Groupe DEJANTE INFRA

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com

Urbanisme

BEYSSAC
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU

1. Notice de présentation

(Juillet 2022)

Sommaire

1 Généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme 5

1.1 La procédure de déclaration de projet 5

1.2 Le déroulement de la procédure de mise en compatibilité 6

1.3 Rappel des textes réglementaires régissant la procédure 7

1.4 Objet de la procédure 10

2 Présentation du site et de son contexte règlementaire 11

2.1 Historique du site 13

2.2 Localisation du secteur concerné par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU 14

2.3 La desserte du secteur 15

2.4 Fonctionnement précédent du site 16

2.4.1 Les accès et voies de circulation 16
2.4.2 Les espaces communs et verts du site 18
2.4.3 Les différentes vocations des bâtiments du site 19

3 Etude environnementale du site 21

3.1 Contexte environnemental du site 24

3.1.1 Au regard des périmètres existants 24
3.1.2 Au regard de la Trame verte et bleue communale 26
3.1.3 Au regard des enjeux écologiques 28

4 Le projet de reconversion du site (source : Plan programmatique – Archibald) 29

4.1 Description général du projet 29

4.2 Le projet en détail 31

4.2.1 La reconversion du bâti existant 31
4.2.2 La mise en valeur des espaces extérieurs et la desserte du site 32

4.3 La démonstration de l'intérêt général du projet 36

4.3.1 La valorisation d'un site patrimonial majeur 36
4.3.2 Le développement d'un écosystème économique, source d'activités et d'emplois 37
4.3.3 La création d'un lieu de vie innovant, générateur de lien social 41
4.3.4 Vers la mise en œuvre d'une démarche, urbanistique et architecturale, frugale 42
4.3.5 Vers un site auto-suffisant en matière d'énergie 43

4.4 La capacité des réseaux 43

4.4.1 Assainissement 43
4.4.2 Eau potable 44
4.4.3 Eaux pluviales 44
4.4.4 Electricité 45
4.4.5 Fibre optique 45
4.4.6 Téléphonie mobile 46

5 Les évolutions réglementaires apportées dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU 47

5.1 Les dispositions réglementaires actuelles 47

5.2 Les modifications apportées 47

5.2.1 Le règlement graphique 47

5.2.2 Le règlement écrit 48

6 Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux ***53***

6.1 Le SDAGE Adour-Garonne 53

6.2 Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine 53

7 Conclusion/Résumé non technique ***55***

1 Généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Le présent document a pour objet :

- de décrire la procédure de déclaration de projet et de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beyssac qui en résulte,
- de décrire le projet d'implantation,
- de démontrer l'intérêt général de ce projet,
- de détailler les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme opposable de la commune de Beyssac, permettant d'assurer la compatibilité de ce dernier avec le projet d'intérêt collectif,
- de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa mise en compatibilité n°1 avec la déclaration de projet, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'Urbanisme :

R151-5 du Code de l'Urbanisme :

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :
1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
2° Modifié ;
3° Mis en compatibilité.

1.1 La procédure de déclaration de projet

Conformément à l'article L300-6 du Code de l'Urbanisme, la commune de Beyssac souhaite se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'ensemble.

La présente procédure se déroule conformément aux dispositions réglementaires des articles L153-54 à L153-58 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi :

- Le présent dossier porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.
- Le présent dossier fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées mentionnées à l'article L132-7 du Code de l'Urbanisme.

L'article R.123-23-2 du Code de l'Urbanisme précise que cette procédure est menée par le maire de Beyssac, compétent en matière d'urbanisme et de PLU. Suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique, le Conseil Municipal sera amené à se prononcer sur l'adoption de la déclaration de projet. Celle-ci emportera approbation de la mise en compatibilité du PLU de Beyssac.

La commune de Beyssac n'est pas concernée par un site Natura 2000. La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU doit ainsi faire l'objet d'un examen au cas par cas de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) afin de savoir si la procédure est soumise à évaluation environnementale.

1.2 Le déroulement de la procédure de mise en compatibilité

La mise en compatibilité consiste donc à modifier certaines dispositions du PLU de la commune de Beyssac afin de le rendre compatible avec une opération d'intérêt général, qui fait ici l'objet d'une déclaration de projet.

