le nombre de logements affectés au point mort est réduit.



La variation du nombre de résidences secondaires et la variation du nombre de logements vacants

Ces deux phénomènes jouent un rôle sur l'effet démographique de la construction neuve dans la mesure où ce type de logements n'accueille pas de population permanente, au contraire des résidences principales.

- si le nombre de résidences secondaires et logements vacants augmente (que ce soit par changement de statut d'un logement existant, ou bien qu'un logement neuf construit soit une résidence secondaire ou demeure vacant), la proportion de logements disponibles pour accueillir les habitants permanents (déjà résidents ou nouveaux) diminue. Une partie de la construction neuve de résidences principales doit compenser cette diminution : le nombre de logements affectés au point mort augmente.
- au contraire, lorsque la part des résidences secondaires et des logements vacants diminue au sein du parc, cela signifie que davantage de résidences principales sont disponibles pour loger de nouveaux habitants. L'effet démographique de la construction neuve augmente : le nombre de logements affectés au « point mort » diminue.

Le renouvellement du parc existant

Ce phénomène est lié à des changements de destination (entre logements et locaux), à des phénomènes de réhabilitation (logements vacants/dégradés), à des divisions ou des regroupements de logements, à la démolition ou/et la reconstruction de logements (par exemple dans le cadre d'un projet urbain ou d'une opération d'habitat). Le renouvellement du parc prend en considération l'évolution des constructions sur une période donnée (origine : T0, et arrivée T+1). Il se mesure par la différence (en nombre de logements) entre le parc théorique et le parc réel sachant que :

- le parc théorique correspond au parc d'origine (T0) additionné à la construction neuve : il s'agit du nombre de logements que le parc devrait avoir atteint (en T+1) au regard de la dynamique de construction observée sur le territoire.
- le parc réel correspond au nombre de logements réel au sein du parc d'arrivée (T+1).

La comparaison entre les parcs théorique et réel permet de déterminer si une part de la construction neuve (sur la période T0 > T+1) a servi à accueillir de nouvelles populations :

- si le parc réel est supérieur au parc théorique, alors il y a eu création de logements au sein du parc existant. Le nombre de logements en plus correspond à un processus de renouvellement : la construction neuve ne constitue pas le seul apport en logements. Ces logements sont donc disponibles pour accueillir de nouveaux habitants sur le territoire, et sont déduits du « point mort » (le nombre de logements qui y sont affectés diminue).
- inversement, si le parc réel est inférieur au parc théorique, il y a eu disparition de logements au sein du parc existant. Une partie de la construction neuve permet donc de compenser ces disparitions pour maintenir la population déjà résidente sur le territoire : le nombre de logements affectés au « point mort » augmente.



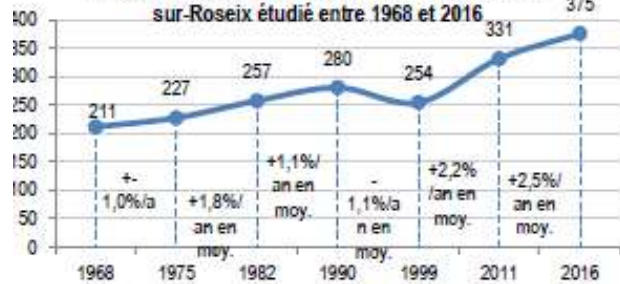
Population

Pop. municipale en 2016 : 375 habitants (+13,38% par rapport à 2011)

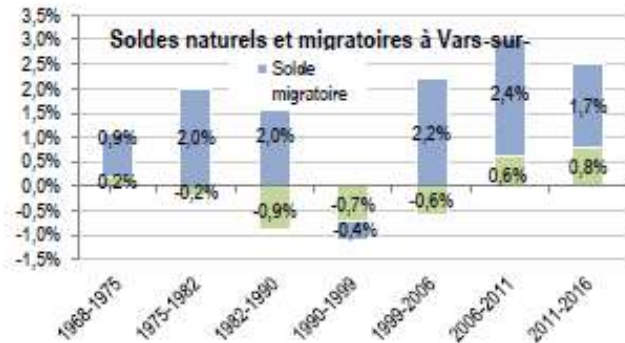
Pop. municipale en 2013 : 358 habitants

Taille moyenne des ménages : 2,3 personnes par ménages

Evolution démographique de la commune de Vars-sur-Roseix étudié entre 1968 et 2016



Soldes naturels et migratoires à Vars-sur-



Pyramide des âges



Logements

Parc de logements : 195 logements (soit +18,9% par rapport à 2008)

Catégorie des logements



Nombre de logements vacants recensés sur la commune : 19

Le type de logements sont répartis comme suit : 96,5% de maisons et seulement 2,5% d'appartements.

Résidences principales selon le statut d'occupation



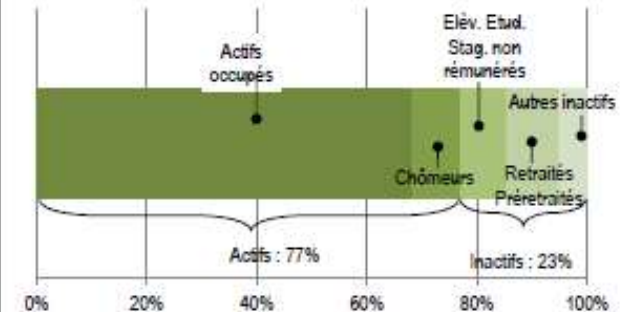
Emploi

Lieux de travail des résidents



Le taux d'emploi sur la commune représente 68,5%.

Le chômage : 19 chômeurs soit 12,2% de la population active.



Secteurs principaux d'activité des entreprises :

- 41,9% commerce, transports et services divers
- 22,6% agriculture, sylviculture et pêche
- 12,9% administration publique, enseignement, santé, action sociale
- 16,1% construction
- 6,5% industrie



Suite à la demande de la MRAe dans le cadre de sa la consultation après l'arrêt du PLU, le diagnostic concernant les logements vacants a été mis à jour pour la commune de Vars-sur-Roseix sur la base de données communales. Le nombre de logements réellement vacant est de 15 logements.

LISTE DES LOGEMENTS VACANTS	
Adresse	Références cadastrales
5 Route de St Bonnet	A49
36 Route de Chantegrèze	A513
61 Route de Chantegrèze	A524
70 Route de Chantegrèze	A353
21 Route de la Barrière de Chantegrèze	A335
8 Chemin des Roches – 1 Lotissement des vieux pruniers	B1037
8 Chemin des Roches – 2 Lotissement des vieux pruniers	B1046
8 Chemin des Roches – 3 Lotissement des vieux pruniers	B1038
43 Rue de l'Abbaye de la Règle	B36
55 Rue de l'Abbaye de la Règle	B43
3 Rue des pêcheries	B74
3 Impasse des glycines	B1086
4 Place de l'église	B111
8 Rue des puits	B966
32 Route d'Ayen	A1279



2. DIAGNOSTIC URBAIN



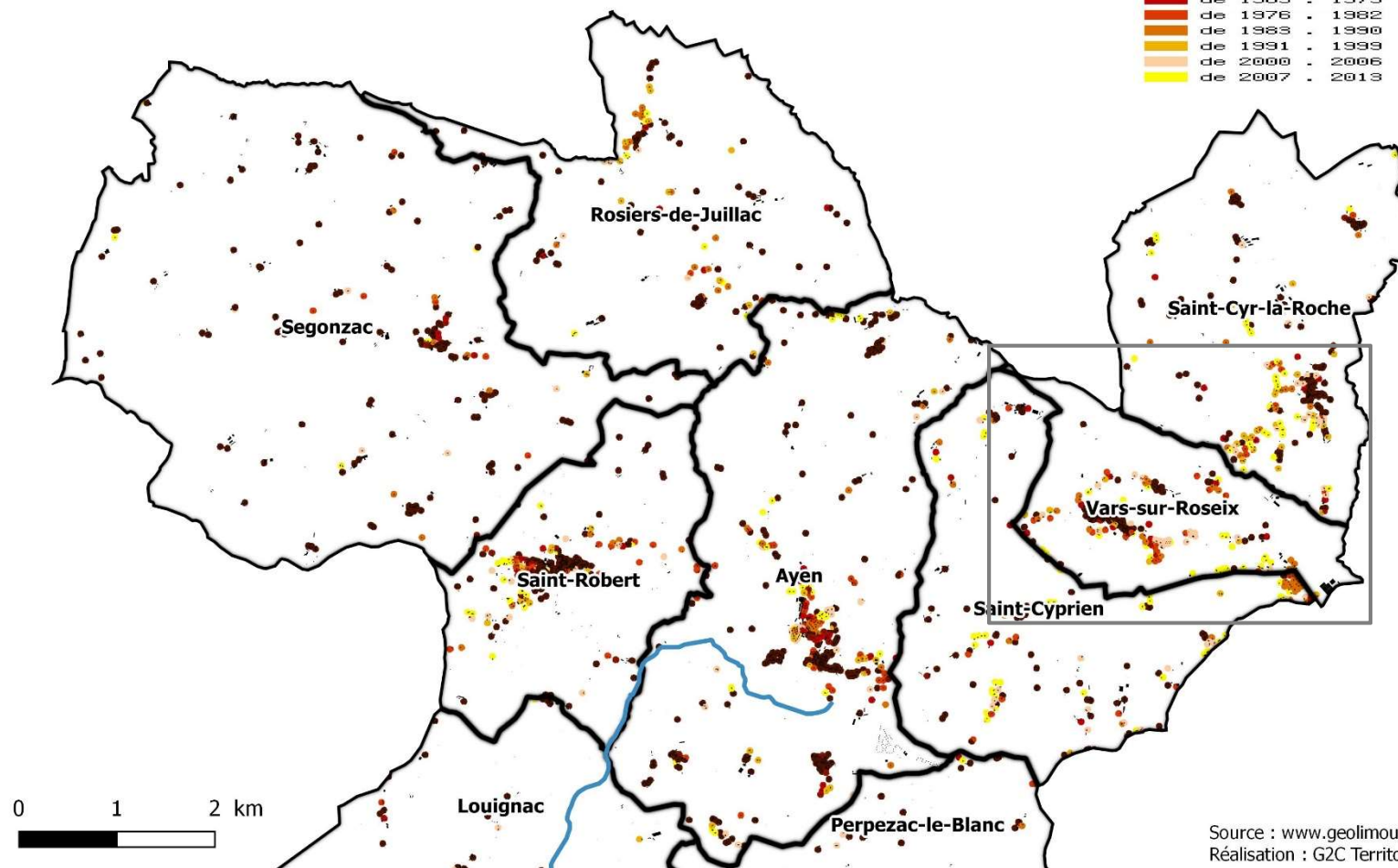
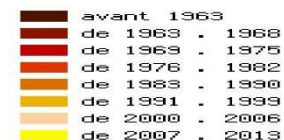


2.1. Evolution de l'urbanisation : un territoire aux dynamiques contrastées

2.1.1. Evolution de l'urbanisation

EVOLUTION URBAINE

Légende



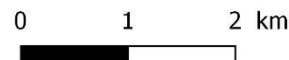
Le paysage urbanisé des communes résulte de l'accueil progressif des constructions sur plusieurs siècles. Toutefois, les dernières décennies sont marquées par une accélération très sensible du rythme de l'étalement urbain.

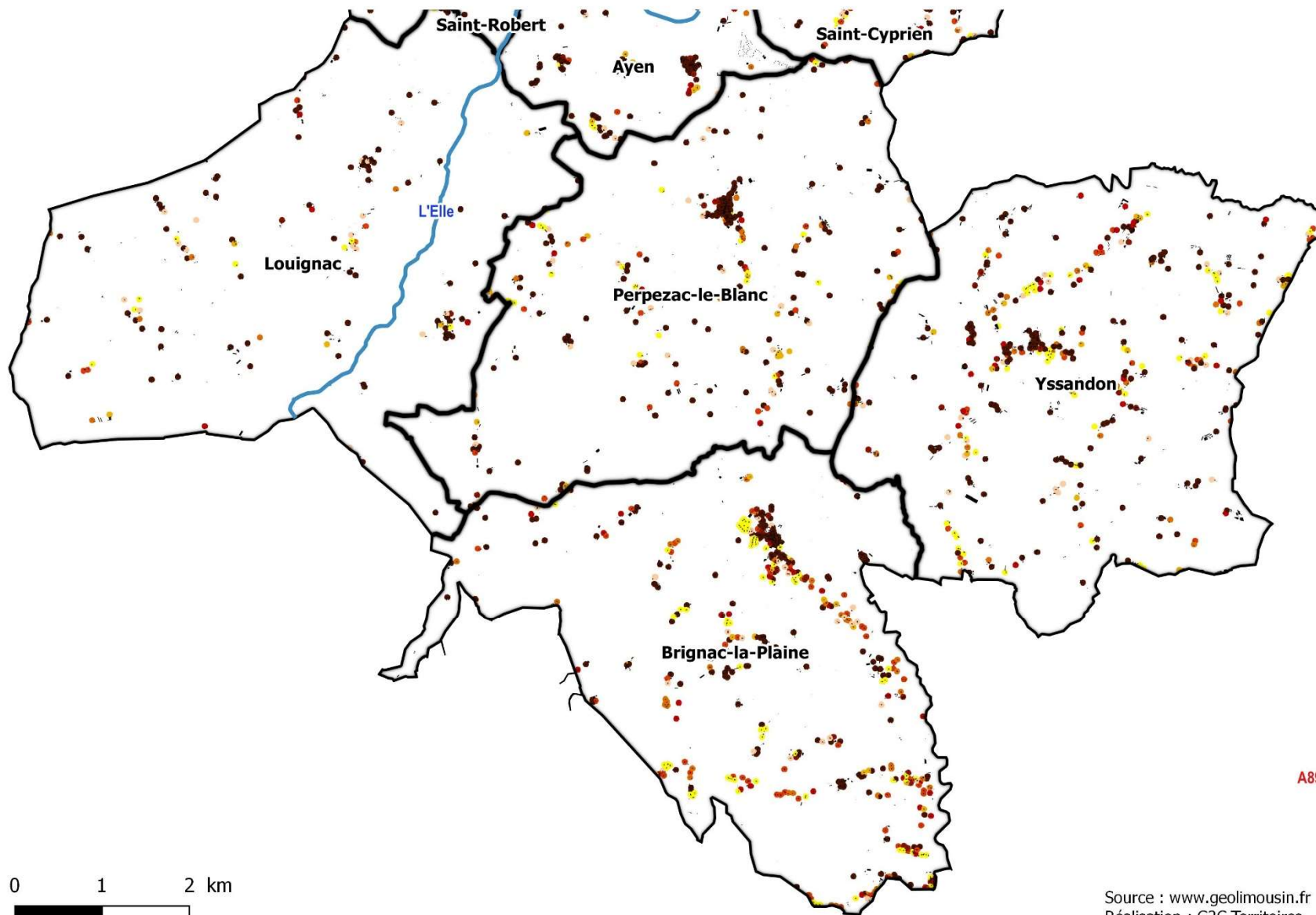
Espaces historiques et centres anciens témoignent du passé des communes avec leurs ruelles étroites, des bâtis aux caractéristiques fortes... Sur ces territoires, l'église apparaît souvent comme un repère paysager fort et de nombreux points de vue mettent en scène ce bâtiment historique.

Au fil du temps, les communes ont connu un développement plus ou moins marqué. Les communes situées à proximité de l'agglomération de Brive (Yssandon, Brignac-la-Plaine) connaissent un fort développement depuis le milieu des années 1970, qui tend à s'accélérer depuis les années 1990. Les communes de Saint-Robert et Ayen connaissent elles aussi un fort développement. D'autres communes, plus rurales, connaissent un développement beaucoup plus mesuré (Segonzac, Louignac, Rosier-de-Juillac) mettant en exergue la diversité des territoires concernés par cette étude.

Bien que l'urbanisation ait continué à se faire à proximité des centres bourgs souvent sous forme de lotissements, on observe un fort développement de l'urbanisation le long des voies au détriment des espaces naturels qui se voient peu à peu mités par l'urbanisation. Le paysage Yssandonnais

Source : www.geolimousin.fr
Réalisation : G2C Territoires





est fortement marqué par ces constructions. Cette urbanisation se fait majoritairement au coup par coup au gré des opportunités foncières, le long des axes de circulation. Elle est visible sur l'ensemble du territoire et a tendance à s'accroître avec le temps.

Si l'aménagement du territoire a longtemps été pensé à partir d'une approche encourageant l'étalement urbain, ces dernières années, la prise en compte du développement durable et des problématiques environnementales a inversé le regard porté sur les territoires, avec une approche agro-environnementale visant à préserver les espaces naturels et agricoles. Cette nouvelle façon de concevoir l'urbanisme nous amène aujourd'hui à nous questionner sur les enjeux environnementaux.

L'urbanisation et ses évolutions marquent de manière irréversible les paysages du territoire. Ainsi, un des enjeux réside certainement dans la maîtrise de l'urbanisation future en préservant les espaces agricoles.

A89

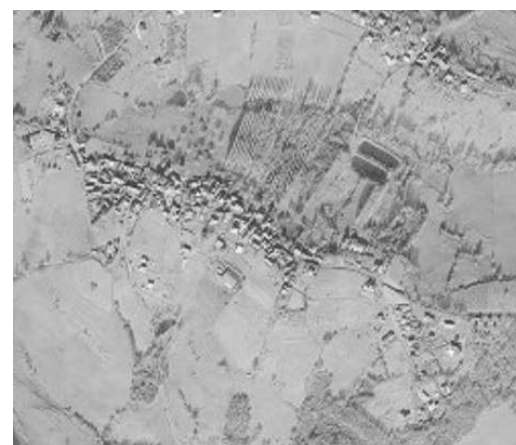
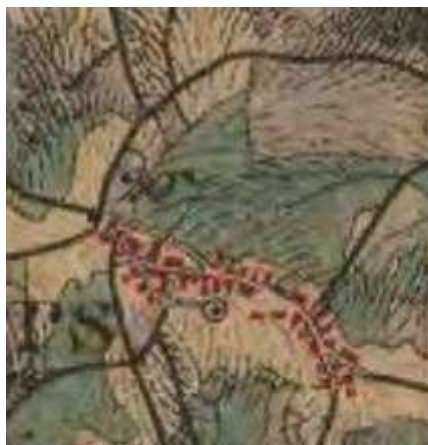
Source : www.geolimosin.fr
Réalisation : G2C Territoires

2.1.2. Différentes organisations de l'extension

Différents types de progression des villes et villages sont perceptibles sur le territoire, en fonction des aléas du sol (pentes...) mais aussi de la présence d'infrastructures de communication. Ces éléments semblent avoir joué un rôle fondamental dans l'évolution urbaine souvent complexe. Une typologie permet d'appréhender les expansions des noyaux urbains au cours du temps :

1- Les villes et villages rues

Ils présentent une organisation linéaire. L'organisation et l'expansion de l'urbanisation s'effectuent selon un axe unique, le plus souvent le long d'une route et ou d'une crête, avec un développement guidé par la configuration du relief. L'extension de l'urbanisation des dernières décennies poursuit ce schéma existant avec l'implantation des constructions suivant un axe de circulation dans la plupart des cas. L'urbanisation s'étire progressivement et éloigne les habitants des services et commerces de proximité. Vars-sur-Roseix est un exemple de ce type de développement mais on peut également citer Yssandon, Rosiers-de-Juillac, Brignac-la-Plaine et Saint-Cyprien.

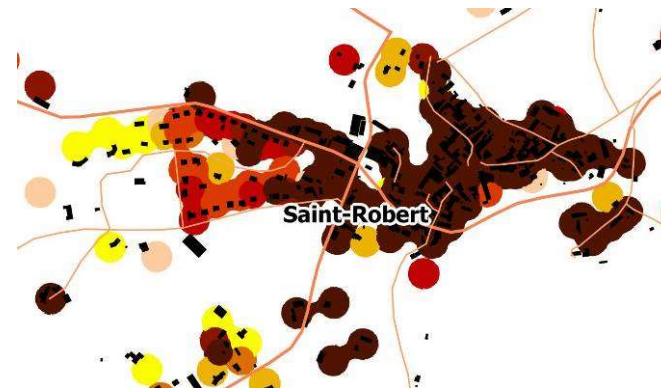


L'exemple de Vars-sur-Roseix. Carte d'état-major (1), Photos aériennes : 1983 (2), 2000 (3) et aujourd'hui (4)

La carte d'état-major (1820-1866) permet d'identifier le village qui se structure autour de la rue (1). En 1983, les premières extensions de la commune sont visibles (2) et s'affirment peu à peu (3). Aujourd'hui (4) sont deux espaces avec leur propre identité qui forment l'espace urbain.

2- Les villes et villages en étoile

Ils offrent une organisation plus complexe et forment une tâche urbaine tentaculaire ou étoilée. Le tissu ancien est implanté au carrefour de plusieurs axes. L'extension s'organise de différentes façons, mais la progression semble le plus souvent opportuniste (Saint-Cyr-la-Roche) ou dictée par des contraintes géographiques comme c'est le cas à Ayen. D'autres communes comme Saint Robert ont pu organiser le développement urbain qui prend la forme de lotissements.



Carte d'état-major (1), Photos aériennes : 1980 (2), 2009 (3) et aujourd'hui (4)

La carte d'état-major (1820-1866) permet d'identifier le village qui se structure à partir de la place centrale et des rues qui mènent au centre (1). Les premières extensions à l'ouest du bourg sont visibles (2) et tendent à s'affirmer (3). Aujourd'hui encore ce secteur concentre les nouvelles constructions (4).



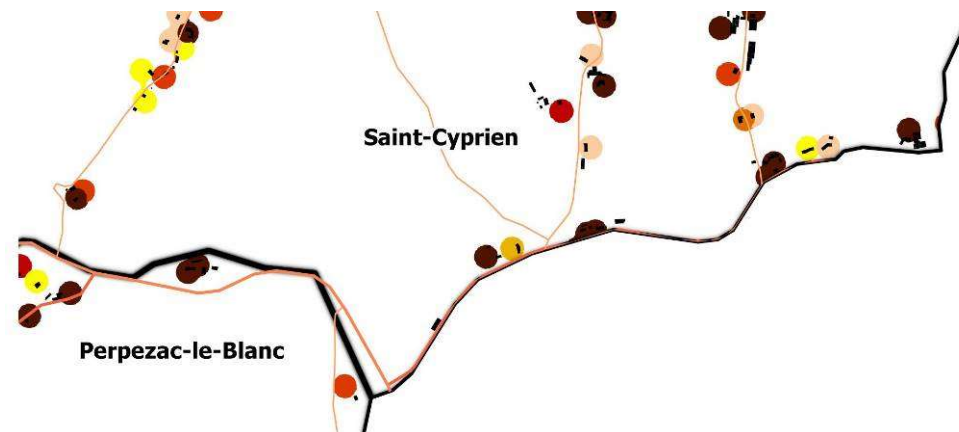
De manière générale, les cœurs de bourg ont gardé leur identité comme en témoignent ces photos de Saint-Robert (rue des Ranous) et Ayen (rue des remparts).



3- L'habitat isolé

Il est très présent sur l'ensemble du territoire. De nouvelles constructions sont implantées au sein des espaces agricoles ou naturels. Certaines communes comme Perpezac-le-Blanc, Ségonzac et Louignac présentent peu voir pas de développement à proximité du bourg centre mais seulement de nouvelles extensions prenant la forme d'habitations isolées. Ce sont parfois de nouveaux hameaux qui voient progressivement le jour. Le mitage résidentiel des dernières décennies n'a fait que renforcer un phénomène déjà existant. En effet, le mitage agricole ancien composé de bâtis isolés ou regroupés en hameaux avec des logements et bâtiments agricoles, implantés en fonction du relief, s'est vu renforcé par le mitage résidentiel.

Les nouveaux habitants en quête d'une maison sur une grande parcelle, avec une vue imprenable dans un lieu tranquille ont progressivement renforcé ces espaces ou ont créé de nouveaux espaces isolés. Ces développements ont été rendus possibles par l'interprétation locale des dispositions du règlement national d'urbanisme. À noter que le développement de maisons individuelles sur de grandes parcelles, sans adaptation au site et sans continuité ou accroche avec l'espace urbanisé pose question sur le territoire dans la mesure où ces constructions impactent le paysage.



Enjeux pour le PLU :

- Identifier les secteurs les plus à même d'accueillir les futurs développements
- Privilégier un développement urbain qui valorise le territoire et non qui lui est néfaste

2.1.3. Vars-sur-Roseix, une armature urbaine « rurale » reposant principalement sur un bourg et ses hameaux

La définition de l'armature urbaine de Vars-sur-Roseix se base sur la doctrine locale. **Le bourg** regroupe les ensembles de plus de 20 constructions d'habitations avec un noyau ancien et présentant dans son centre des constructions mitoyennes, une densité plus importante que sur le reste du territoire communal, **des espaces collectifs publics, des équipements et des services de proximité**. **Le village** concerne les ensembles de plus de 20 habitations avec un noyau ancien la plus part du temps d'origine agricole présentant une organisation groupée autour d'espaces collectifs publics sans accueillir nécessairement d'équipements ou de services de proximité. La structuration **des hameaux** ressemble à celle des villages mais avec un nombre d'habitations pouvant aller de 5 à 20 habitations. Les écarts correspondent aux habitations groupées isolées de 5 habitations maximum

Un bourg dense

A Vars-sur-Roseix, comme à Ayen, Perpezac-le-Blanc ou Saint-Robert, le parcellaire et l'emprise bâtie affichent un tissu compact et structuré en îlots. Le paysage urbain est donc très minéral malgré la présence de quelques espaces privatifs végétalisés qui donnent sur l'espace public. Les rues étroites sont peu adaptées à l'usage de la voiture, ainsi les stationnements ne peuvent pas toujours être gérés dans les espaces privés ou en bords de rue.

De plus, l'organisation du bourg à Vars-sur-Roseix est linéaire et son expansion se fait en continuité d'un axe, la route départementale D 140.

Les hameaux anciens et les écarts

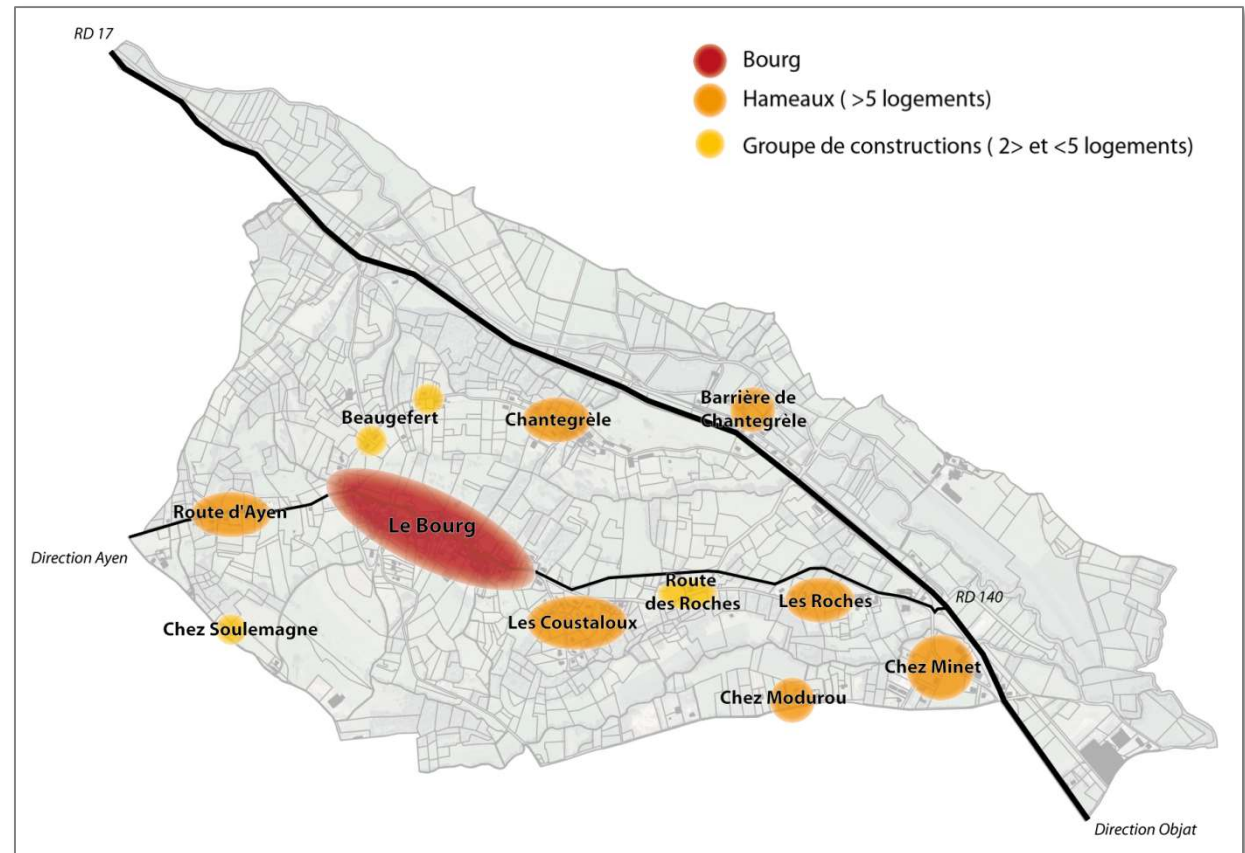
L'urbanisation diffuse s'est développée au sein de l'espace rural, parfois autour de petits lieux-dits anciens, dotés à l'origine d'une vocation agricole. Ils forment aujourd'hui soit des hameaux soit des groupes de constructions isolées. Dans ces espaces, on peut y observer une diversité des constructions mêlant de l'habitat ancien traditionnel et de l'habitat récent de type pavillonnaire. Ainsi, on observe deux typologies d'habitat qui présentent des caractéristiques architecturales variées.

Le bâti est implanté de façon linéaire, prenant appui sur la voirie existante. Il n'y a pas de trame urbaine définie avec une urbanisation qui s'effectue au fil de l'eau. Les parcelles sont généralement de très grande taille induisant des faibles densités, de l'ordre de quelques maisons à l'hectare.

Il est important de souligner que ce type d'urbanisation consomme de nombreuses terres agricoles ou naturelles et ne permet pas de maîtriser l'urbanisation engendrant des coûts pour la collectivité (déplacements – réseaux).

Les constructions pavillonnaires

Ces tissus urbains sont issus d'une urbanisation récente, qui a principalement débuté au début des années 1990. Ces quartiers à vocation résidentielle ne sont présents que dans certaines communes (Ayen, Saint-Robert, Brignac-la-Plaine, Saint-Cyprien, Vars-sur-Roseix, Yssandon, Saint-Cyr-la-Roche...) et sont le plus souvent en limite de bourg.





A Vars-sur-Roseix, il s'agit du lotissement des Vieux Pruniers. L'implantation de ces logements se fait généralement, en retrait par rapport à l'espace public, au milieu de la parcelle. Les logements sont le plus souvent de plain-pied et parfois à étage. Les volumes et les gabarits offrent une certaine diversité à l'échelle du territoire. L'espace public se limite à la voie et aux trottoirs. A côté de ces espaces publics minéraux, les espaces privatifs végétalisés apportent un aspect qualitatif au quartier.

Enjeux pour le PLU :

- Identifier les secteurs les plus à même d'accueillir les futurs développements
- Privilégier un développement urbain qui valorise le territoire



2.1.4. La consommation d'espaces des 10 dernières années, principalement liée au développement de l'habitat

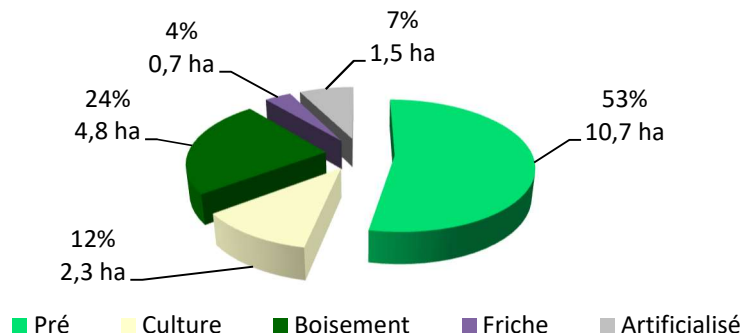
Environ 120 hectares ont été mobilisés au cours de la période 2005-2014 sur le territoire formé par les communes du groupement. Sur ces 120 hectares, l'essentiel relève du phénomène de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. En effet, environ 92% des surfaces mobilisées, soit près de 110 hectares, correspondaient soit à des prairies agricoles, soit à des terres cultivées, soit à des boisements.

A Vars-sur-Roseix, un peu plus de 20 ha ont été consommés. L'essentiel de la consommation d'espaces est lié à la production d'habitat (10,09 ha). Ici, les espaces agricoles ont particulièrement été impactés : près de 10,7 ha de près ont été artificialisées et 2,3 ha de terrains cultivés prélevés.

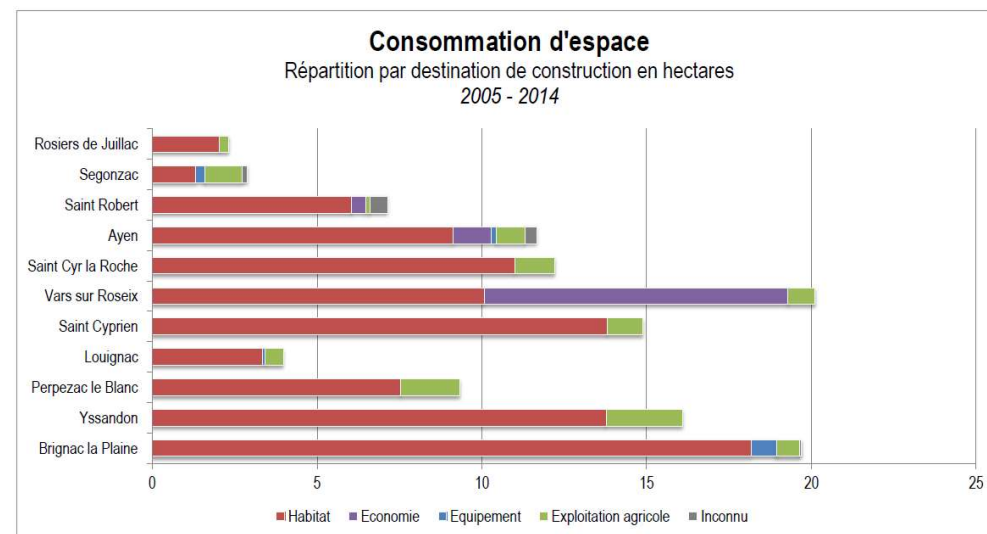
Les développements de l'urbanisation ont été conduits en continuité du bourg, de hameaux ou de groupes de constructions isolés existants : Chez Minet, Chantegrèle, Les Coustaloux, Chez Modurou, Chez Loye, Les Roches ou encore Les Reclaux.

	Habitat	Economie	Equipement	Exploitation agricole	Inconnu	TOTAL
Brignac la Plaine	18,19	0	0,75	0,69	0,07	19,7
Yssandon	13,77	0	0	2,32	0	16,09
Perpezac le Blanc	7,54	0	0	1,79	0	9,33
Louignac	3,33	0	0,09	0,55	0	3,97
Saint Cyprien	13,82	0	0	1,07	0	14,89
Vars sur Roseix	10,09	9,2	0	0,82	0	20,11
Saint Cyr la Roche	11,01	0	0	1,2	0	12,21
Ayen	9,14	1,14	0,15	0,88	0,35	11,66
Saint Robert	6,05	0,43	0	0,14	0,52	7,14
Segonzac	1,32	0	0,27	1,14	0,16	2,89
Rosiers de Juillac	2,03	0	0	0,29	0	2,32
TOTAL	96,29	10,77	1,26	10,89	1,1	120,31

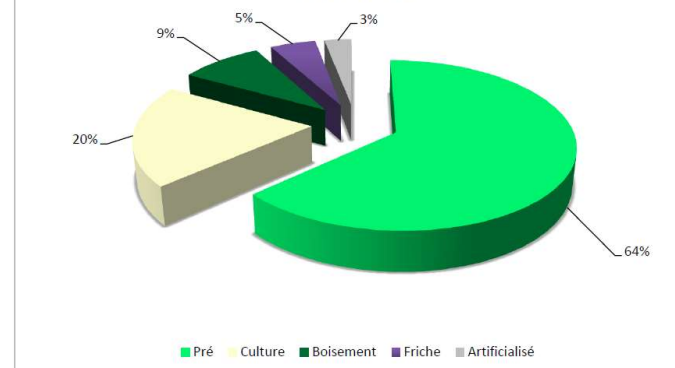
Répartition par type d'espaces prélevés sur Vars sur-Roseix



Consommation d'espace à l'échelle du groupement

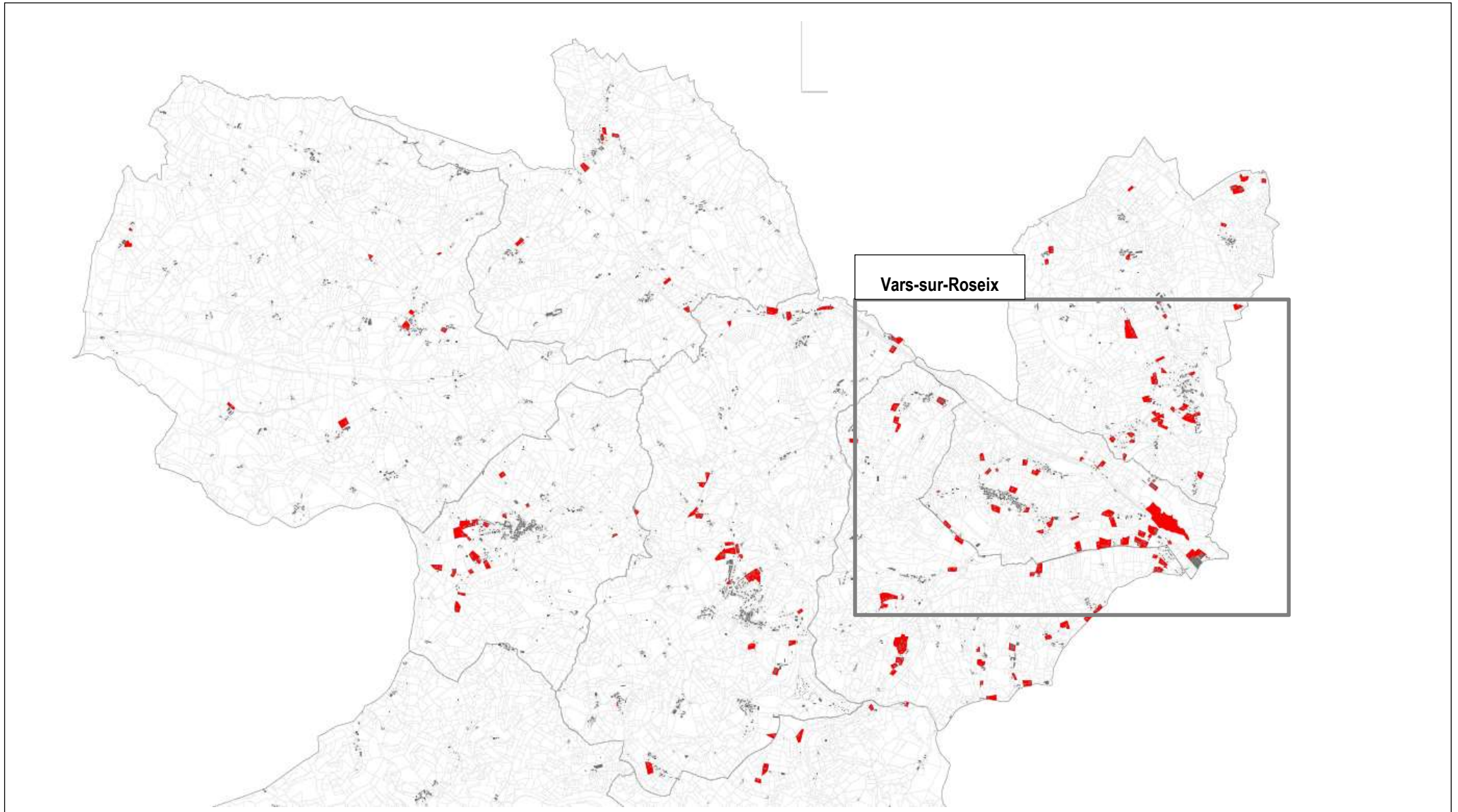


Consommation d'espace
Répartition par type d'espace prélevé
2005 - 2014



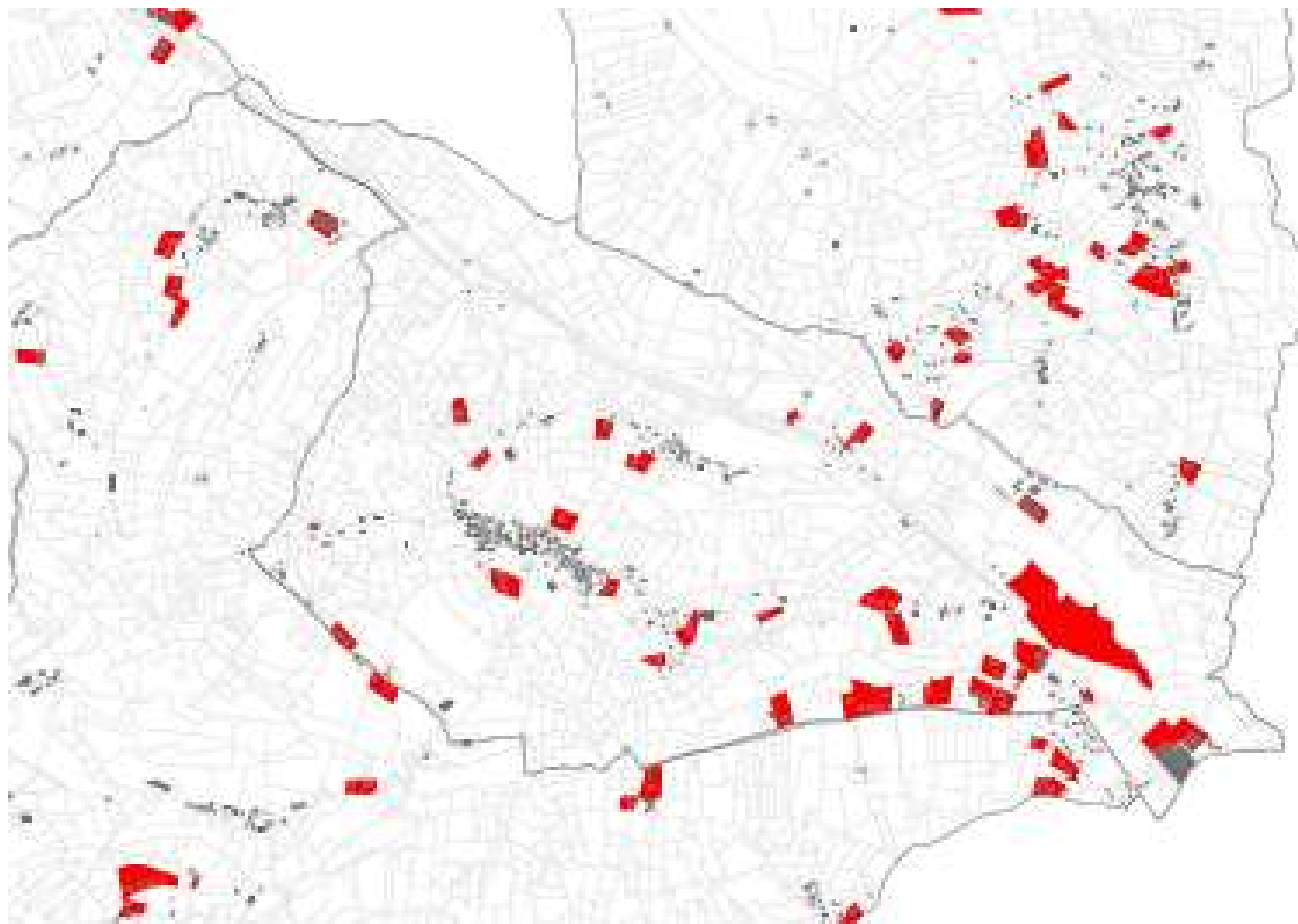


Parcelles mobilisées à des fins de construction entre 2005 et 2014 – Nord du groupement





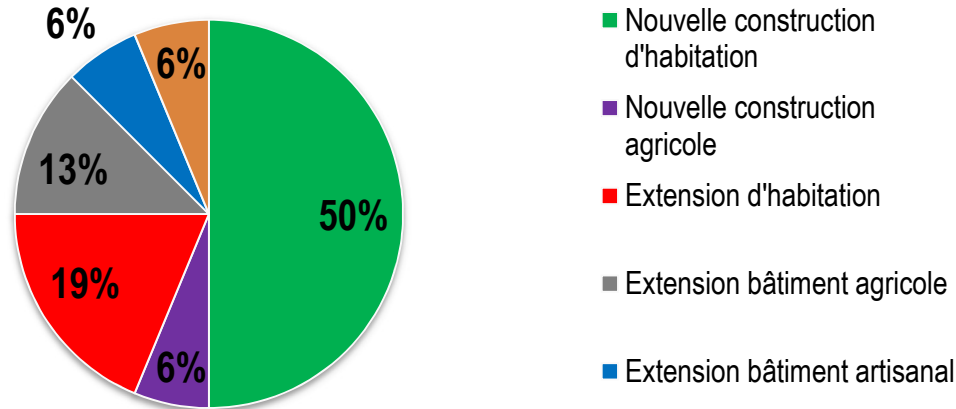
Parcelles mobilisées à des fins de construction entre 2005 et 2014 – Zoom sur Vars-sur-Roseix