La mise en compatibilité du dossier de PLU, fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées.

En l'absence de SCOT, la procédure devra faire l'objet d'une demande de dérogation au titre de l'urbanisation limitée, en application des articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'Urbanisme.

L'enquête publique est organisée par la commune de Beyssac, compétente en matière de PLU.

A l'issue de l'enquête publique, la commune de Beyssac approuvera en conseil municipal ladite déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

CHAMPS D'APPLICATION

L153-54 à L153-59 / R153-15 à R153-17 du Code de l'Urbanisme

En cas d'opération ne requérant pas de DUP, si elle est réalisée par la commune/l'EPCI compétente et nécessite une déclaration de projet ou si la une commune/EPCI compétente a décidé de se prononcer par déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action, d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

R104-8 du Code de l'Urbanisme

Transmission du dossier à la MRAE Nouvelle-Aquitaine

EXAMEN CONJOINT

à l'initiative de la collectivité compétente

L153-54 du Code de l'Urbanisme

Le Procès-verbal devra être joint au dossier d'enquête publique

ENQUETE PUBLIQUE

à l'initiative de la collectivité compétente

L153-55 2° / Code de l'Environnement R23-8 / Chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement

ADOPTION DE LA DECLARATION DE PROJET

Emportant mise en compatibilité du PLU par délibération de la collectivité compétente

L153-58 / R153-15 du Code de l'Urbanisme

CARACTERE EXECUTOIRE

La décision de mise en compatibilité est exécutoire dès l'exécution des formalités de publication et d'affichage

L153-59 du Code de l'Urbanisme

1.3 Rappel des textes réglementaires régissant la procédure

Article L153-54 du Code de l'Urbanisme :
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ; 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-55 du Code de l'Urbanisme :
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1. Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :
- *a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;*
- *b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*
- *c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

2. Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-56 du Code de l'Urbanisme :
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

Article L153-57 du Code de l'Urbanisme :
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1. Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2. Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

Article L153-58 du Code de l'Urbanisme :
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1. Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2. Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3. Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4. Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Article L153-59 du Code de l'Urbanisme :
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

Article R153-13 du Code de l'Urbanisme :
Créé par DECRET n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L. 153-49 et L. 153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

Article R153-14 du Code de l'Urbanisme :
Modifié par DECRET n°2018-617 du 17 juillet 2018 - art. 5

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Article R104-28 du Code de l'Urbanisme :
Modifié par DECRET n°2016-1110 du 16 août 2016 – art. 4

L'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas, au regard :

1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R. 104-30 ;

2° Des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

Article R104-29 du Code de l'Urbanisme :
Modifié par DECRET n°2016-519 du 28 avril 2016 – art. 2

La formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), est saisi :

1° Après le débat relatif aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables pour l'élaboration ou pour la révision d'un plan local d'urbanisme portant atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° A un stade précoce et avant l'enquête publique pour l'élaboration ou la révision d'une carte communale ;

3° A un stade précoce et avant la réunion conjointe des personnes publiques associées dans les autres cas.

1.4 Objet de la procédure

La commune de Beyssac a souhaité lancer une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU en vue de permettre la reconversion du site de la Chartreuse de Glandier, occupé par l'EPDA (Etablissement Public Départemental Autonome) jusqu'en 2020. Le site est voué à être transformé en un véritable pôle multifonctionnel regroupant entre autres des espaces de bureau à destination d'entreprises, de l'hébergement locatif et hôtelier, …

2 Présentation du site et de son contexte règlementaire

La commune de Beyssac est située à l'Ouest du département de la Corrèze. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Lubersac-Pompadour depuis le 1er janvier 2017.

Situation de Beyssac (source : IGN)

La commune fait partie d'un pôle rural attractif à savoir le pôle de Pompadour. Le secteur est connu pour les activités équines avec notamment le Haras National et l'hippodrome.

L'activité agricole est très présente avec notamment l'arboriculture dont la Pomme du Limousin.

En terme de desserte, un réseau de routes départementales dessert la commune en partant de Pompadour :

- La RD 7 traversant la commune au Nord en la reliant à Uzerche mais également à l'autoroute A 20 ;
- La RD 7E3 traversant la commune du Nord au Sud en direction d'Objat ;
- La RD 31 longeant le territoire communal au Sud-Ouest et rejoignant la RD 7E3 ;
- La RD 148 longeant le territoire communal à l'Est et reliant la commune à Orgnac-sur-Vézère.

Le secteur concerné par la procédure est situé le long de la RD 148, sur le secteur du Glandier, à l'Est du territoire communal, en limite avec la commune d'Orgnac-sur-Vézère.

Localisation du secteur concerné par la déclaration de projet (source : Geoportail)

2.1 Historique du site

Il s'agit du site de la Chartreuse de Glandier, un ancien monastère masculin de l'ordre des Chartreux, fondé en 1219 dans la vicomté de Comborn en Limousin.

Historiquement, Glandier fut l'un des deux établissements de l'Ordre Cartusien à avoir été installé dans l'ancienne région du Limousin.

C'est l'unique Chartreuse limousine, qui soit encore visible dans son intégralité, depuis la démolition de la chartreuse de Mortemart, autrefois située dans la Haute-Vienne et disparue au XVème siècle.