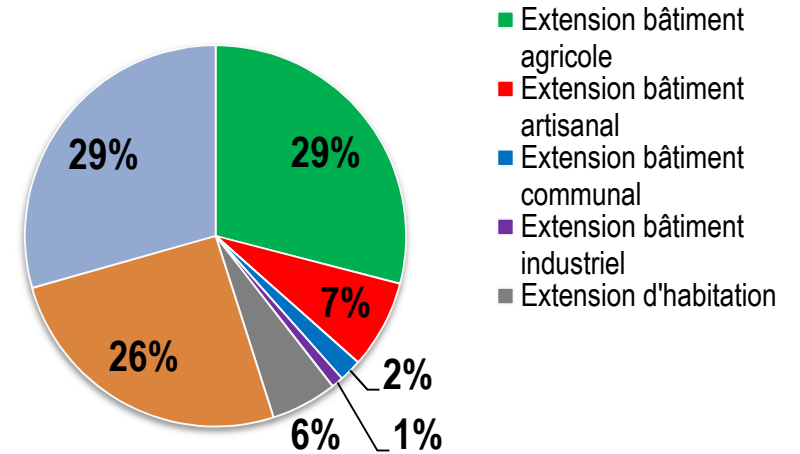
Afin de prendre en compte la demande de la DDTM dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associée, l'étude de la consommation d'espace a été amendée avec des informations données par la commune. Dans la même dynamique que la consommation des espaces entre 2005 et 2014, les projets réalisés entre 2014 et 2020 correspondent à de nouvelles constructions à destination d'habitations (50% des projets correspondent à des constructions d'habitation). **Entre 2017 et 2020, les projets de constructions à destination d'habitations sont ceux qui génèrent le plus d'emprise au sol. D'après les nouveaux chiffres transmis, le nombre de logements réalisés entre 2014 et 2020 s'est élevé à 8.**



Répartition des projets réalisés entre 2014 et 2018 en fonction de la nature du projet



Répartition de l'emprise au sol construite en fonction de la nature des projets de 2017 à 2018



Nature du projet	Somme de l'emprise au sol en m ²
Annexe d'habitation	707
construction d'habitation	976,76
Equipement	200
Extension d'habitation	184
Rénovation d'un bâti agricole en habitation	65,79
Total général	2133,55



Etat des lieux des permis de construire de Vars-sur-Roseix - 2014 - 2020 (novembre)

Année	Adresse	Référence cadastrale	Superficie de la parcelle (m ²)	Emprise au sol du projet (m ²)	Nature du projet*	Destination du projet*
					<i>Exemple : extension habitat, nouvelle habitat, annexe, commerce, bâtiment industriel etc.</i>	<i>Exemple : extension habitat, nouvelle habitat, annexe, commerce, bâtiment industriel etc.</i>
2014	Les Pêcheries	B1080	2713	674	Construction d'un auvent	Extension bâtiment agricole
	Les Pêcheries	B822	39507	57,6	Construction d'une fumière couverte	Extension bâtiment agricole
	Les Pêcheries	B822	39507	123,4	Construction d'un auvent	Extension bâtiment agricole
	Chez Minet	B1000-B978-B979-B980	5946	221	Extension chambre funéraire	Extension bâtiment artisanal
	La Ribière de la Reille	B1095-B1096	1544	105,08	Construction maison d'habitation	Nouvelle construction d'habitation
	Les Reclaux	A1272-A1289	5000	134,94	Construction maison d'habitation	Nouvelle construction d'habitation
2015	29 Rue des Coustaloux	B670	793	93	Extension d'une maison d'habitation	Extension d'habitation
2016	Chez Loye	B1082	1531	97,23	Construction maison d'habitation	Nouvelle construction d'habitation
	Chez Modurou	B1070	2681	31,5	Construction d'un garage	Extension d'habitation
2017	Chantegrèle	A353p-A363	2000	92,69	Construction maison d'habitation	Nouvelle construction d'habitation
2018	Chez Minet – Pré de Delay	B1078	4239	72,18	Construction maison d'habitation	Nouvelle construction d'habitation
	Route de St Cyprien	B707	1550	40,5	Extension d'une maison d'habitation	Extension d'habitation
2019	La Ribière de la Reille	B513	4560	30	Aménagement de bureaux	Extension bâtiment industriel
	Chez Loye	B1065	1261	54	Construction maison d'habitation	Nouvelle construction d'habitation
	La petite côte	A1074	6800	56	Agrandissement des vestiaires	Extension bâtiment communal
	Les Roches Labonne	B355p	2923	134	Construction maison d'habitation	Nouvelle construction d'habitation
	Chantegrèle	A1293	1221	175,35	Construction maison d'habitation	Nouvelle construction d'habitation
	Les Pêcheries	B822	39507	752	Construction bâtiment agricole	Nouvelle construction agricole

L'analyse complète sur les années 2014 à 2020 n'a pas pu être réalisée en raison de données incomplètes.

Le tableau ci-contre fournit par la commune, indique l'ensemble des secteurs ayant fait l'objet d'un projet de construction ou d'extension.

La commune dénombre 16 projets dont 8 constructions d'habitation, 3 extensions d'habitations, 1 nouvelle construction agricole, 2 extensions de bâtiments agricoles, 1 extension de bâtiment artisanal, 1 extension de bâtiment industriel.

2.2. Des tissus urbains représentatifs d'un espace à dominante rural

2.2.1. Les centres bourg

2.2.1.1. Les bourgs denses



Organisation du tissu urbain : bâti, parcelle, voirie – L'exemple de Brignac-la-Plaine

Les centres bourgs se caractérisent par la présence d'îlots de petite taille plus ou moins structurés. Les parcelles au cœur du bourg, par leurs dimensions très réduites, sont bâties dans leur intégralité offrant une compacité marquée. En limite de bourg, le bâti n'est pas organisé à partir d'îlots, ainsi on observe uniquement une frange urbaine au bord de la voie.

Le bâti ancien est composé de logements. À noter que certains bourgs présentent encore quelques fermes qui ont conservé leur vocation ou ont changé de destination, témoignant du caractère rural du territoire. Le paysage urbain est principalement minéral malgré la présence de quelques espaces privatifs végétalisés qui donnent sur l'espace public, offrant des espaces de respiration dans ce tissu. Le soin apporté aux jardins donne aux villages leur âme. En limite urbaine, de nombreuses vues sur le paysages participent de la qualité du tissu.

Les rues étroites sont peu adaptées à l'usage de la voiture ainsi les stationnements ne peuvent pas toujours être gérés dans les espaces privés ni même en bord de rue. Une voie majeure en limite ou au cœur du centre-bourg est souvent présente.

Ci-contre : Exemples d'organisation du tissu urbain à Vars-sur-Roseix (1) et à Perpezac-le-Blanc (2).



Le bâti est implanté à l'alignement des voies, délimitant ainsi l'espace public. Certaines habitations sont en retrait par rapport à la voie (cf. coupe ci-contre).

La majorité des constructions présente généralement un niveau, avec parfois des combles aménagés. Plus ponctuellement, on observe des logements en R+2 ou R+3. Les logements plus hauts se trouvent pour la plupart sur les axes structurants ou aux abords des espaces publics.

Les toits sont très pentus au sein de ce tissu avec des pentes entre de 35° à 60°. Ils sont de couleur noire et le plus souvent en ardoise taillée en petite pierre carrée. Certaines toitures possèdent des lucarnes permettant d'offrir de la lumière au dernier niveau des habitations. Les toitures sont à deux pans, 2 pans avec un pignon et une croupe, ou 2 pans avec deux croupes et s'enchevêtrent les uns les autres (cf. image ci-contre). La jonction entre deux versants de toit est réalisée en ardoise, avec un rang de tuiles ou avec des tôles en zinc.

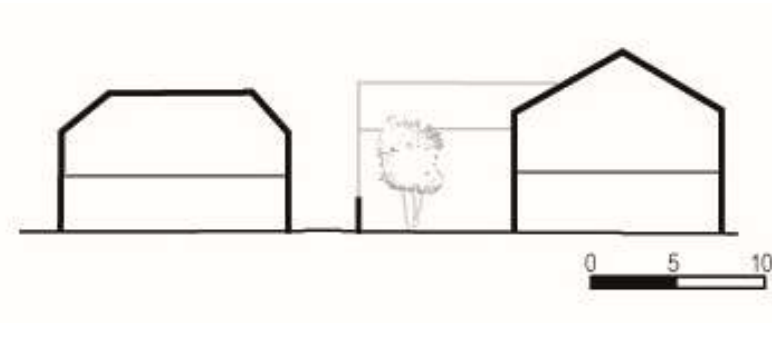
Les façades sont le plus souvent en pierre de brasier, une variété de grès rouge exploitée dans la région de Brive-la-Gaillarde ou en pierre de couleur beige – grisée (calcaire blanc). D'autres façades sont en pierre de parement ou en crépis qui respectent les couleurs régionales.

Il est important de souligner les qualités d'organisation de ce tissu urbain particulièrement dense offrant tout de même des espaces de respiration. La compacité permet de limiter les impacts sur l'environnement ce qui en fait une forme urbaine plébiscitée par les politiques publiques qui encouragent leur réinvestissement.

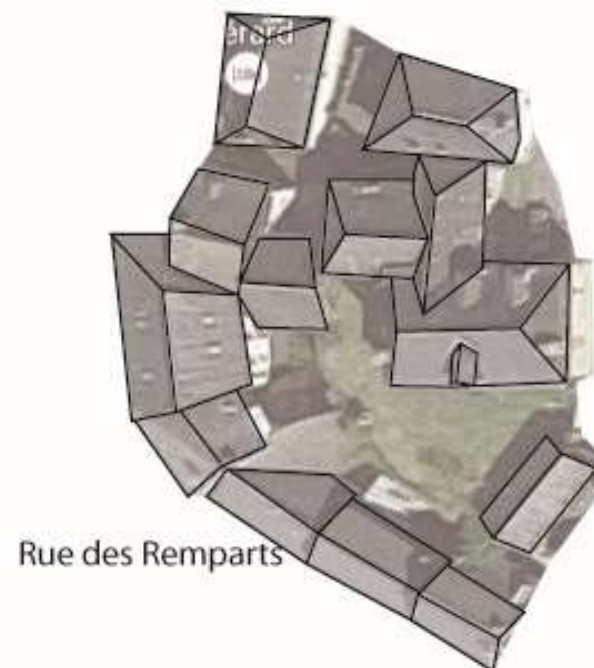
Aspect des constructions

Façades	Couleurs locales (rose-rouge, beige et gris claire). Le haut des fenêtres est parfois marqué par un linteau en pierre ou en bois. Les volets et menuiseries sont de couleur grise, marron ou blanc.
Toiture	Toiture à deux pans, 2 pans avec un pignon et une croupe, ou 2 pans avec deux croupes. Couleur noir.
Clôture	Le plus souvent, fermeture des parcelles par l'alignement du bâti sur la voie. Lorsque le bâti n'est pas à l'alignement délimitation par des murets en pierre et du végétal.
Gabarit en implantation	R+1 le plus souvent. Plus minoritairement R+2 et R+3. Présence de combles aménagés qui marquent l'architecture extérieure.

Cette typologie est présente à Ayen, Ayen bas, Brignac-la-Plaine, Saint-Robert et Perpezac-le-Blanc.



Vue de dessus du centre d'Ayen



2.2.1.2. Les bourgs peu denses



Organisation du tissu urbain : bâti, parcelle, voirie – L'exemple de Segonzac

Dans certains bourgs le parcellaire et l'emprise bâti affichent un tissu plus lâche voire beaucoup plus (ex : Yssandon), cependant, dans la pratique, le sentiment d'être dans le bourg reste présent. La morphologie du bâti vécue permet de rendre lisible le bourg ainsi, « quand on est dans ces bourgs, on sait qu'on y est » et le tissu n'apparaît pas aussi lâche qu'il n'y paraît en plan. Cette sensation peut être due à différents facteurs : contraste fort entre paysage et espace urbain qui rend l'urbain dense, végétation marquée qui donne de l'épaisseur, l'architecture... De plus, la présence d'équipements (mairie, école...) et de l'église indiquent qu'on est bien dans le bourg.

La lecture de ces tissus est ici plus subjective que dans les bourgs denses, ainsi le parcellaire à lui seul ne peut permettre d'évaluer ce qu'est un bourg. On peut alors parler de bourg mais dont le tissu est lâche. Parmi ces bourgs on retrouve Yssandon, Saint-Cyprien, Rosiers-de-Juillac, Segonzac ou encore Louignac.

Dans ces espaces urbains, les vues lointaines sur le paysage sont offertes.

Ci-contre : Depuis la rue principale d'Yssandon (1) le tissu lâche est perceptible. À Ségonzac (2) malgré un parcellaire lâche, le centre apparaît relativement dense.





Dans ces bourgs, le bâti est implanté à l'alignement des voies, délimitant ainsi l'espace public. Certaines constructions sont mitoyennes et d'autres séparées par un jardin offrent un tissu plus lâche sur le plan. La majorité des constructions présente généralement un niveau avec parfois des combles aménagés. On retrouve également des logements en rez-de-chaussée. Les toits ainsi que les façades présentent les mêmes caractéristiques que celles des bourgs denses.

Ces bourgs disposent souvent de fermes encore en activité ou qui ont changé de destination. Leur architecture est facilement reconnaissable avec des murs bas, la seule ouverture étant souvent la porte d'entrée.

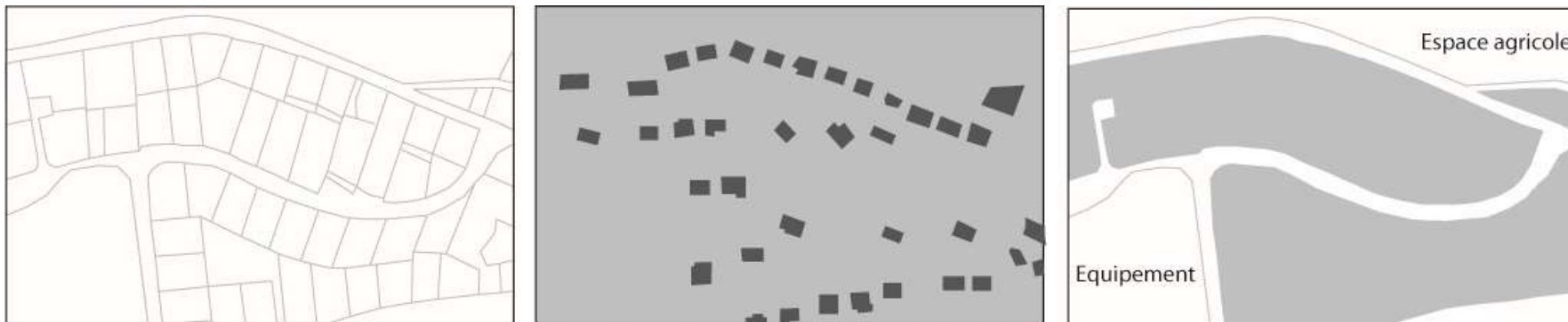
Aspect des constructions

Façades	Couleurs locales (rose-rouge, beige et gris claire). Le haut des fenêtres est parfois marqué par un linteau en pierre ou en bois. Les volets et menuiseries sont de couleur grise, marron ou blanc.
Toiture	Toiture à deux pans, 2 pans avec un pignon et une croupe, ou 2 pans avec deux croupes. Couleur noir.
Clôture	Fermeture des parcelles par l'alignement du bâti sur la voie ou par des murets en pierre, des haies, des grillages. Souvent deux de ses moyens sont associés avec par exemple un muret associé à une haie.
Gabarit en implantation	R+1 le plus souvent et parfois en rez-de-chaussée. Présence de combles aménagés qui marquent l'architecture extérieure.



À Louignac (1) et Rosiers-de-Juillac (2) des bâtiments agricoles sont encore présents. L'architecture typique du territoire marque le bourg.

2.2.2. Les tissus pavillonnaires



Organisation du tissu urbain : bâti, parcelle, voirie – L'exemple de Saint-Robert

Ces tissus urbains sont issus d'une urbanisation récente, qui a principalement débuté au début des années 1990. Ces quartiers à vocation résidentielle ne sont présents que dans certaines communes (Ayen, Saint-Robert, Brignac-la-Plaine, Saint-Cyprien, Vars-sur-Roseix, Yssandon, Saint-Cyr-la-Roche...) et sont le plus souvent en limite de bourg.

L'implantation de ces logements se fait généralement, en retrait par rapport à l'espace public, au milieu de la parcelle. Cette implantation peut s'expliquer par le relief parfois marqué sur le territoire (cf. coupe), mais elle reste tout de même une implantation très commune en France qui touche la majorité des espaces pavillonnaires. La taille des parcelles est très variable sur le territoire allant de 600 m² sur les communes d'Ayen et Saint-Robert à 2500 m² sur d'autres communes induisant des densités comprises entre 4 et 16 logements à l'hectare. Les logements sont le plus souvent de plain-pied ou avec un étage. Les volumes et les gabarits offrent une certaine diversité à l'échelle du territoire.

L'espace public se limite le plus souvent à la voie et aux trottoirs. À côté de ces espaces publics minéraux, les espaces privatifs végétalisés apportent un aspect qualitatif aux quartiers d'autant plus qu'ils sont souvent bien entretenus. À noter que certaines parcelles parfois très grandes ne sont pas entretenues dans leur globalité posant question dans la mesure où ces espaces représentent des espaces consommés mais pour autant non utilisés. La limite entre l'espace public et l'espace privé fait l'objet de traitements différenciés mais elle reste le plus souvent discrète (végétaux, grillages et petits murets) ou inexistante. À noter que les murets ont souvent une fonction particulière en raison du relief du territoire.

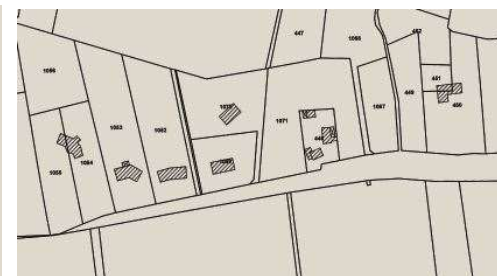




À Brignac-la-Plaine (1), les maisons dans le lotissement sont relativement standardisées. La séparation entre espace public et privé est peu perceptible à Saint-Robert (2) en raison de l'absence de limite franche.

Aspect des constructions	
Façades	Variété des couleurs de façades (beige, jaune pâle, gris)
Toiture	Toiture à trois ou quatre pentes majoritaires. Couleur noir et plus minoritairement ocre
Clôtures	Fermeture des parcelles par des murets de petite taille, grillages, haies, d'autres ne sont pas fermées
Gabarit et implantation	Maison de plain-pied et R+1 majoritaires, implantées le plus souvent en recul par rapport à la voirie

2.2.3. Le développement diffus de l'urbanisation dans l'espace rural



Organisation du tissu urbain : bâti, parcelle, voirie – L'exemple de Vars-sur-Roseix

L'urbanisation diffuse s'est développée au sein de l'espace rural, parfois autour de petits lieux dits anciens, dotés à l'origine d'une vocation agricole. Ainsi, on observe une diversité des constructions dans ces espaces mêlant de l'habitat ancien et des logements de type pavillonnaire. Ainsi, on observe deux typologies d'habitat qui présentent des caractéristiques architecturales variées.

Le bâti est implanté de façon linéaire, prenant appui sur la voirie existante. Il n'y a pas de trame urbaine définie avec une urbanisation qui s'effectue au fil de l'eau. Les maisons s'implantent le plus souvent sur les hauteurs, offrant des points de vue imprenables sur le paysage. Les parcelles sont généralement de très grande taille induisant des faibles densités, de l'ordre de quelques maisons à l'hectare.

Il est important de souligner que ce type d'urbanisation consomme de nombreuses terres agricoles ou naturelles et ne permet pas de maîtriser l'urbanisation engendrant des coûts pour la collectivité (déplacements – réseaux). La législation, insistant sur la nécessité d'enrayer l'étalement urbain, invite à penser l'urbanisation dans son ensemble en évitant ce type de développement.



Aspect des constructions	
Façades	Maisons récentes : Façades crépies de différentes couleurs : beige, jaune Bâti ancien : Le plus souvent en pierre de couleur rose-rouge
Toiture	Toitures à double pente, voire trois et quatre pentes.
Clôtures	Fermeture des parcelles par des haies, grillage ou muret. Certaines parcelles ne sont pas délimitées matériellement.
Gabarit et implantation	Plain-pied et R+1 majoritairement. Implantation en retrait par rapport à l'espace public

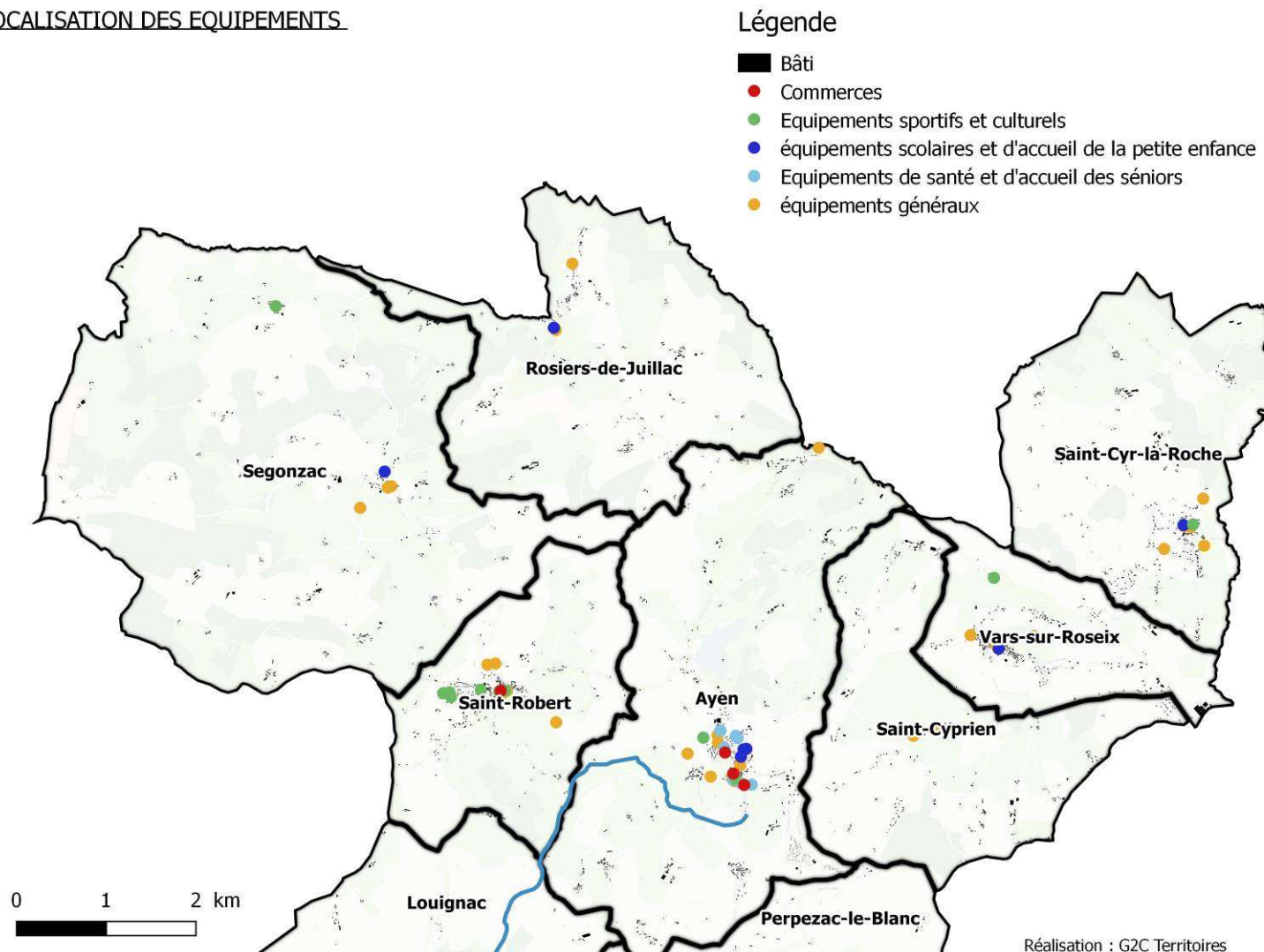
Ci-contre : Des habitations sur de vastes parcelles se sont implantées en bord de voie à Vars-sur-Roseix (1). À Yssandon, l'urbanisation récente sur les crêtes marque le paysage (2).