Le monastère a été entièrement reconstruit à la fin du XIXème siècle et réaménagé tout au long du siècle suivant.

La Chartreuse du Glandier intègre alors le domaine de l'Etat et accueille au cours de la première guerre mondiale des jeunes réfugiés belges.

L'Etat le cède ensuite en 1920 au département de la Seine (Office public d'Hygiène Sociale), lequel entreprend sa transformation en sanatorium.

Le département de Paris acquiert ensuite la propriété de la Chartreuse et décide de conserver la fonction sanitaire en accueillant des enfants handicapés, originaires pour la plupart de la région parisienne.

L'établissement, appelé Centre de psychothérapie du Glandier, devient dans le courant des années 80, un centre d 'hébergement pour adultes handicapés, dont la gestion fut assurée par le département de le Corrèze et l'Etablissement Public Départemental Autonome (E.P.D.A.) du Glandier, jusqu'en 2020, date de la création de nouveaux sites, mieux adaptés.

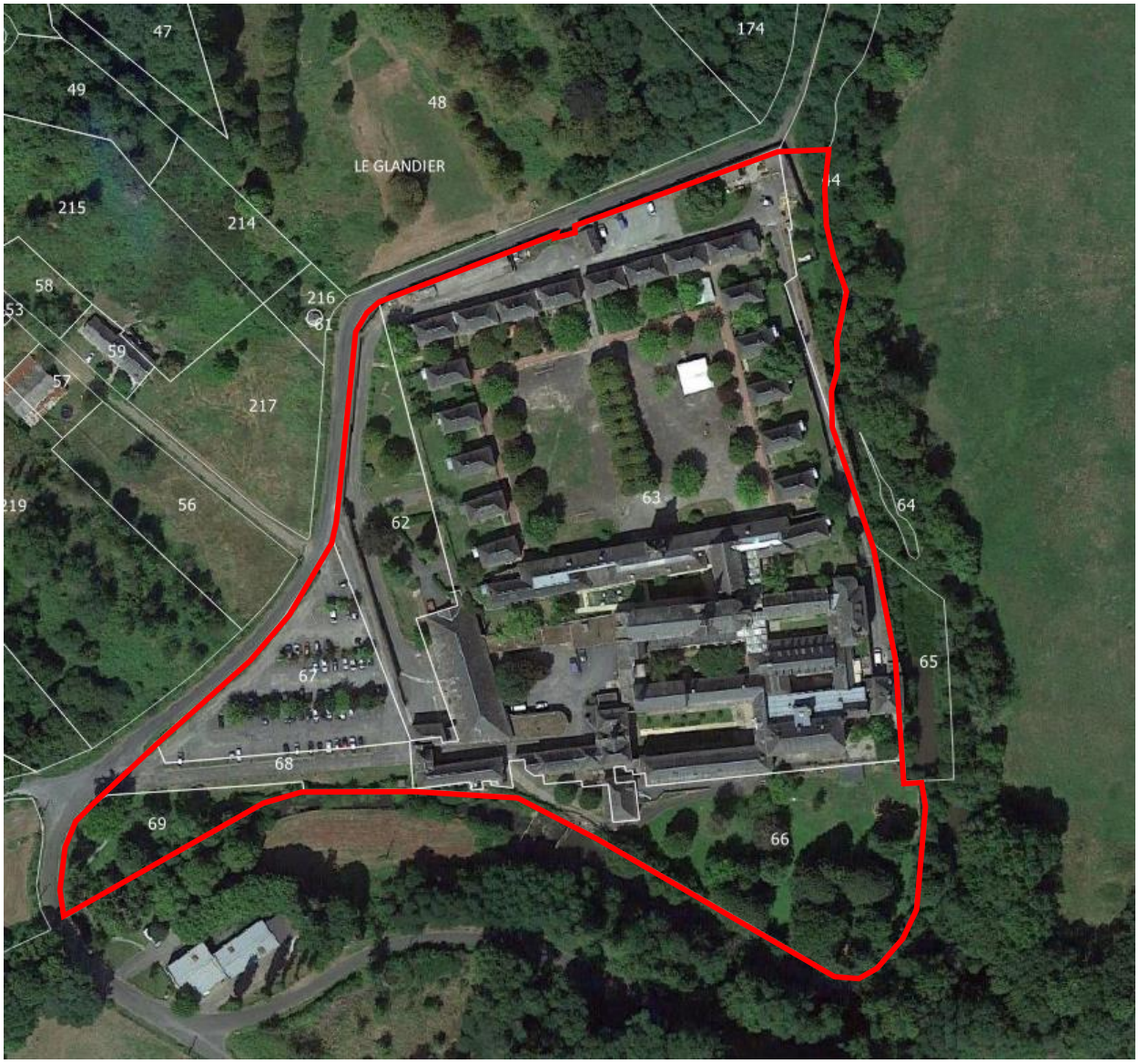
Suite à la vente par la Mairie de Paris du site du Glandier à un groupe de négoce en vins bordelais, il est voué à changer de vocation. Cette procédure d'évolution du PLU nécessite une évolution du zonage et du règlement écrit afin de mener à bien les projets de reconversion.