2.3. Fonctionnement urbain du territoire

2.3.1. Une offre en équipement limitée sur le territoire

LOCALISATION DES EQUIPEMENTS



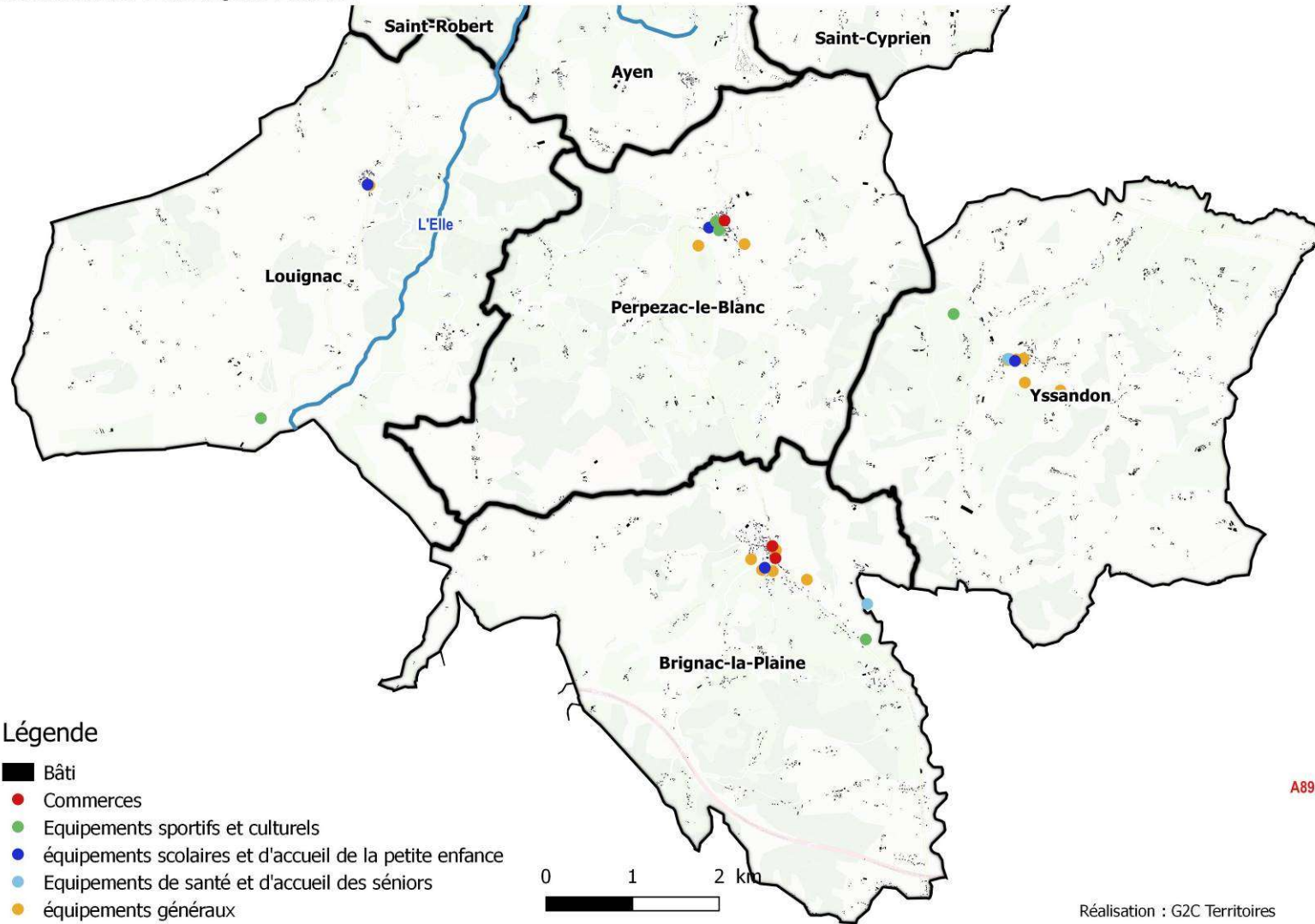
2.3.1.1. Un niveau d'équipement qui diffère d'une commune à l'autre

Le SCoT identifie Objat comme pôle d'équilibre où les équipements et services sont nombreux, permettant de satisfaire les besoins de la population du nord-ouest du territoire. Ce pôle à proximité immédiate du territoire d'étude permet aux populations d'éviter de se déplacer à Brive-la-Gaillarde pour avoir accès à des équipements ou services du quotidien (service bancaire, trésor public, gendarmerie...).

À l'échelle du territoire d'études, Ayen joue le rôle de polarité où se concentre le plus grand nombre de services et d'équipements. La commune concentre un nombre d'équipements et de services suffisamment conséquent pour que les habitants des communes plus rurales s'y rendent afin de satisfaire leurs principaux besoins. Certaines communes du territoire de par leur faible niveau d'équipement sont dépendantes des pôles de services.



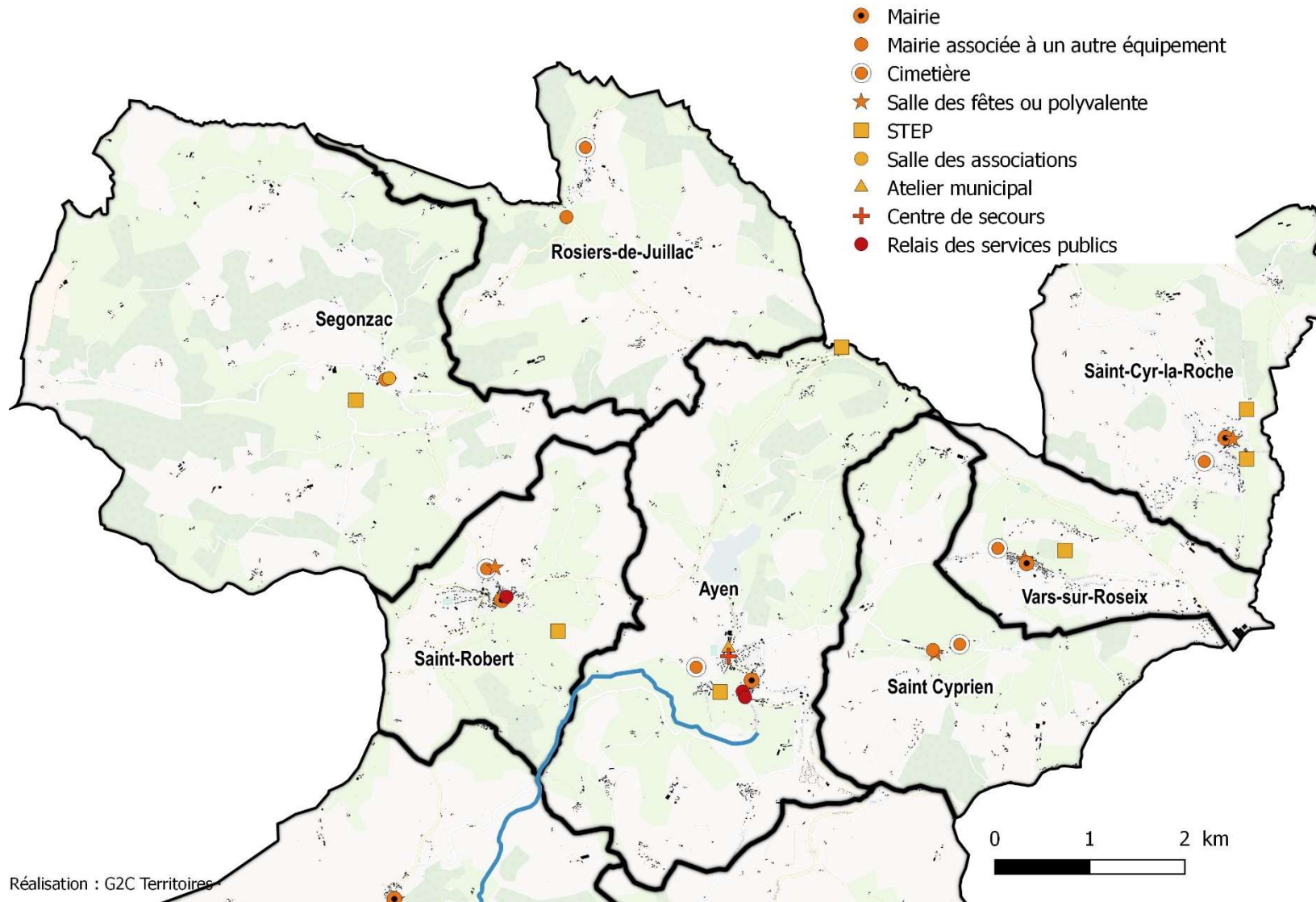
LOCALISATION DES EQUIPEMENTS



La carte met en évidence la localisation recentrée des équipements sur les villages. On dénombre peu d'équipements situés en périphérie des villages (ex : centre équestre à Segonzac, maison de retraite à Brignac-la-Plaine) mais certains sont en limite de bourg (ex : Salle Saint Libéral à Saint-Robert, Stade de foot d'Ayen). La localisation des équipements permet de maintenir une certaine activité dans la plupart des communes. Cependant, la prolifération de l'urbanisation au coup par coup et de lotissements déconnectés des centres sur certaines communes (Ex : Yssandon, Saint-Cyr-la-Roche, Brignac-la-Plaine, Vars-sur-Roseix ...) posent question dans la mesure où l'accès aux équipements nécessite l'usage de la voiture et que ces nouveaux secteurs n'ont qu'une fonction résidentielle. En effet, de par l'éloignement de ces nouveaux espaces résidentiels et le manque d'aménagement pour les mobilités douces, la voiture devient le mode de déplacement privilégié. À noter que les communes d'Ayen et de Saint-Robert disposent d'équipements à proximité des nouvelles extensions. Un des enjeux du PLU sera de privilégier les relations entre villages et extensions pour optimiser l'utilisation des équipements communaux et favoriser la vie villageoise.

A89 Seules quatre communes disposent de commerces, il s'agit de : Brignac-la-Plaine, Perpezac-le-Blanc, Ayen et Saint Robert. On dénombre une seule grande surface à Ayen permettant aux habitants de l'espace rural d'effectuer leurs achats alimentaires.

2.3.1.2. Les équipements généraux

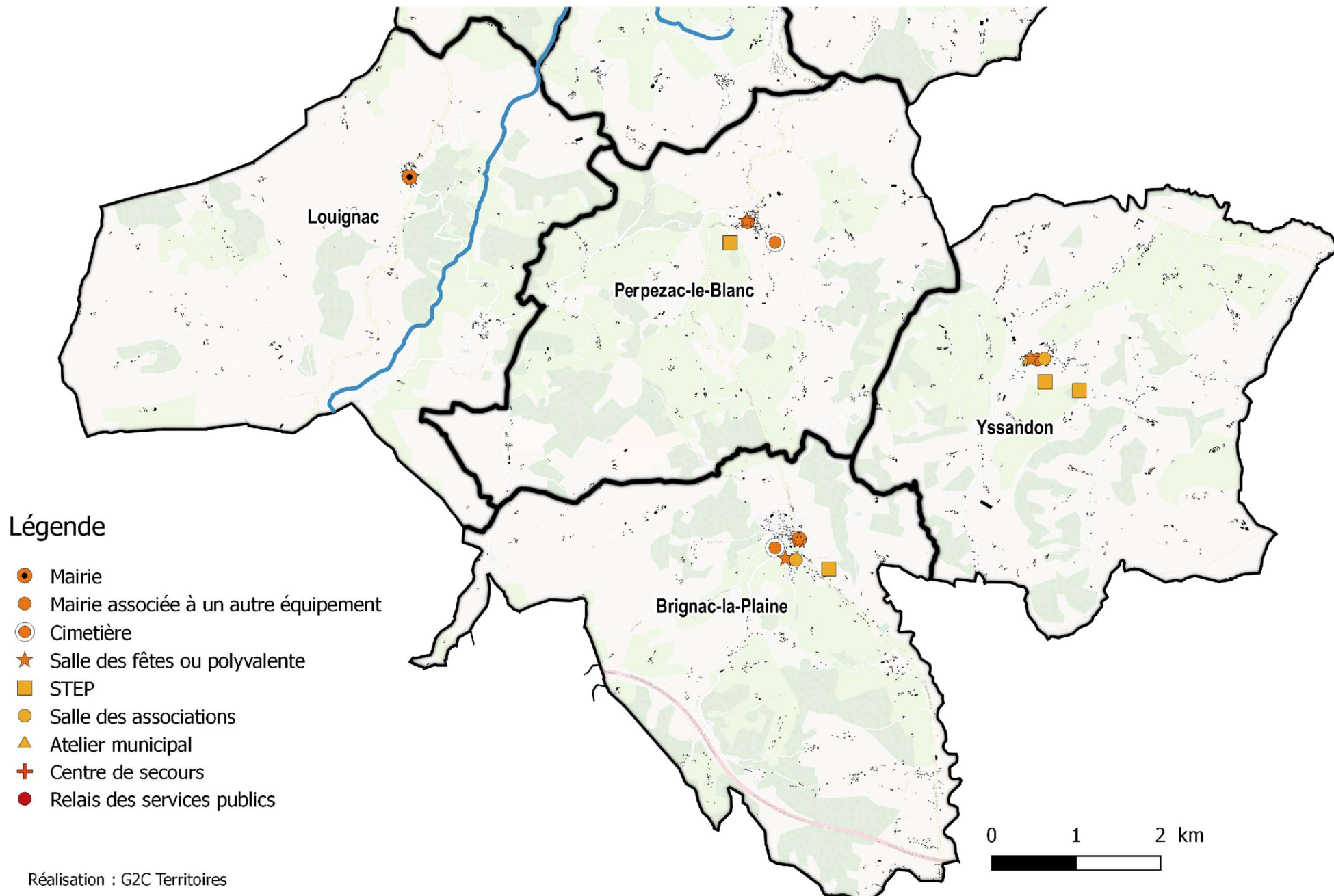


Chaque commune dispose d'un nombre d'équipements généraux correspondant assez souvent à son nombre d'habitants. Les communes disposent des équipements essentiels au bon fonctionnement de la collectivité.

Les communes les plus rurales disposent généralement d'une mairie et d'un bureau de poste qui utilisent parfois le même bâtiment au centre du village (Ex : Segonzac, Rosier-de-Juillac) ce qui permet d'avoir un point « service ». Les communes de l'Yssandonnais disposent d'une salle des fêtes et/ou salle polyvalente à l'exception de Rosiers-de-Juillac et de Segonzac.

Certains équipements d'Ayen profitent à l'ensemble des communes : centre d'incendie et de secours, relais des services publics et la bibliothèque.

À noter que seules trois communes ne disposent pas d'une station d'épuration.



Réalisation : G2C Territoires

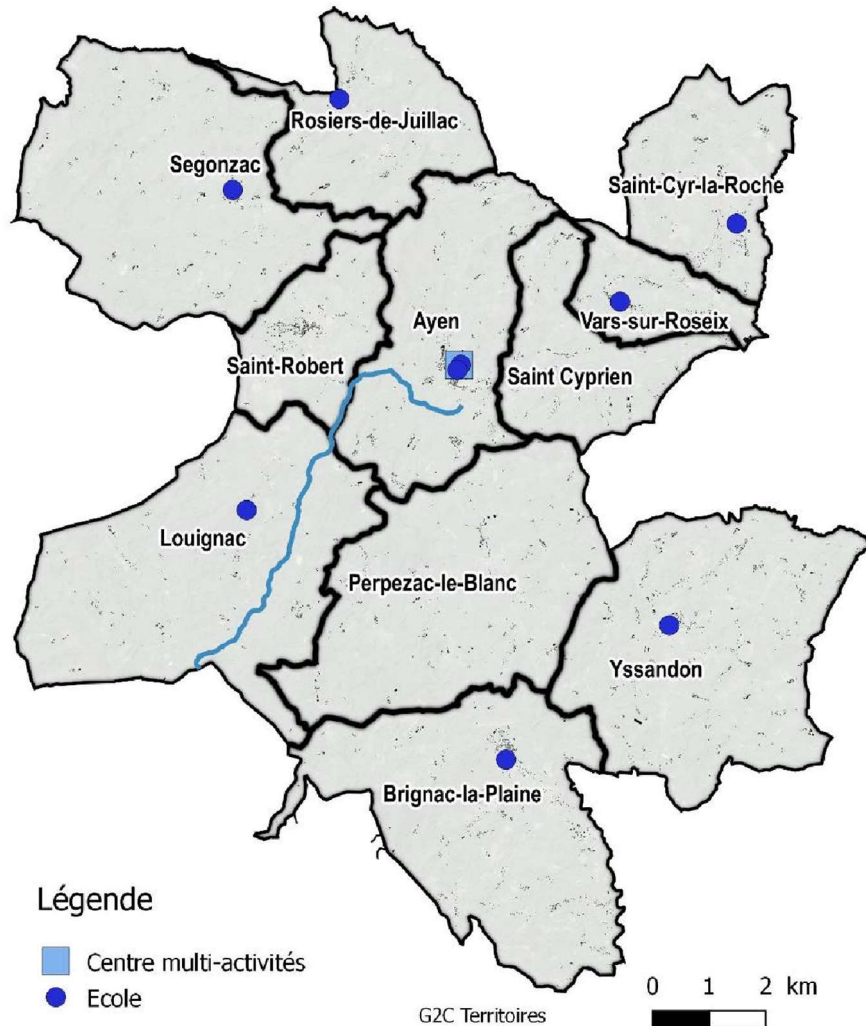
LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET D'ACCUEIL DE LA PETITE ENFANCE

2.3.1.3. Une présence satisfaisante des équipements liés à l'éducation

Les communes du territoire d'étude disposent pour la plupart d'une école. Cependant, les équipements liés à la petite enfance semblent sous-représentés sur le territoire avec seulement un centre multi-activités (garderie périscolaire et centre de loisirs du SIVOM d'Ayen) sur la commune d'Ayen.

Le territoire ne dispose pas d'équipements secondaires ainsi, les adolescents doivent se rendre dans une autre commune que celle de résidence pour poursuivre leur scolarité. Les communes les plus proches disposant d'un équipement d'enseignement secondaire sont Objat et Allasac (collège) ainsi que Voutezac (Lycée) permettant d'accueillir bon nombre d'élèves de l'espace rural.

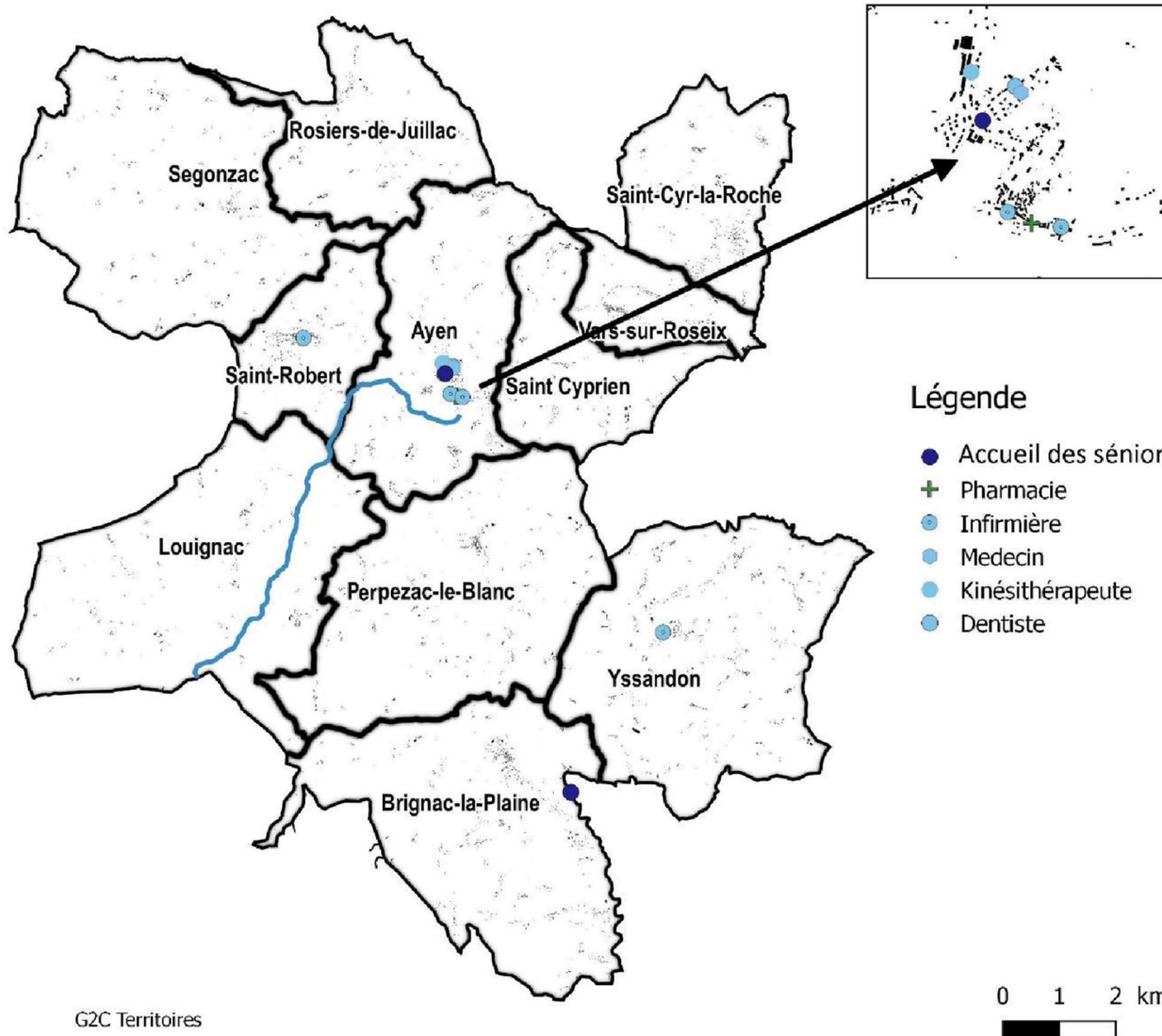
Ci-dessous : le centre multi-activités d'Ayen (1) et l'école accolée à la mairie de Saint-Cyr-la-Roche (2).