Vue sur le site du Glandier

2.2 Localisation du secteur concerné par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Le site du Glandier représente une surface de 4,2 hectares majoritairement constitués d'espaces bâtis.

Les parcelles concernées sont cadastrées AS 62, 63, 66, 67, 68, 69 et une partie de la parcelle 44.



Extrait cadastrale du site du Glandier (source : Geoportail)

Ces parcelles sont actuellement classées en zone Ns du PLU approuvé (Zone à protéger en raison de la qualité des sites). Dans le but d'accompagner la reconversion du site, il s'agirait de créer une zone spécifique et le règlement associé.

2.3 La desserte du secteur

Le réseau routier départemental (source : Geoportail)

Le site d'études est localisé au croisement de deux routes départementales, à savoir la RD 148 et la RD 7E1.

Il s'agit d'axes de desserte secondaire peu fréquentés, mais situés à proximité des RD 3 et RD 7 qui permettent de relier rapidement le bassin d'Objat au Sud, le bassin de Pompadour et l'autoroute A20 au Nord.

Ces routes desservent essentiellement le site de la Chartreuse du Glandier ainsi que quelques hameaux et habitations isolées.

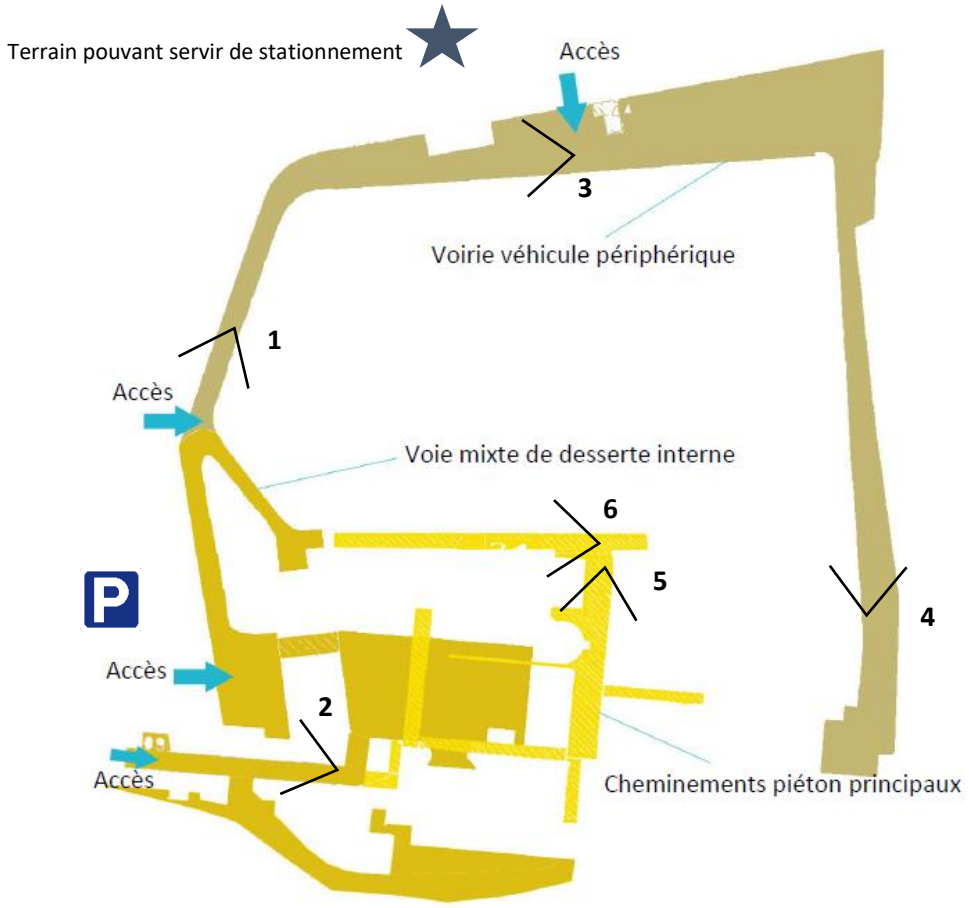
2.4 Fonctionnement précédent du site

2.4.1 Les accès et voies de circulation

Les accès sont au nombre de 4, l'accès principal étant situé le plus au Sud, face au porche avec le portail. Les autres accès sont des accès de service qui dans le fonctionnement actuel du site sont peu utilisés.

Concernant les circulations, elles sont de deux natures :

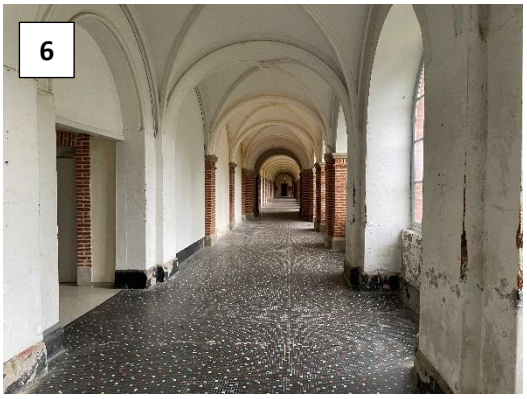
- Les circulations motorisées internes au site se font par une voie périphérique relativement étroite, où les véhicules se croisent difficilement ;
- Le reste du site est destiné au piéton par un système d'allées et par des larges couloirs reliant les bâtiments entre eux sur la partie Sud où le bâti est le plus dense.



Les accès et circulations actuels sur le site (source : Plan Guide Programmatique - Archibald)

Vues sur les accès

Vues sur les voies de circulation internes



Vues sur les cheminements piétons principaux intérieurs

Une aire de stationnement extérieure à l'enceinte du site permet le stationnement d'environ 120 véhicules (surface de 3000 m² environ).

Au sein du site, une soixantaine de véhicules peuvent également stationner, notamment le long des enceintes.

Vues sur l'aire de stationnement

Lors des affluences exceptionnelles, un terrain peut également faire office de parking, au Nord du site, le long de la RD 148.