2.3.1.4. Les équipements de santé et d'accueil des séniors

EQUIPEMENTS DE SANTE ET D'ACCUEIL DES SENIORS



À l'échelle du territoire d'étude, bon nombre de communes ne disposent pas d'équipements de santé. La carte des équipements de santé laisse apparaître une concentration des services médicaux et de santé sur la commune d'Ayen. Le SCoT met en évidence que les professionnels de la santé sont peu nombreux sur les parties rurales du SCoT.

Deux structures d'accueil pour les séniors sont recensées sur le territoire. Il s'agit d'un EHPAD sur la commune de Brignac-la-Plaine et d'une résidence adaptée à Ayen destinée aux personnes âgées, mais aussi aux personnes handicapées.

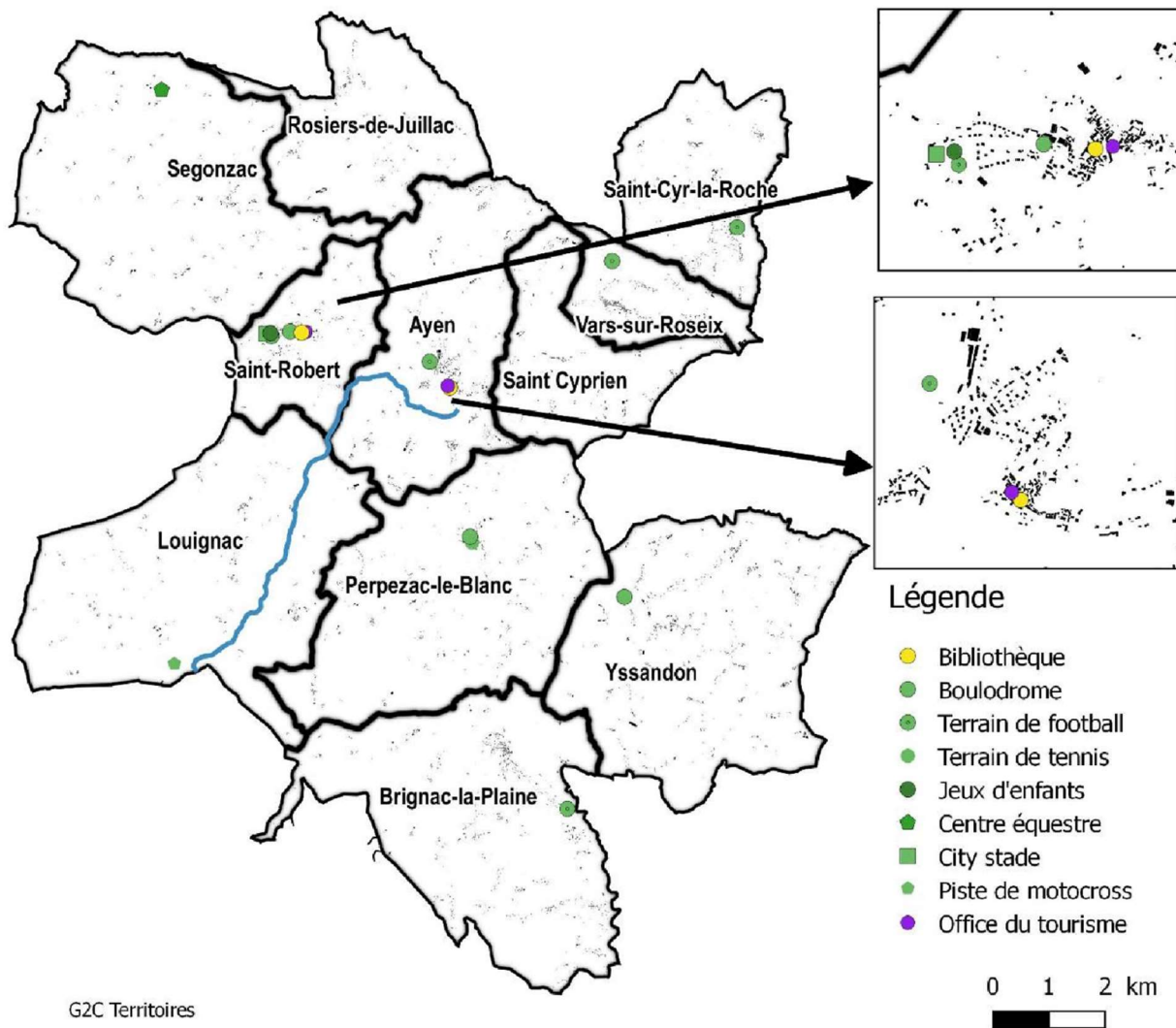
L'hôpital le plus proche se trouve à Brive-la-Gaillarde soit à environ trente minutes des communes concernées par l'étude.

L'enjeu consiste ici avant tout à maintenir les équipements existants notamment ceux liés à la santé et à la scolarité

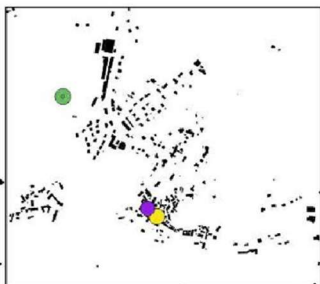
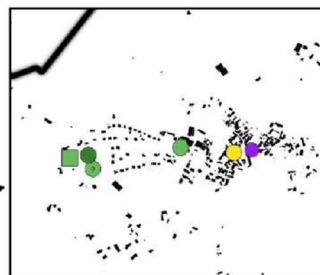


2.3.1.5. Les équipements récréatifs, culturels et touristiques

EQUIPEMENTS RECREATIFS, CULTURELS ET TOURISTIQUES



G2C Territoires



Neuf des onze communes sont dotées d'au moins un équipement sportif. Saint-Robert est la commune qui offre le plus grand nombre d'équipements sportifs. De manière générale ces équipements sont de bonne qualité. Ils sont pour la plupart implantés à proximité du bourg sauf le centre équestre de Segonzac, la piste de Motocross de Louignac et le stade de foot de Vars-sur-Roseix. Les équipements sportifs proposés sont principalement de plein air : terrain de foot, de tennis, boulodrome...

Ayen et Saint-Robert disposent d'un office du tourisme. Saint-Robert a conservé un cachet médiéval qui en fait un des plus beaux villages de France. Les qualités architecturales avec de vieilles demeures seigneuriales, des ruelles étroites et des vestiges de portes fortifiées font de la commune un lieu touristique. Certaines communes situées à proximité bénéficient de l'attrait touristique de Saint-Robert. Pour autant, tout le potentiel touristique n'est pas exploité. En effet, les sentiers pourtant nombreux restent peu indiqués ainsi que certains hameaux pourtant qualitatifs (cf. photo ci-dessous).

Cours d'eau à Perpezac-le-Blanc



2.3.1.6. Diversité des espaces publics sur le territoire

L'espace public est pensé de façon différente sur les communes ainsi, plusieurs typologies peuvent être dégagées :

- Des villages soucieux du traitement de l'espace public
- Les bourgs où l'espace public est peu traité
- Les lotissements : des espaces souvent à la marge des réflexions sur les espaces publics

DES VILLAGES SOUCIEUX DU TRAITEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

Certaines communes du territoire portent une attention particulière au traitement des espaces publics. Les aménagements semblent avoir été créés en raison d'un besoin particulier : tourisme, sécurisation des abords d'une école ou valorisation de la place de la Mairie. Ces communes au caractère rural n'ont pas nécessairement les moyens et/ou les besoins pour aménager leur espace public si bien qu'elles ont privilégié des lieux stratégiques. Les aménagements sont plus ou moins nombreux en fonction des communes.

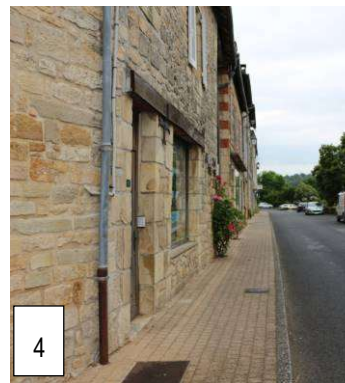


Saint-Robert semble être la commune la plus soucieuse de la qualité des espaces publics. De nombreux aménagements peuvent être cités : rues Jacques Ranoux(2), Rue Vieille Rue (3) ainsi que le jardin à l'arrière de l'église.

Les habitants s'appropriant l'espace public (1) sont plus nombreux que sur les autres communes. En effet de nombreuses devantures de portes sont mises en valeur par des jardinières, des espaces plantés ...

La commune d'Ayen dispose de nombreux espaces publics et ce principalement le long de l'axe principal. La qualité des aménagements le long de cet axe diffère. Pour autant, l'homogénéité des matériaux, des couleurs employées permettent une continuité (4 et 5).

De manière générale sur ces deux communes, les places et parcs offrent des espaces de respiration dans des cœurs de villes relativement denses.





D'autres communes ont aménagé leur espace public mais sur des portions plus faibles. Certaines ont porté une attention particulière aux espaces aux abords de la mairie, lieu qui a toute son importance notamment dans les espaces ruraux puisqu'il est un lieu administratif de proximité marqueur d'une identité locale. Parmi les communes ayant réalisé ce type d'aménagement, on peut citer : Yssandon, Brignac-la-Plaine et Segonzac. À noter que ces aménagements profitent parfois à d'autres bâtiments structurants (église, salle des fêtes) puisqu'ils sont situés autour du même espace public.



À Yssandon, les aménagements devant la mairie permettent de sécuriser son accès, de mettre en valeur l'espace vert et d'offrir des vues sur le paysage (1). Les aménagements devant la mairie de Brignac-la-Plaine mettent en valeur les bâtiments qui donnent sur la place (2). À Segonzac, les aménagements même légers devant la Mairie offrent un cadre agréable et des stationnements (2).

Il semble important de souligner que certains projets peuvent être réalisés à moindre coût et que la simplicité des aménagements permet tout de même d'offrir des espaces publics de qualité adaptés aux usages et besoins des communes ainsi que de leurs administrés. De plus, cela permet souvent de donner aux espaces plusieurs usages, comme c'est par exemple le cas à Saint-Robert où l'espace devant la mairie, moins aménagé sert de parking et parfois de lieu festif (repas...).

D'autres communes du territoire ont choisi de mettre l'accent sur des espaces autres que ceux à proximité immédiate de la mairie. La commune de Vars-sur-Roseix a principalement réalisé ses aménagements au cœur du bourg sur la place où se trouvent la salle des fêtes, l'église et un café. À Perpezac-le-Blanc c'est l'espace devant la mairie et les commerces qui a profité d'un aménagement urbain.

Ci-contre : À Vars-sur-Roseix, l'espace public minéral donne à voir l'église et les équipements communaux (1). Les aménagements de Perpezac-le-Blanc ouvrent l'espace et laissent apercevoir la nature au second plan (2).



Cependant, les aménagements sur l'ensemble des communes citées se limitent à certains espaces. Ainsi, les continuités piétonnes ne sont pas toujours assurées sur l'ensemble du centre ancien. Les « arrières » de bourg sont moins traités comme c'est le cas à Ayen, Saint-Robert, Brignac-la-Plaine. D'autres aménagements comme à Yssandon se limitent à un espace précis sans se poursuivre. Dans le contexte rural du territoire, le faible aménagement de ces espaces ne pose pas pour autant problème. Les déplacements piétons peuvent la plupart du temps se faire aisément et de façon sécurisée en raison du faible nombre de voiture circulant dans les rues et des vitesses limitées par le profil des rues (chaussées étroites). À noter que certains jardins semblent participer à l'espace public en débordant sur ce dernier, offrant ainsi un cadre agréable aux déplacements doux.

Ci-contre : À Vars-sur-Roseix (1) et Perpezac-le-Blanc (2), les jardins fleuris débordent sur l'espace public.



LES BOURGS OU L'ESPACE PUBLIC EST PEU TRAITÉ

En ce qui concerne les communes de Saint-Cyprien, Saint-Cyr-la-Roche, Rosiers-de-Juillac et Louignac, les espaces publics sont peu nombreux et la qualité de leur traitement diffère. Par exemple, à Saint-Cyprien, les quelques aménagements en stabilisé offrent tout de même une qualité aux espaces publics et une continuité piétonne.

Ce sont des communes qui disposent de peu d'équipements (sauf pour Saint-Cyr-la-Roche) ni de commerce, et dont les axes de circulation sont peu fréquentés, si bien que ces espaces sont peu utilisés. De plus, les habitants de ces communes rurales ont des pratiques qui ne nécessitent pas forcément d'espaces publics fortement aménagés. Les espaces privés extérieurs sont plus vastes que sur les autres communes et c'est d'ailleurs, de l'avis des élus, ce que viennent chercher les habitants avant un espace urbain aménagé. L'espace public, même s'il n'est pas ou peu traité, reste alors en adéquation avec son usage.

Certains de ces bourgs sont aux franges des espaces naturels. Une des réflexions pourrait alors porter sur les liens entre bourg et espace rural.

Ci-contre : Le principal espace public de Saint-Cyr-la-Roche ne présente aucun aménagement (1). À Rosiers-de-Juillac, l'espace public se limite à la voie qui n'est pas aménagée.





Ci-contre : Les espaces publics de Saint-Cyprien sont vastes et offrent des vues sur le paysage (1). À Louignac ils sont peu présents et peu aménagés (2).



LES LOTISSEMENT, DES ESPACES SOUVENT À LA MARGE DES REFLEXIONS SUR LES ESPACES PUBLICS

Seuls quelques espaces publics sont présents dans les lotissements comme à Ayen, Allée des Lilas. Il offre aux habitants un espace vert commun dans un quartier où les parcelles sont relativement petites. À Saint-Robert, deux espaces publics situés en limite du lotissement profitent aux résidents des maisons individuelles.

Cependant, les lotissements du territoire disposent rarement d'espaces publics et se limitent souvent à la chaussée. Certains lotissements disposent de trottoirs mais ils ne sont pas toujours continus. Ainsi, les déplacements piétons sont peu encouragés par les aménagements favorisant de fait l'usage de la voiture pour accéder aux commerces et services situés dans le bourg.

Un des enjeux réside dans l'articulation et la continuité entre les entités urbaines parfois déconnectées où l'espace public pourrait jouer un rôle majeur.



Les trottoirs ne sont pas continus et on observe des

différences de matérialité du sol. L'espace public a essentiellement vocation de stationnement.



Enjeux pour le PLU :

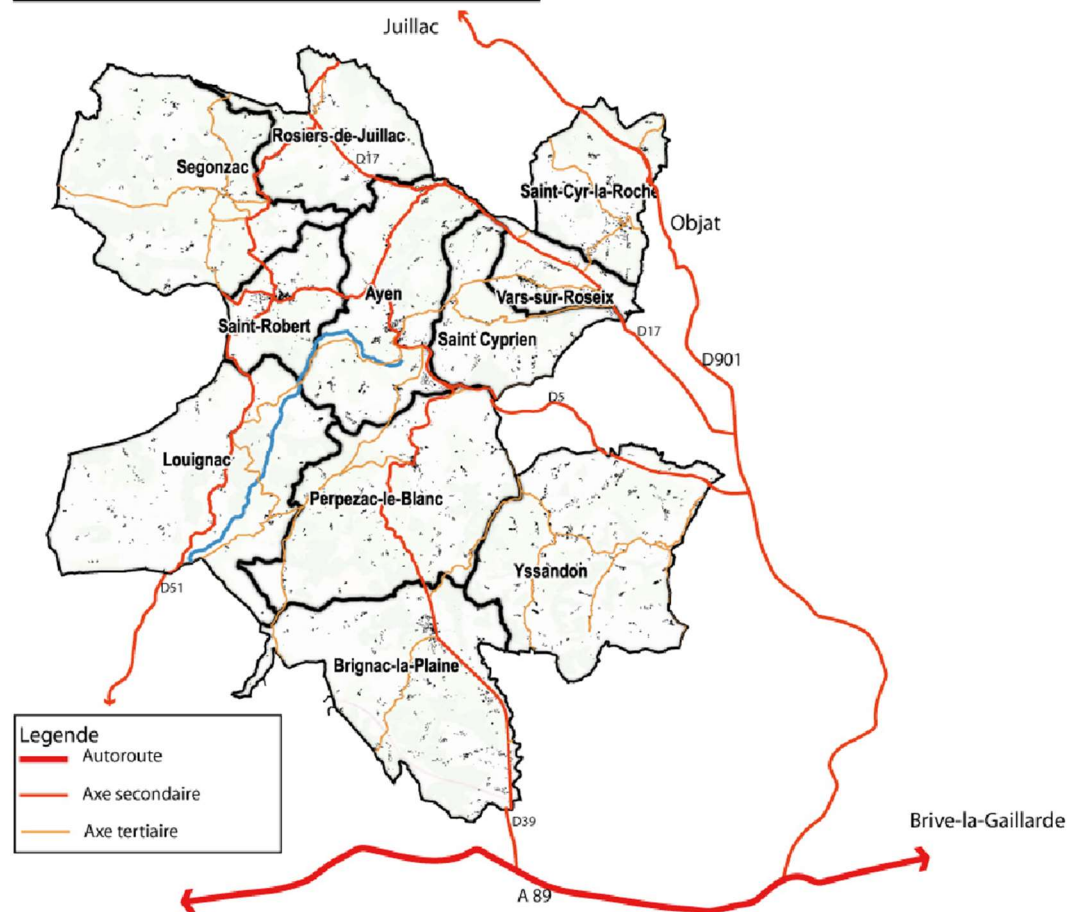
- Anticiper les besoins des habitants en matière d'équipements
- Favoriser la mutualisation de certains équipements
- Poursuivre les initiatives d'aménagements d'espaces publics
- Permettre les continuités piétonnes entre les différents quartiers
- Renforcer les actions visant à la promotion touristique du territoire et mieux informer sur l'offre touristique déjà présente (activités sportives, patrimoine, hébergement)
- Améliorer et adapter l'offre touristique à la demande



2.3.2. Un territoire relativement bien desservi par les infrastructures de transport

2.3.2.1. Un réseau routier structurant le territoire

ORGANISATION DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS



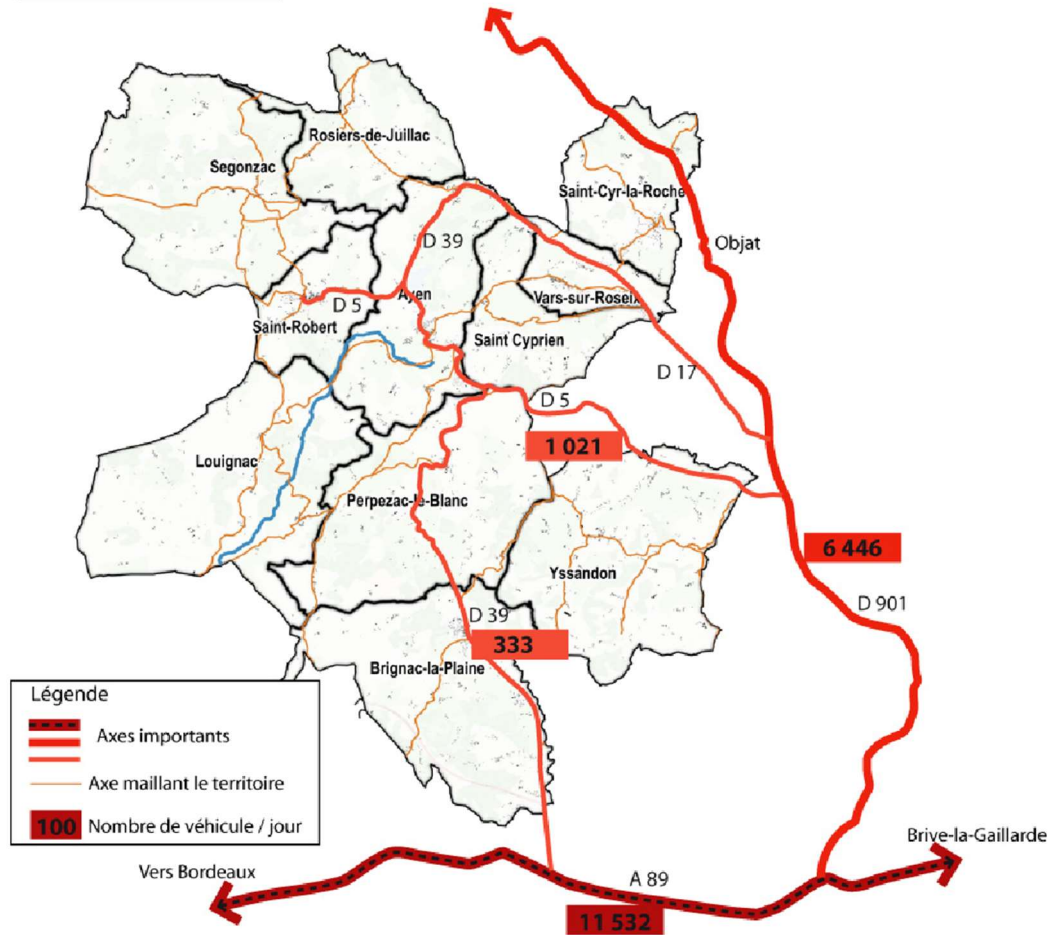
Le territoire est à proximité d'infrastructures de transport structurantes que sont l'autoroute A89 et l'A20. Elles permettent d'accéder facilement à une large partie du territoire français en reliant respectivement Bordeaux à Lyon et Montauban à Vierzon (département du Cher).

Au sein du territoire d'étude on distingue différents types de voies : les axes secondaires et tertiaires. Ces axes assurent la desserte des différentes communes du territoire et permettent d'accéder aux axes majeurs.

Chaque commune est traversée par un chevelu de routes départementales maillant le territoire. Cependant certaines de ces voies sont pas toujours bien entretenues, sinueuses et parfois étroites rendant certains secteurs potentiellement accidentogènes.



USAGE DU RESEAU ROUTIER



Les données du Conseil Départemental font état du nombre de véhicules par jour en moyenne sur les axes les plus structurants de la Corrèze (cf. carte).

L'autoroute A89, située au sud du territoire d'étude, est un axe très emprunté. La D 901, avec 6446 véhicules par jour en moyenne est la voie la plus fréquentée de l'Yssandonnais. Cette dernière, très structurante à l'échelle du territoire traverse la commune de Saint-Cyr-la-Roche sans passer par le bourg. Elle relie Rochechouart à Brive en passant par Objat et Juillac, deux communes structurantes du périmètre SCOT.

La D5 et la D17 sont aussi des voies importantes du territoire permettant d'accéder à la D901 et de relier les communes les plus importantes entre elles. La D5, en raison des communes traversées (Saint-Robert et Ayen), reste plus fréquentée que la D17.

La D39, relie Ayen, Perpezac-le-Blanc et Brignac-la-Plaine jusqu'à l'échangeur. C'est la seule voie qui connecte le territoire à l'A89.

Ces voies permettent au territoire d'être bien desservi et d'accéder facilement aux pôles majeurs situés à proximité.



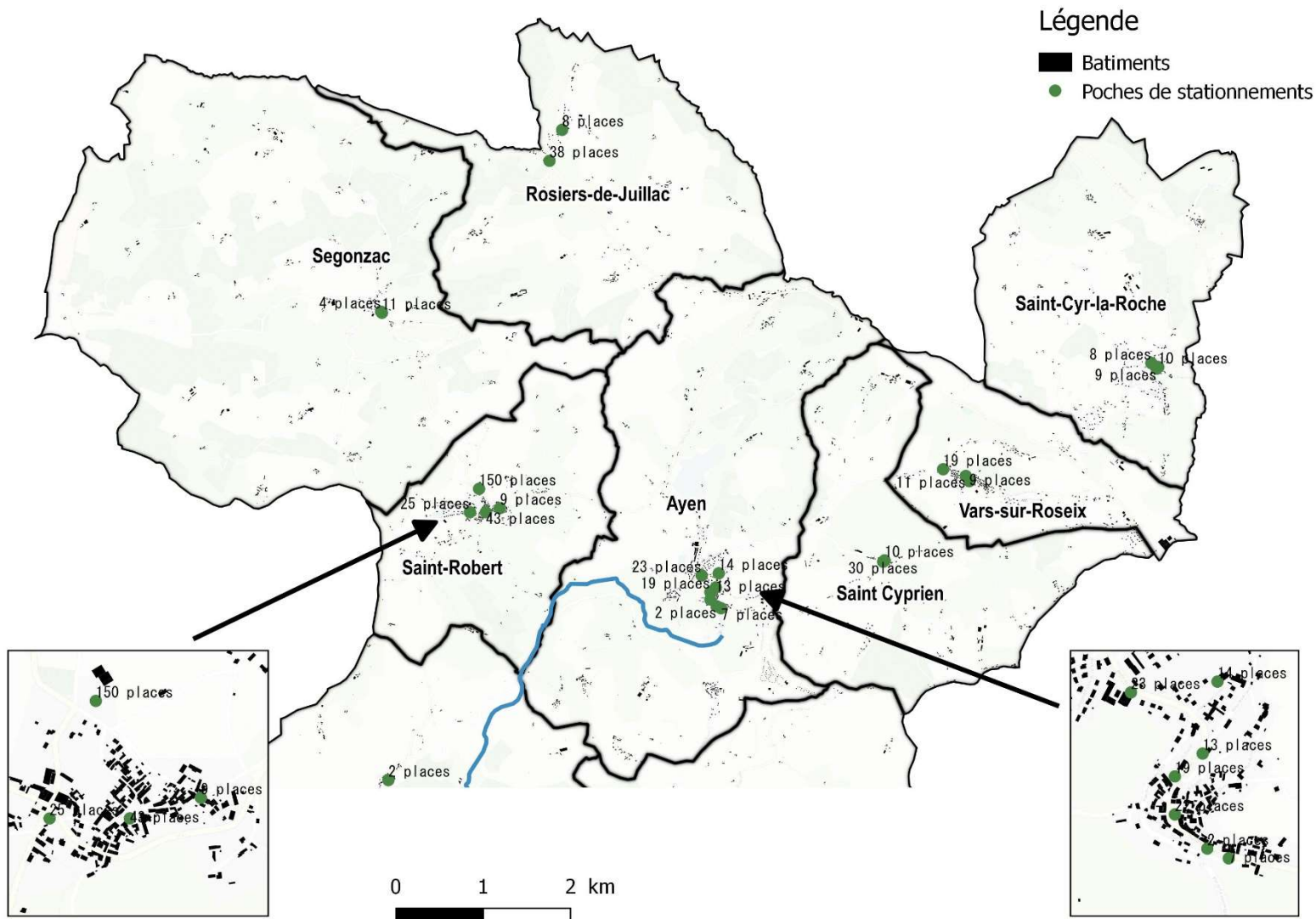
La D 901, axe majeur du territoire est sécurisé est large. C'est la voie la moins sinueuse du territoire d'étude.



Les départementales structurantes sont souvent anciennes et étroites ne permettant pas toujours de se croiser.

2.3.2.2. La gestion du stationnement

ZONES DE STATIONNEMENTS



La gestion du stationnement s'effectue principalement dans des poches de stationnement mais rarement sur des linéaires en bord de voie. Toutes les communes disposent de places de stationnement et ce notamment à proximité des équipements.

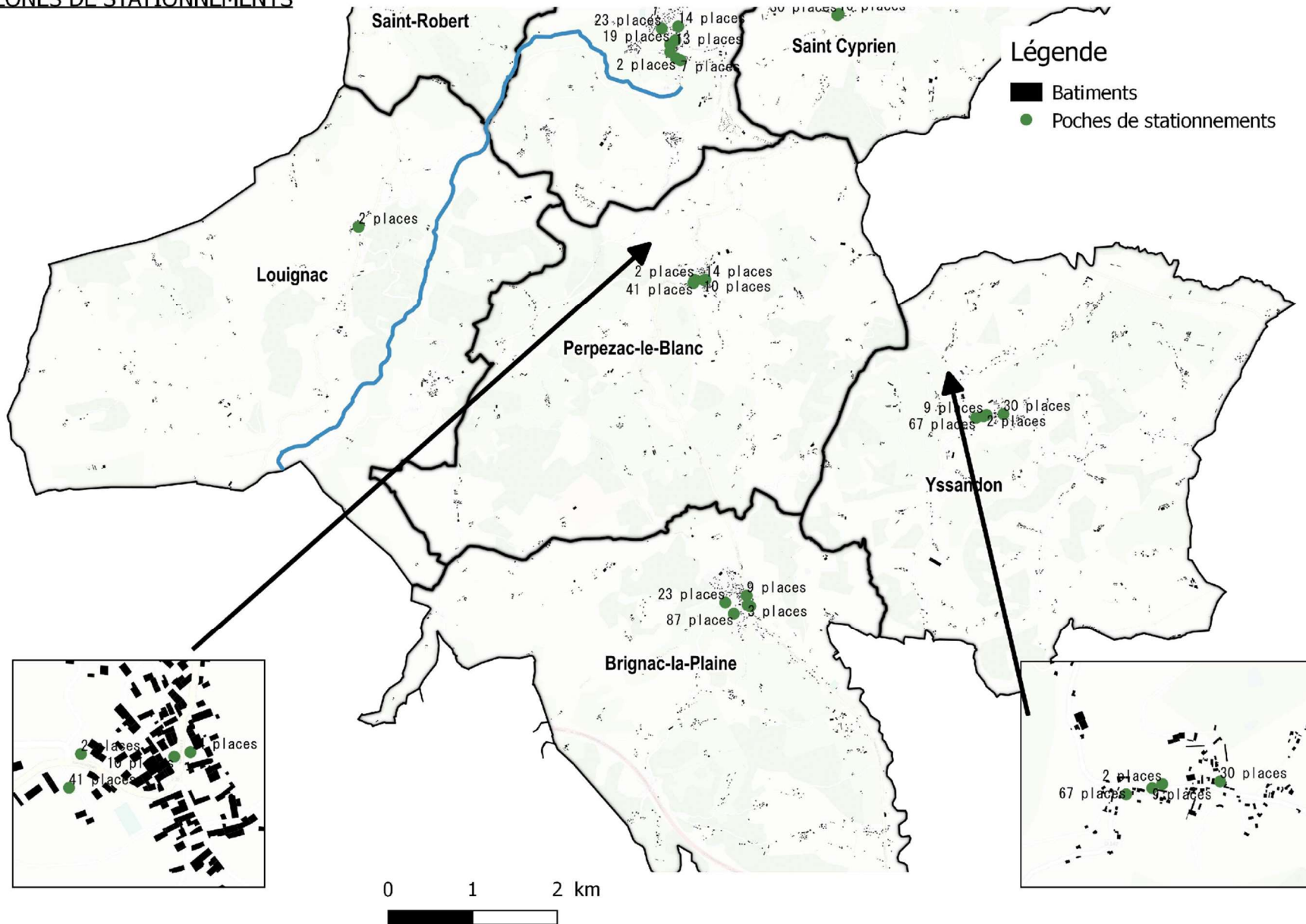
Les communes disposent la plupart du temps de places de stationnement en quantité proportionnelle au nombre d'habitants, ainsi, certaines petites communes comme Louignac ou Segonzac en ont très peu. Le stationnement des véhicules est souvent géré dans les espaces privés ne nécessitant pas nécessairement de places sur l'espace public.

Les places de parking sont rarement matérialisées ce qui ne permet pas de définir leur nombre sur une commune. Certains espaces publics comme ceux devant les églises de Perpezac-le-Blanc et de Vars-sur-Roseix peuvent recevoir du stationnement mais leur aménagement n'en fait pas des espaces dédiés à la voiture.

À noter que la faible disponibilité de places de stationnement dans les bourgs les plus compacts peut constituer un frein à leur densification ultérieure. Des problèmes de gestion liés à l'absence de places de stationnement en nombre suffisant ont ainsi été pointés à Ayen et à Brignac-la-Plaine.



ZONES DE STATIONNEMENTS





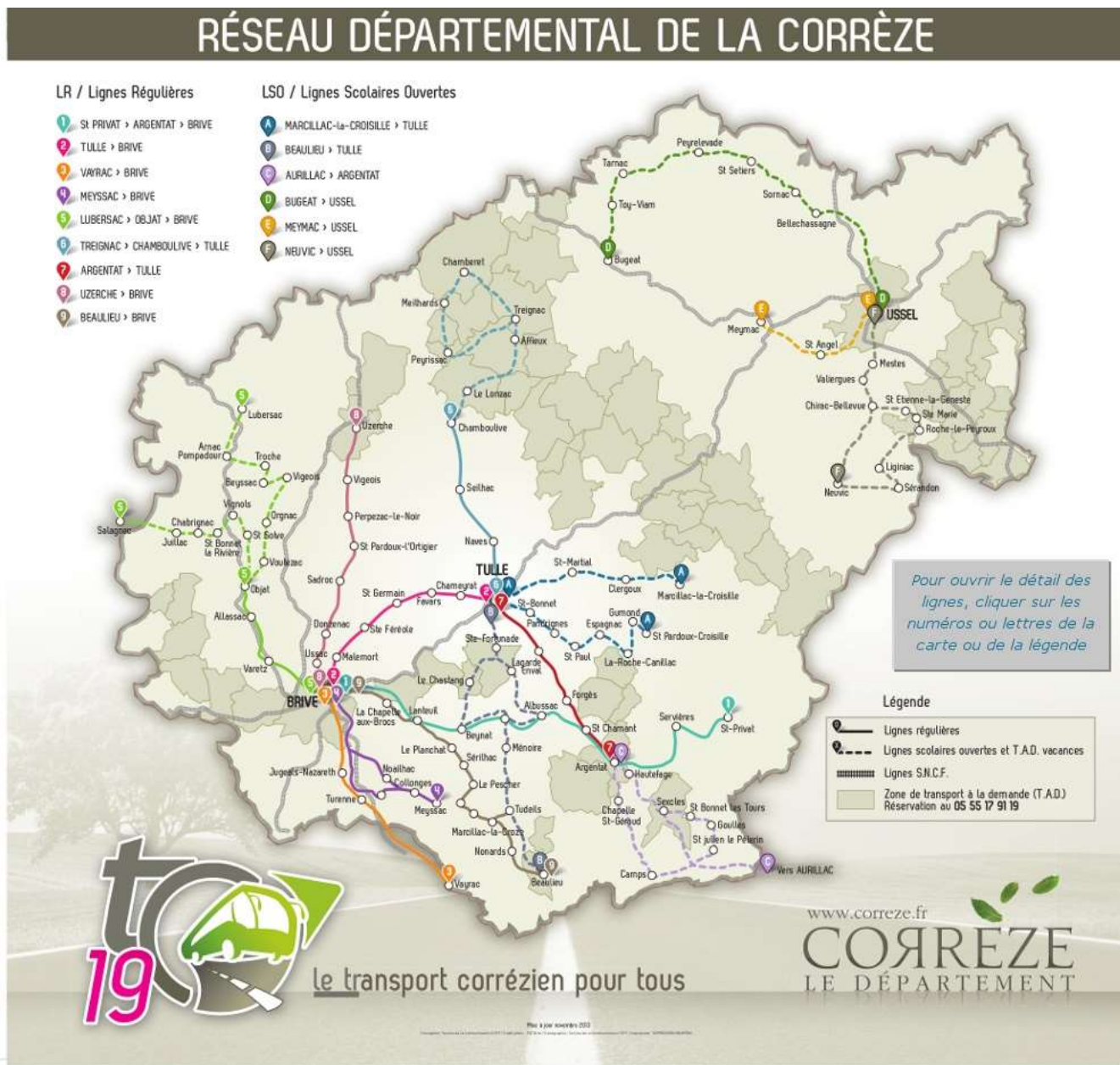
Les places de stationnement ne sont pas toujours matérialisées et leur aménagement est parfois peu qualitatif (1 et 2). Parfois le faible aménagement permet une modularité de l'espace (3).



Les équipements disposent pour la plupart des places stationnements. Les parkings devant les équipements « stratégiques » sont souvent qualitatifs.



2.3.2.3. Les réseaux de transports en commun



Le réseau départemental de transport en commun de la Corrèze ne dessert pas les communes de l'Yssandonnais. La ligne régulière 5 reste la plus accessible en desservant Juillac, Objat et Allasac. Cet axe est en partie doublé par une ligne SNCF reliant Limoges à Brive-la-Gaillarde. Les trains s'arrêtent à Varetz, Le Burg, St-Aulaire et Objat. La fréquence de la ligne est relativement faible avec seulement deux trains le matin avant 9h et cinq trains le soir après 17 h. À noter que trois trains se succèdent à moins de cinq minutes d'intervalle laissant alors peu de choix aux usagers.

Bien que ces lignes de bus et SNCF représentent un atout pour les communes qu'elles desservent, il semble que la portée soit relativement faible sur les communes de l'Yssandonnais.

Le département de la Corrèze dispose d'un réseau de transport à la demande réservé aux personnes à mobilité réduite. Certaines communes du territoire (Saint-Robert, Ayen, Perpezac-le-Blanc et Brignac-la-Plaine) sont couvertes par ce dispositif.

Ce dispositif est ciblé sur une catégorie de population et ne profite pas à l'ensemble des habitants.

Les habitants sont donc fortement dépendants de la voiture individuelle pour se déplacer. Des alternatives commencent cependant à voir le jour sur le territoire.

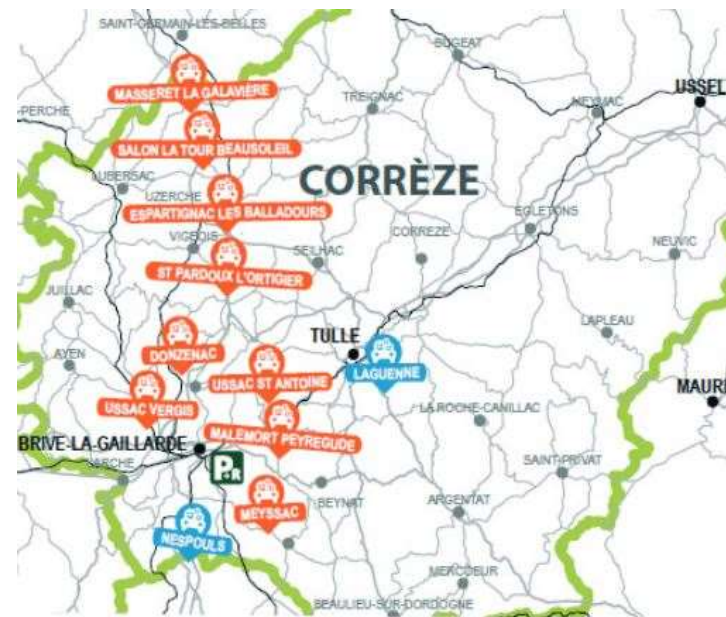
2.3.2.4. Le covoiturage

Un système de covoiturage exclusif au territoire du plateau de l'Yssandonnais pour les trajets de courtes distances a été mis en place. Le collectif associatif « le durable a son village » en partenariat avec la Maison des services aux publics d'Ayen pilote ce covoiturage de proximité. C'est une expérience novatrice en France, permettant l'entraide entre les habitants dans des zones rurales peu desservies par les transports collectifs.

Ce concept et son développement repose sur l'adhésion des communes et des habitants afin de créer un réseau d'usagers.

En parallèle, il existe un site et une application mobile (depuis 2011) de covoiturage au niveau départemental qui met également les usagers en relation. Des parkings de covoiturage ont été créés le long des deux autoroutes et offrent entre 20 et 40 places de stationnement.

Ci-contre : Les aires de covoiturage en Corrèze (Source : Conseil Général de la Corrèze)



2.3.2.5. Les mobilités douces

Les continuités piétonnes ne sont pas toujours assurées comme vu précédemment. Cependant, on observe quelques cheminements doux au sein de l'espace urbain. Dans certains bourgs, les rues étroites ne permettent pas toujours aux voitures de circuler, ainsi ces voies sont dédiées aux piétons. À Ayen (photo de gauche), des voies, par leurs aménagements, sont dédiées exclusivement aux piétons. Il semblerait que ces aménagements résultent plus d'une contrainte liée au relief ou à l'implantation du bâti que d'une volonté de créer des cheminements piétons.

Certaines communes ont mis en place des cheminements doux. On peut citer Brignac-la-Plaine où un cheminement permet de relier l'école et la voie en contrebas (photo de droite). Ayen haut et Ayen bas sont reliés par un cheminement doux partant de la route du Soulet jusqu'au lotissement croix de l'hôpital.

À noter que les communes ne disposent pas de pistes cyclables.

Enjeux pour le PLU :

- Favoriser les mobilités douces notamment pour les courtes distances
- Mieux délimiter les espaces de stationnement
- Améliorer l'offre de transport en commun



2.3.3. L'Yssandonnais : un territoire rural dépendant de pôles structurants

2.3.3.1. Une hiérarchisation urbaine forte qui dépasse l'échelle d'étude

L'analyse du fonctionnement territorial ne peut se faire sans une analyse à une échelle plus vaste. Brive-la-Gaillarde située à environ trente minutes du territoire d'étude est un pôle majeur en concentrant les équipements, les services ainsi que les emplois. Son rayonnement influe sur le développement des communes du sud-est du territoire qui nous concerne, si bien qu'elles ont eu tendance à s'urbaniser plus rapidement que les autres ces dernières années.

Objat constitue également un pôle majeur comme nous l'avons évoqué précédemment. Même si Juillac est un pôle de proximité comme l'indique le SCoT, le territoire est principalement tourné vers le Sud-est de par les dynamiques à l'œuvre. Seul Rosiers-de-Juillac est tourné vers ce pôle de proximité.

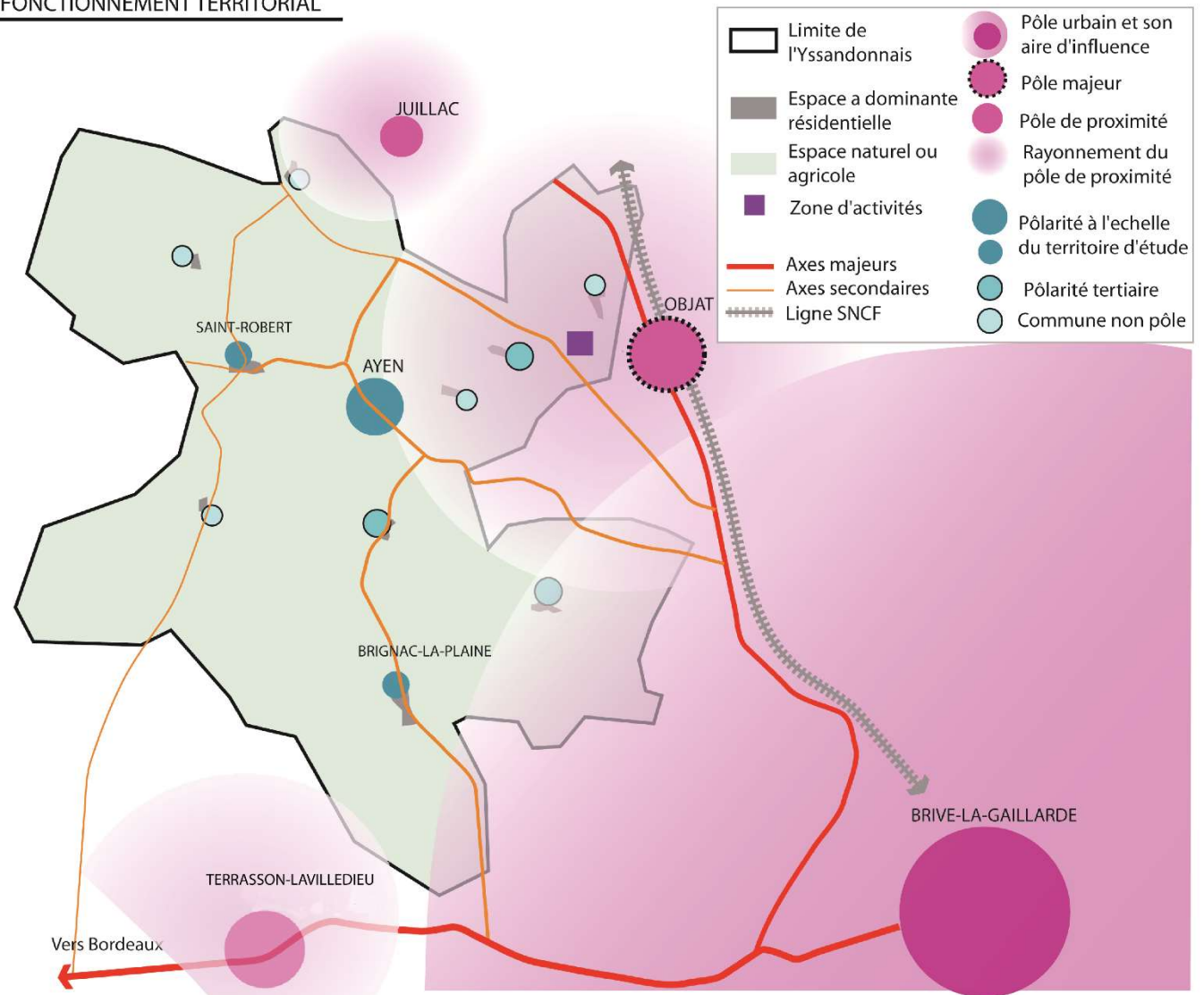
Ayen devient une polarité structurante lorsqu'on s'intéresse au territoire Yssandonnais en offrant services, équipements et commerces. D'autres communes, plus petites de par leur niveau d'équipement, leur vocation (touristique, résidentielle) jouent aussi un rôle dans la structuration du territoire (cf. carte).

2.3.3.1. Des éléments structurants l'organisation territoriale

Le territoire est desservi par des axes structurants importants, assurant les liaisons entre les différents pôles et permettant de relier le territoire aux pôles majeurs limitrophes que sont Brive et Objat. La ligne SNCF profite également aux habitants de l'Yssandonnais. Elle constitue une alternative à la voiture et relie les pôles majeurs.

À noter que les communes situées à l'est du territoire sont mieux desservies par les réseaux de transports que celles de l'ouest.

FONCTIONNEMENT TERRITORIAL





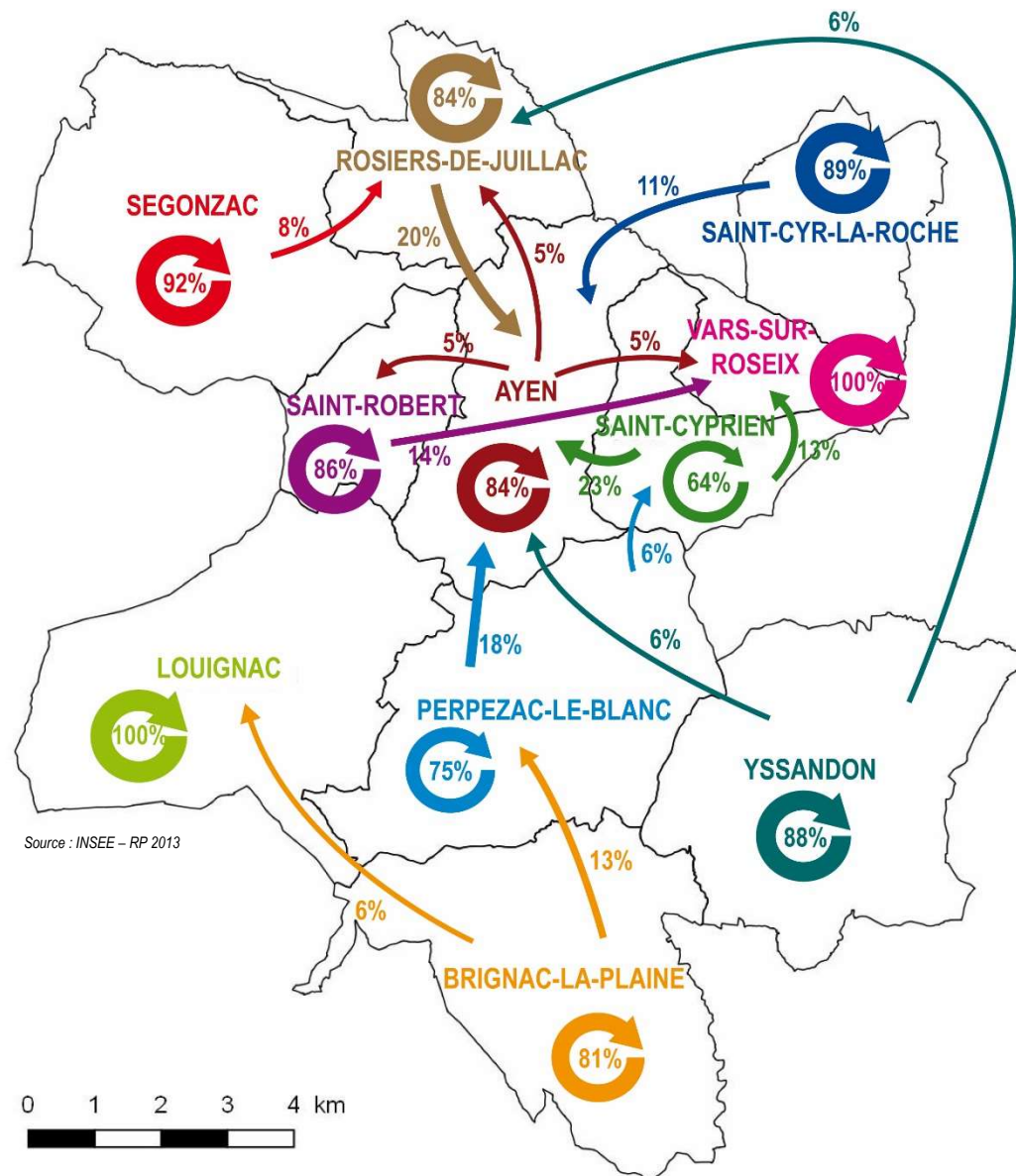
2.3.3.2. Des flux internes relativement réduits

Un quart des actifs de l'Yssandonnais travaille sur le territoire, induisant de fait des flux pendulaires entre les onze communes. La commune d'Ayen accueille la majorité de ces actifs (20,6% en 2013), les communes de Brignac-la-Plaine (11,4%), Yssandon (11%) et Perpezac-le-Blanc (10,7%) constituent également les bassins principaux du territoire yssandonnais. Pour l'ensemble des communes, les actifs qui travaillent sur l'Yssandonnais occupent en majorité un emploi sur leur commune de résidence. C'est notamment le cas à Vars-sur-Roseix ou à Louignac, par exemple, où la totalité des actifs de la commune qui travaille sur l'Yssandonnais occupe en réalité un emploi sur la commune. À l'inverse, 36% des actifs de Saint-Cyprien qui travaillent sur l'Yssandonnais a un emploi sur une autre des onze communes, dont près d'un quart à Ayen.

La cartographie ci-contre illustre le lieu de travail des actifs yssandonnais qui résident et travaillent sur ce territoire. Elle démontre que les flux pendulaires internes au territoire se concentrent majoritairement au Nord, Ayen constituant la polarité principale.

On notera également que les actifs qui travaillent sur l'Yssandonnais mais hors de leur commune de résidence, ont généralement leur emploi situé sur l'une des communes limitrophes.

Répartition par commune des flux des actifs résidents et travaillant sur l'Yssandonnais en 2013

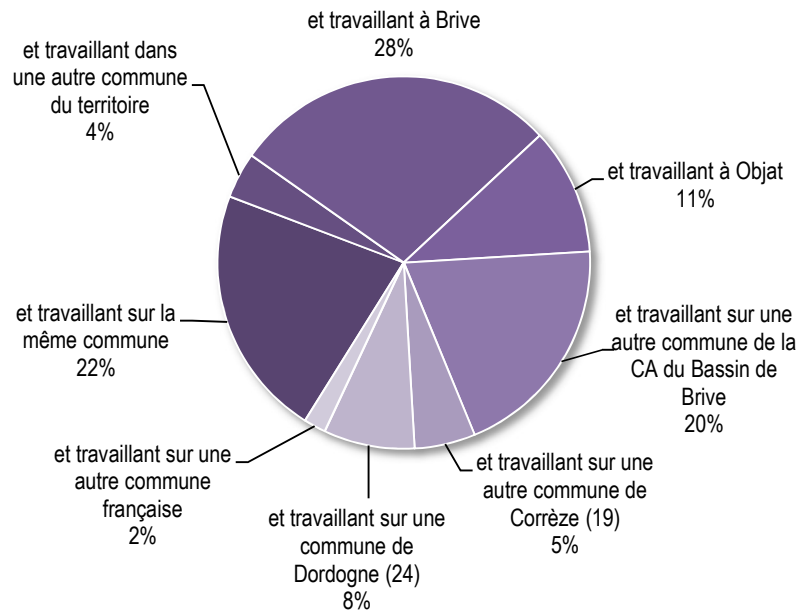




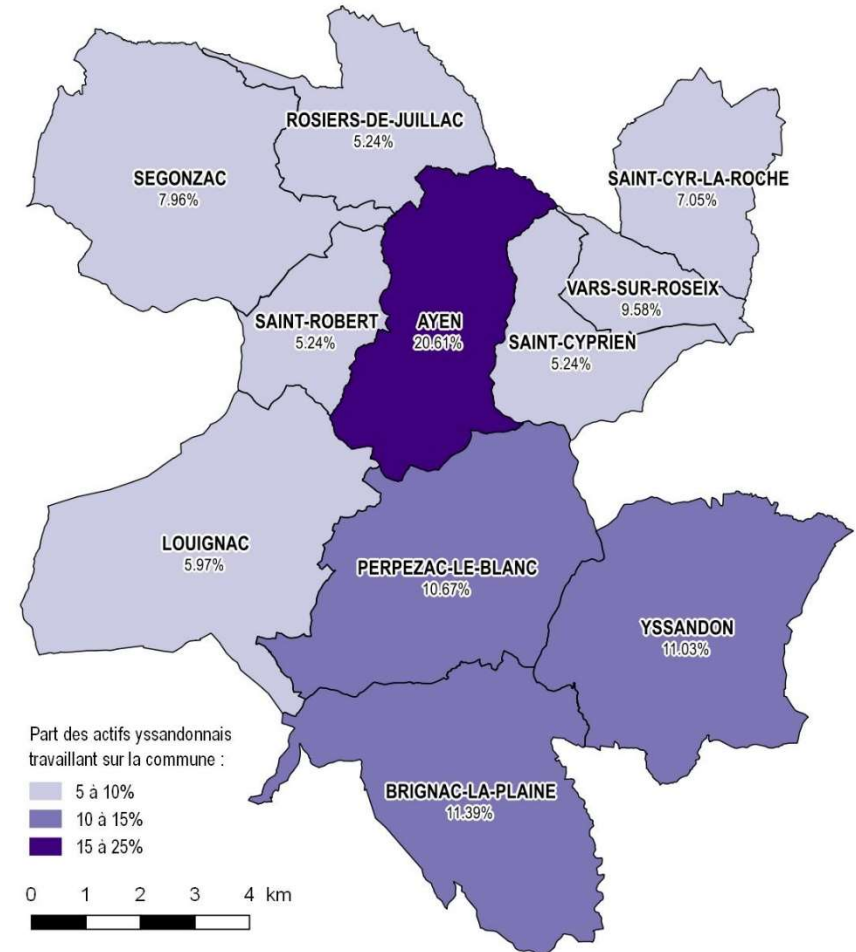
2.3.3.3. Un territoire dépendant économiquement

Sur les 2 138 actifs qui résident sur le territoire yssandonnais en 2013, un peu plus d'un quart travaille sur le territoire Yssandonnais, et en majorité sur leur commune de résidence (22% des actifs yssandonnais). La majorité d'entre eux travaille sur le territoire intercommunal (59%), et notamment sur les communes qui constituent les principaux bassins d'emplois : Brive (28% des actifs yssandonnais en 2013) et Objat (11%). Ces constats illustrent la forte dépendance économique du territoire yssandonnais avec la communauté d'agglomération du Bassin de Brive. En ce sens, le territoire est donc traversé par de nombreux flux pendulaires quotidiens vers ces bassins d'emplois principaux. La relative distance de l'Yssandonnais avec ces pôles économiques induits de plus d'importants flux de véhicules motorisés individuels.

Lieux de travail des actifs résidant sur une des onze communes yssandonnaises...



Lieux de travail des actifs yssandonnais travaillant sur le territoire par commune en 2012



Source : INSEE – RP 2013

Source : INSEE – RP 2013



Le territoire présente seulement une zone d'activités mais qui demeure peu investie (cf. photo ci-dessous). Seulement une entreprise est implantée sur cette zone située à Vars-sur-Roseix. Le territoire d'étude est donc dépendant économiquement d'autres territoires.

La ville de Brive dispose d'une offre économique complète et concentrée. D'autres pôles aux franges du territoire disposent de zones d'activités comme par exemple Objat. Les territoires de l'ouest du SCoT ont leur activité principalement tournée vers la production agricole et le tourisme.

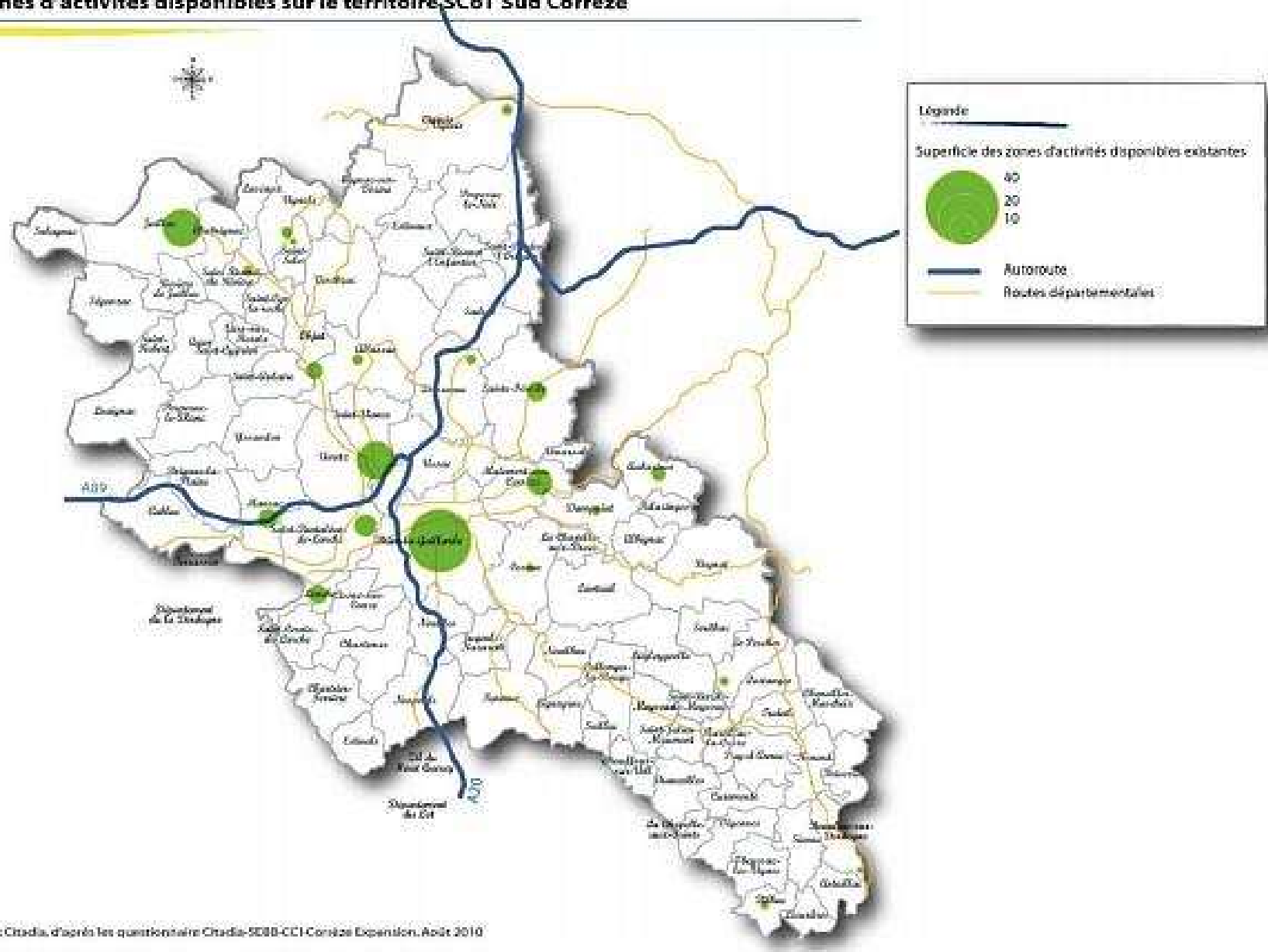
À l'échelle du SCoT, l'agglomération de Brive concentre à elle seule un peu plus de 78% du total des surfaces destinées aux zones d'activités sur le SCoT.

La carte ci-contre extraite du SCoT montre les disponibilités des zones d'activités, ainsi au vu du contexte supra-territorial la création ou l'extension de zones d'activité pourra mériter réflexion dans le cadre de l'élaboration des PLU.





Les zones d'activités disponibles sur le territoire SCoT Sud Corrèze



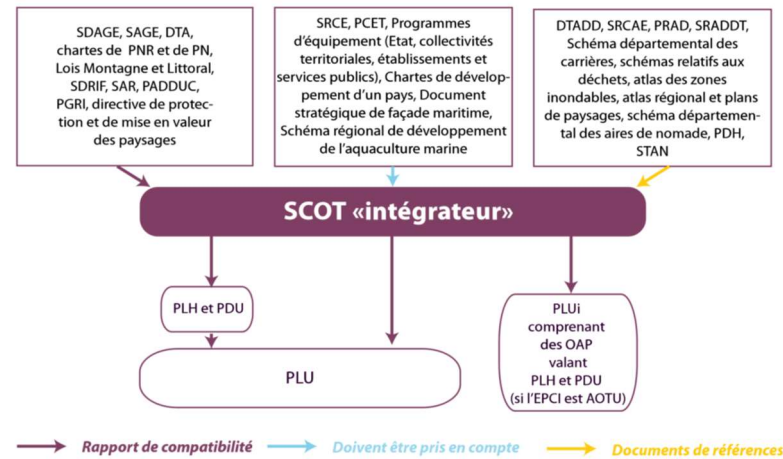
3. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

Le P.L.U. constitue le principal document de planification urbaine à l'échelle communale ou éventuellement inter- communale. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) depuis la loi relative à la Solidarité au Renouvellement Urbain, en date du 13 décembre 2000, dite loi SRU.

Le PLU doit respecter les consignes données par différents documents de rang supérieur élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales, dans une relation de compatibilité ou de prise en considération : en l'occurrence, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Sud Corrèze impose au PLU de Vars-sur-Roseix.

En l'absence de définition juridique précise de la notion de compatibilité, la jurisprudence du Conseil d'État permet de considérer qu'un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation. Ainsi, un PLU est considéré comme compatible dès lors que ses dispositions ne sont « ni contraires dans les termes, ni inconciliables dans leur mise en œuvre » avec les orientations du SCOT, du PLH ou du PDU.

Le schéma ci-dessous présente les enchaînements des liens de compatibilité entre les principaux documents d'urbanisme.



Le schéma de cohérence territoriale, ministère de l'égalité des territoires et du logement

En outre, d'autres documents ou textes sont à prendre en considération. La compatibilité du projet de P.L.U. révisé de la commune de Vars-sur-Roseix avec l'ensemble de ces documents est examinée ci-après.

3.1. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Sud Corrèze

Créé par la loi SRU de décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le SCOT est un outil de planification à l'échelle d'un territoire intercommunal pertinent. Il a pour vocation de fixer des objectifs cohérents à l'ensemble d'un territoire notamment au sein des diverses politiques de développement urbain, économique, commerciales, environnementales, d'habitat et de déplacement. Il sert de cadre de référence pour les différents documents d'urbanisme sectoriels (programme local de l'habitat, plan de déplacement urbain, schéma de développement commercial) ou locaux (plans locaux d'urbanisme anciennement POS, cartes communales, grandes opérations foncières et d'aménagement).

Il s'inscrit dans une perspective de développement durable au travers d'un projet de territoire.

Le SCOT Sud Corrèze concerne un vaste territoire sur lequel vivent près de 121 177 habitants en 2010. La commune de Vars-sur-Roseix est l'une des 83 communes constituant ce territoire. Il s'impose ainsi dans le projet de Plan Local d'Urbanisme de Vars-sur-Roseix qui doit être compatible avec les orientations générales du S.CO.T.

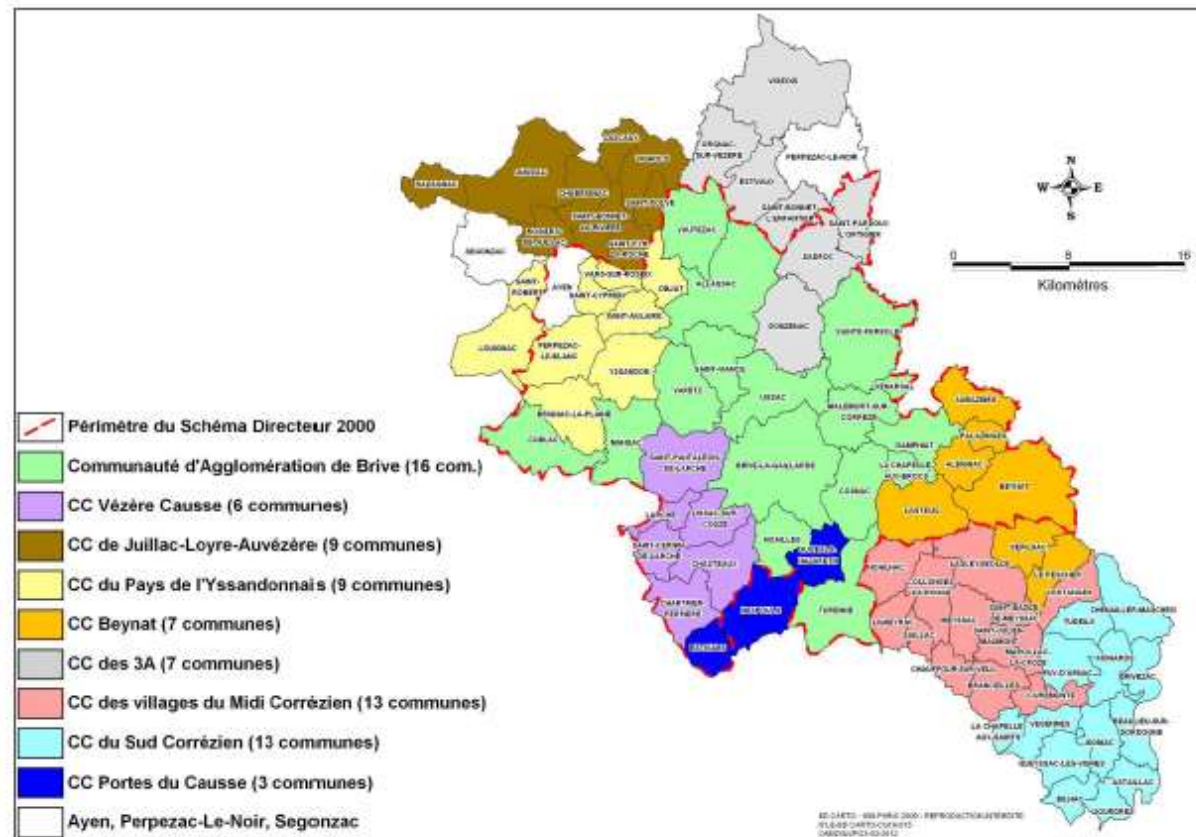
Périmètre du SCoT Sud Corrèze

Le périmètre du SCOT Sud Corrèze, d'un seul tenant et sans enclave, a été approuvé initialement le 31 janvier 2007 par un arrêté Préfectoral regroupant 74 communes puis modifié le 25 juin 2009 comptant 78 communes, puis 86 communes de 2011 à 2013.

Le périmètre regroupe depuis le 1er janvier 2014, 83 communes sous la forme de 4 intercommunalités réparties de la manière suivante :

- La Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive (CABB) : 49 communes
- La Communauté de Communes des Villages du Midi Corrèzien : 13 communes
- La Communauté de Communes du Sud Corrèzien : 13 communes
- La Communauté de Communes du Canton de Beynat : 8 communes

Carte en cours de modification





Le SCOT définit l'organisation de l'espace, ainsi que l'évolution stratégique d'un territoire déterminé dans la perspective d'un développement durable, notamment à travers la définition de grandes orientations d'urbanisme et d'un projet d'aménagement et de développement pour une longue période de 10 à 15 ans. Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du territoire du SCOT, approuvé en décembre 2012, constitue le socle du SCOT. Il exprime le projet politique de collectivités, prenant en compte de façon globale et cohérente les enjeux jusqu'ici traités de façon sectorielle et permettant une meilleure concertation avec la population.

Le PADD du SCOT s'appuie sur trois grands principes fondamentaux :

1. Construire un territoire harmonieux associant les différents bassins de vie du territoire du SCoT Sud Corrèze

- 1.1 Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants en l'organisant au sein de chaque bassin de vie
- 1.2 Structurer l'offre en équipements et les complémentarités entre pôle urbain, pôles d'équilibres et territoires ruraux
- 1.3 Organiser autrement la mobilité en veillant à limiter l'étalement urbain

2. Affirmer le positionnement régional du territoire du SCoT Sud Corrèze et définir une stratégie de développement économique favorisant une certaine équité

- 2.1 Optimiser les infrastructures existantes et faciliter les échanges avec l'extérieur en renforçant l'accessibilité de l'ensemble du territoire du SCoT Sud Corrèze
- 2.2 Définir une réelle politique de développement économique à l'échelle du SCoT Sud Corrèze
- 2.3 Anticiper sur le tissu économique de demain
- 2.4 Veiller à ne pas générer un développement économique linéaire
- 2.5 Favoriser le développement de l'activité touristique
- 2.6 Améliorer la qualité des sites d'accueil (et par là même l'image du territoire)
- 2.7 Analyser l'impact du développement économique sur les autres fonctions (habitat, transports, ...)

3. Préserver le capital environnement et le valoriser au profit de l'attractivité et du développement du territoire du SCoT Sud Corrèze

- 3.1 Préserver et valoriser le patrimoine environnemental du territoire
- 3.2 Préserver et valoriser les sites et paysages vecteurs de l'identité du territoire du SCoT Sud Corrèze
- 3.3 Améliorer la connaissance et la prise en compte des risques
- 3.4 Mettre la proximité au cœur de la démarche pour concilier qualité environnementale et création d'emplois
- 3.5 Réduire la dépendance énergétique du territoire



Le Document d'Orientations Générales, qui finalise le SCOT est le document technique, il traduit les orientations et les objectifs du PADD. Il est structuré sur la même base que le PADD du Sud Corrèze :

1 : Objectifs et principes pour un aménagement harmonieux associant les différents bassins de vie du territoire du SCoT Sud Corrèze. Il définit le principe et objectifs suivants :

1.1 Les objectifs et principes de la politique de l'habitat permettant :

- d'assurer une certaine équité à l'échelle du territoire
- de définir une stratégie claire de
- de limiter l'étalement urbain, gérer le foncier

1.2. Les objectifs et principes de la politique des transports et des déplacements permettant :

- développer l'urbanisation prioritairement dans les secteurs desservis par les transports en commun-
- de compléter et optimiser le maillage routier
- développer les modes doux et les nouvelles pratiques liées aux mobilités

1.3. Les grands projets d'équipements et de services permettant de :

- de conforter et développer les équipements à l'échelle de chaque bassin de vie
- d'améliorer l'accès aux équipements et services
- relatifs à l'équipement commercial

2. Objectifs et principes relatifs au développement des activités économiques et au positionnement régional du territoire du SCoT Sud Corrèze

Il définit le principe et objectifs suivants :

2.1. Les objectifs et principes permettant d'optimiser les infrastructures existantes et faciliter les échanges avec l'extérieur en renforçant l'accessibilité de l'ensemble du territoire du SCoT Sud Corrèze, afin :

- d'optimiser les infrastructures existantes et faciliter les échanges avec l'extérieur en renforçant l'accessibilité de l'ensemble du territoire du SCoT Sud Corrèze
- de conforter et valoriser la position du territoire du SCoT Sud Corrèze comme carrefour interrégional

2..2. Les objectifs et principes relatifs au développement économique permettant :

- d'assurer une certaine équité à l'échelle du territoire du SCoT Sud Corrèze
- de structurer le développement économique au cœur de chaque bassin de vie
- de veiller à ne pas générer un développement économique linéaire
- de renforcer l'attractivité du territoire en s'appuyant sur la formation et l'innovation



- de promouvoir l'image du territoire en améliorant la qualité des sites d'accueil

2.3 Les objectifs et principes relatifs à l'activité artisanale

2.4 Les objectifs et principes relatifs à l'activité agricole

2.5 Les objectifs et principes relatifs à l'activité touristique

3. Objectifs et principes pour la protection des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains

Il définit le principe et objectifs suivants :

3.1 Les objectifs et principes en matière d'espaces et sites naturels à préserver permettant :

- de sauvegarder la biodiversité et la richesse écologique
- permettant de protéger et gérer la ressource en eau
- de préserver la ressource « sol » et garantir une activité agricole durable

3.2. Les objectifs relatifs à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville permettant :

- un développement urbain qui valorise le cadre de vie
- de valoriser le patrimoine bâti traditionnel

3.3. Les objectifs et principes pour la prévention des risques

3.4. Les objectifs et principes permettant de mettre la proximité au cœur de la démarche pour concilier qualité environnementale et création d'emplois

3.5. Les objectifs et principes permettant de réduire la dépendance énergétique du territoire du SCoT Sud Corrèze

Il définit notamment des modes d'urbanisation respectueux de l'environnement, évitant l'étalement urbain et limitant la consommation foncière. Il fixe ainsi le respect des objectifs de consommation d'espace :



COMMUNES DU POLE URBAIN (Brive, Malemort, Larche, Saint-Pantaléon-de-Larche, Varetz, Saint-Viance, Ussac, Cosnac)	Programmation annuelle de logements envisagée par la commune	Objectifs de densité 2012-2018		Objectifs de densité 2019-2024		Objectifs de densité 2025-2030	
		+ 10 %		+ 30 %		+ 50 %	
		Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²
	Moins de 15 logements	9	1150	10	1350	12	1550
	de + de 15 à 40 logements	10	1300	12	1500	14	1750
	de + de 40 à 100 logements	13	1700	16	2050	18	2350
	plus de 100 logements	24	2200	29	2550	33	2950
COMMUNES DU RESTE DU TERRITOIRE DU SCoT SUD CORREZE	Programmation annuelle de logements envisagée par la commune	Objectifs de densité 2012-2018		Objectifs de densité 2019-2024		Objectifs de densité 2025-2030	
		+ 10 %		+ 30 %		+ 50 %	
		Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²
	de 3 à 5 logements	5	650	6	750	7	900
	de + de 5 à 10 logements	7	850	8	1000	9	1150
	de + de 10 à 20 logements	9	1150	10	1350	12	1550
	pôles d'équilibre et plus de 20 logements	10	1300	12	1500	14	1750

Note technique :

Les objectifs de densités affichés correspondent à une densité brute.

La densité brute prend en compte l'ensemble du territoire considéré sans exclusion : équipements collectifs (bâti ou non), espaces verts, voirie principale et infrastructures.

Inversement, la densité nette ne prend en compte que les surfaces des parcelles réellement occupées par l'affectation donnée.

Nb : une SHON moyenne de 130 m² a été prise en compte pour évaluer les objectifs en terme de SHON/ha. Seule la classe « plus de 100 logements envisagés par an » prend en compte une SHON moyenne de 90 m².

Il précise les conditions d'une mixité fonctionnelle en imposant la création de zones d'activités à proximité des bourgs et reliées par des cheminements piétonniers et cyclables (sauf activités générant des nuisances) afin d'éviter une séparation des « zonages » d'habitat, d'emploi et de services.

Il comporte une orientation globale sur la politique de reconquête des centres urbains, centres-bourgs et quartiers anciens. La reconquête des centres des villes et des villages ainsi que sur la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville.

Le PLU par les orientations élaborées dans le PADD et leur traduction réglementaires sont compatibles avec le PADD et le DOO SCoT.

Il souhaite préserver le paysage rural du territoire par la conservation et la valorisation de la TVB, la protection des zones à fort potentiel agricole ainsi que la préservation de l'harmonie architecturale et paysagère de la commune.

Les perspectives d'accueil de population permettront de stabiliser le développement communal à l'horizon du PLU. Cet objectif permet de maîtriser la consommation des espaces et de fixer les limites de l'urbanisation.

Les activités économiques seront confortées dans la mesure où elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat, notamment l'activité artisanale. L'accompagnement de la connexion numérique de la commune sera un levier du maintien de l'activité économique et de leur diversification.

Le développement économique de la commune passera également par le développement de l'activité agricole, la sauvegarde des sites historiques et du patrimoine naturel, afin de notamment dynamiser l'activité touristique.



3.2. Le Programme Local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive

Le périmètre initial de 15 communes s'est élargi à 16 en 2013 puis à 49 en 2011. Un deuxième PLH de l'Agglomération a été approuvé en 2010 pour la période 2010-2016. Afin de prendre en compte cette évolution de périmètre un nouveau PLH a été approuvé en décembre 2016.

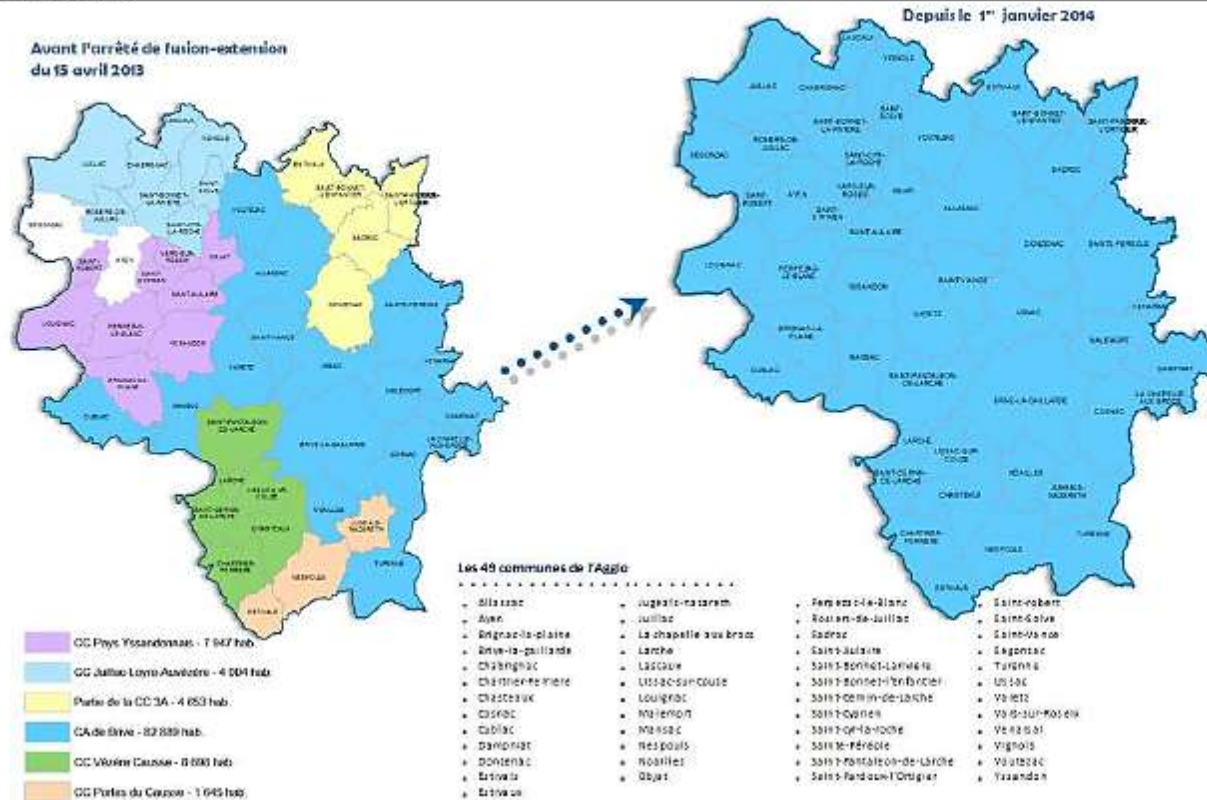
Créé par la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 et renforcé par la loi d'orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991, le PLH est obligatoirement élaboré dans toutes les communautés urbaines.

Communauté d'agglomération du Bassin de Brive

(Source : communauté d'agglomération du bassin de Brive)

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN DE BRIVE

FUSION-EXTENSION





L'objectif du PLH est de favoriser le développement d'une offre de logements attractive, de maîtriser son implantation et ses caractéristiques, afin qu'elle réponde au mieux aux besoins des habitants actuels et futurs.

Le rythme de croissance de l'Agglomération de Brive suit la tendance nationale mais avec un certain ralentissement entre 2006 et 2011. La population est globalement âgée et continue de vieillir. La croissance du parc de logement quant à elle, accompagne la croissance démographique. La part de la vacance est importante malgré des centres-bourgs et ruraux traditionnels de qualité.

L'offre locative publique reste faible sur l'ensemble du territoire avec une majorité de propriétaire occupant. Le parc se caractérise par des logements de moyenne et grande taille et un déficit en petits logements.

La demande pour des produits en accession à la propriété se situe entre 90 000 et 120 000 €. Les terrains à bâtir sont de taille importante. Leur prix varie entre 15€/m² et 90€/m² selon la localisation du bien.

Les jeunes à faible ressource et les ménages issus de structure d'hébergement ont des difficultés à accéder à un logement autonome.

Différents enjeux sont identifiés :

- La régulation du développement urbain
- L'attractivité de la ville centre
- La valorisation du parc existant et lutte contre la vacance
- L'accueil des ménages à ressources modestes
- Répondre au besoin de la population vieillissante
- Accès au logement autonome et insertion des ménages à besoins spécifiques
- Accompagnement et information sur les dispositifs et actions mise en œuvre en faveur de l'habitat

Afin de répondre à ses besoins en matière de logements le PLH définit sept axes, dans son programme d'action :

1. Baser les perspectives d'évolution sur les principes du SCoT en matière d'aménagement, de développement durable et d'habitat en prenant en compte les tendances récentes

Action n°1 : Développer des outils fonciers

Action n°2 : Renforcer les outils en matière d'urbanisme

Action n°3 : Produire des opérations d'habitat favorisant développement durable et mixité

2. Recentrer le développement urbain sur le parc existant en réhabilitant, en luttant contre la vacance et en dynamisant les centres-bourgs

Action n°4 : Maintenir des mesures d'amélioration du parc privé et lutter contre la vacance

Action n°5 : Soutenir la revalorisation du parc locatif public

3. Garantir de bonnes conditions d'habitat aux personnes âgées et personnes handicapées

Action n°6 : Développer l'offre de logements adaptés à la perte d'autonomie

4. Maintenir une offre de logements à coût maîtrisé

Action n°7 : Recentrer les aides à l'accession à la propriété à coût maîtrisé

Action n°8 : Déployer l'offre locative sociale nouvelle principalement dans les communes dites SRU en s'appuyant sur le parc existant

5. Poursuivre le renouvellement urbain et veiller à l'équilibre social

Action n°9 : Poursuivre les interventions dans les quartiers d'habitat social et préserver les équilibres sociaux



6. Faciliter l'accès à l'autonomie des personnes sortant de structure d'hébergement à caractère social et compléter l'offre spécifique répondant aux besoins des ménages à parcours atypique

Action n°10 : Développer et sécuriser l'entrée dans le logement des jeunes, des ménages fragiles et des publics en voie d'accès à l'autonomie

Action n°11 : Compléter les réalisations répondant aux besoins des gens du voyage

Pour répondre aux objectifs fixés dans son PLH, l'Agglomération de Brive a mis en en place deux dernières actions visant à accompagner les élus et la mise en place d'un système de pilotage et d'observation :

7. Conduire la politique de l'habitat

Action n°12 : Développer le conseil aux élus

Action n°13 : Animer la politique de l'habitat

Vars-sur-Roseix appartient aux communes appartenant au bassin de vie élargi de Brive. La répartition de la construction neuve pour Vars-sur-Roseix est de 1 logement par an.

Scénario d'objectif	Commune	Nb moy estimés de logt construits par an (sitadel)		Objectifs de production neuve proposé pour la période 2016-2022(nb moy logt estimés /an)
		2006-2010	2011-2015	
Secteur 3 + 110 hab/an +92 logt/an	Objat	44	17	23
	Cublac	21	10	9
	Mansac	11	9	6
	Juillac	11	4	6
	Brignac-la-Plaine	11	8	9
	Yssandon	10	3	6
	St-Aulaire	7	3	3
	Ayen	5	6	5
	Chabrignac	7	4	5
	Vignols	4	1	2
	St-Cyr-La Roche	7	3	5
	Perpezac-le-Blanc	3	3	3
	St-Solve	4	3	2
	St-Cyprien	8	1	1
	St-Bonnet-la-Rivière	5	2	1
	Vars-sur-Roseix	5	3	1
	St-Robert	4	1	2
	Segozac	4	1	1
	Louignac	1	2	2
Lascaux	3	1	1	
Rosiers-de-Juillac	1	1	1	
CABB + 586 hab/an + 544 logt/an		864	525	544

3.3. Le Plan de déplacement urbain (PDU)

Formalisé pour la première fois par le biais de la loi d'orientation sur les transports intérieurs (LOTI, 30 décembre 1982, consolidée au 10 décembre 2009), le Plan de Déplacement Urbain adopte un caractère obligatoire avec la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE, 30 décembre 1996, consolidée au 14 juin 2006) et se trouve renforcé par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU du 13 décembre 2000, consolidée au 14 mai 2009).

L'Agglomération de Brive a approuvé en décembre 2010 son PDU. La commune de Vars-sur-Roseix a rejoint l'Agglomération de Brive après l'approbation de ce document étant élaboré à horizon de 10 ans, elle n'est pas directement concernée par ce PDU qui sera révisé en 2020.

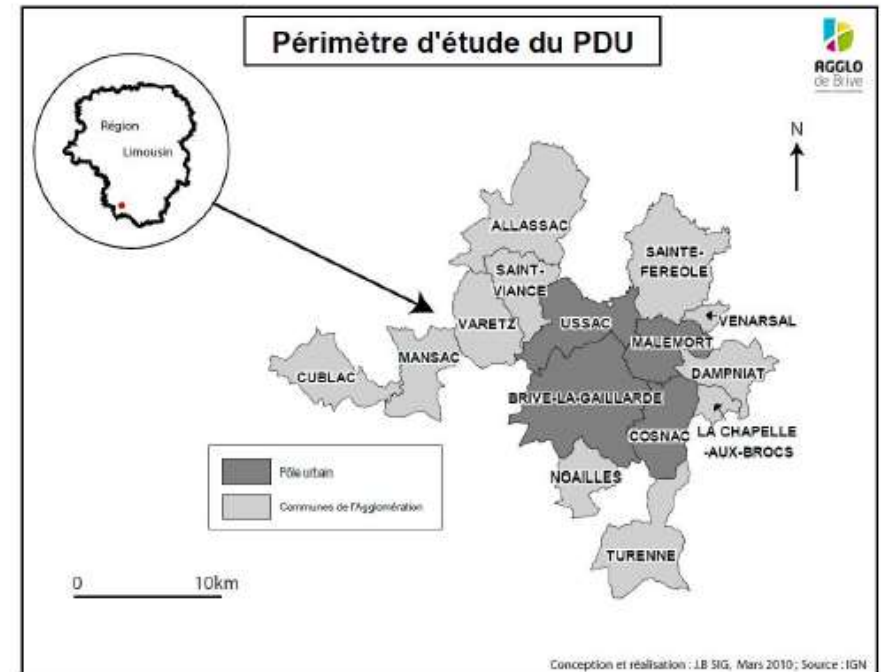
Néanmoins, la commune appartiendrait au périmètre étudié des communes de l'Agglomération.

Le PDU s'organise autour de 7 principes sur lesquels se base le support du Programme d'Actions :

1. Principes relatifs aux transports collectifs
 - Les déplacements urbains et péri-urbains
 - Les déplacements interurbains
 - Les déplacements scolaires
2. Principes relatifs à l'aménagement du réseau de voirie
 - Une nouvelle hiérarchisation des voies
 - Une nécessaire requalification des voies de l'agglomération
 - La problématique de la desserte du sud de l'agglomération
3. Principes en matière de modes doux et d'accessibilité des PMR
4. Principes en matière de stationnement et d'intermodalité
 - En cœur d'agglomération, le centre-ville de Brive
 - A l'échelle du pôle urbain
5. Principes relatifs aux transports de marchandises
6. Principes visant à une interface entre urbanisme et déplacements
7. Principes pour développer de nouvelles formes de mobilité

Ainsi, la commune de Vars-sur-Roseix peut être concernée par les actions suivantes :

*





Action 1.7 : Mesures pour le développement d'un réseau interurbain attractif : Vars-sur-Roseix est situé dans le bassin de vie de la commune d'Objat qui est desservie le TER

Action 2.6 : Principes de requalification des voies des centres-bourgs de l'agglomération

Action 3.2 : Définition des actions en faveur des piétons et des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) au sein du pôle urbain (Brive et Malemort) et dans les autres communes de l'Agglomération de Brive.

Il faudra attendre la révision du PDU de l'Agglomération de Brive pour une prise en compte optimale des orientations en matière de déplacements urbains pour la commune de Vars-sur-Roseix.