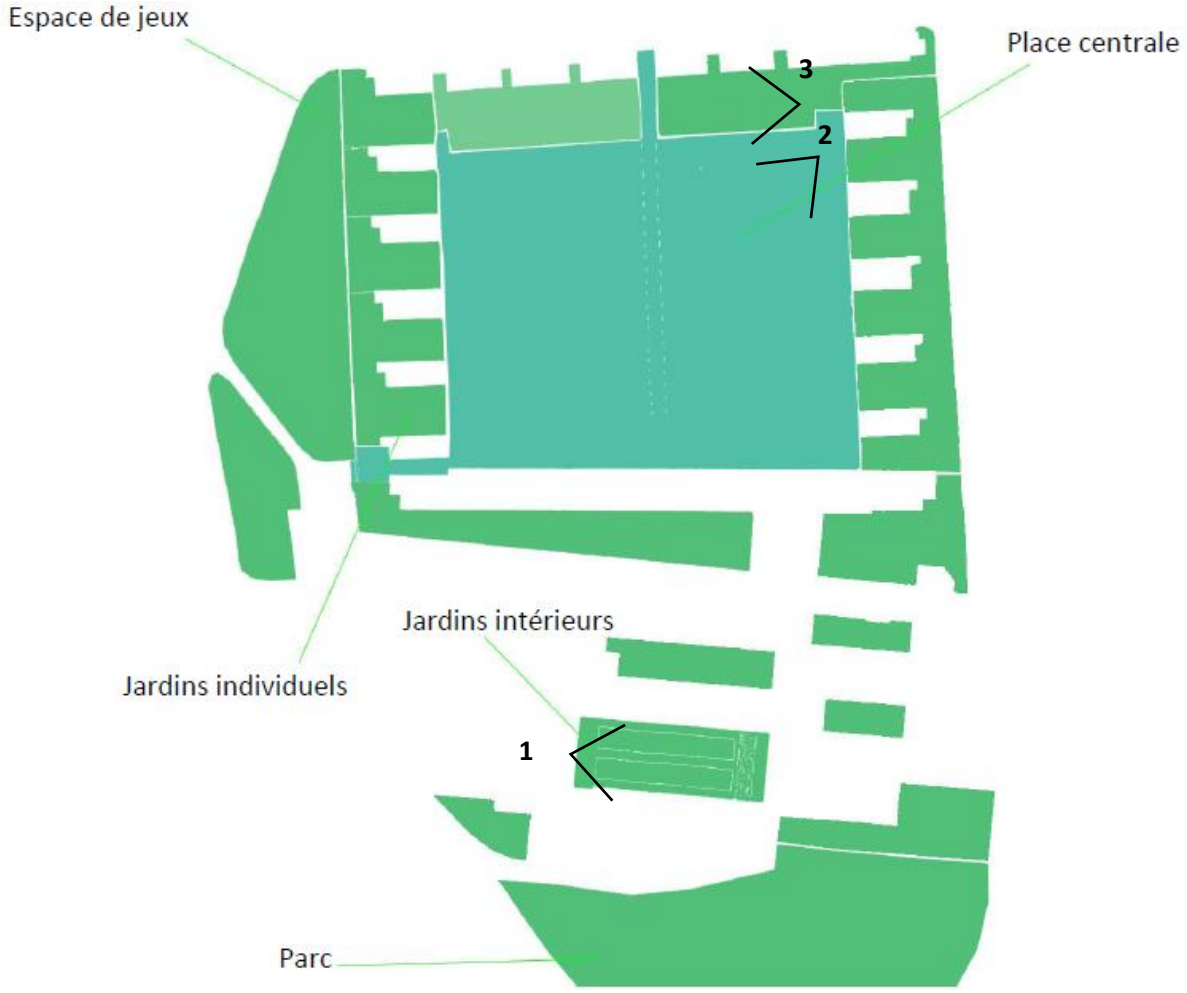
2.4.2 Les espaces communs et verts du site

Le site est constitué d'un nombre important d'espaces verts, participant à la mise en valeur des espaces bâtis, en créant des respirations notamment au sein de la partie dense du site.

Ils sont de 5 types :

- Un espace de jeu au Nord-Ouest du site, le long de la voie de desserte ;
- La place centrale, qui est l'espace extérieur le plus minéral (revêtement en enrobé) où l'on observe deux alignements d'arbres ;
- Des jardins individuels généralement arborés qui dépendent des petits bâtiments abritant autrefois les Chartreux ;
- des jardins intérieurs situés dans des cours ;
- le parc au Sud du site qui borde la Loyre.

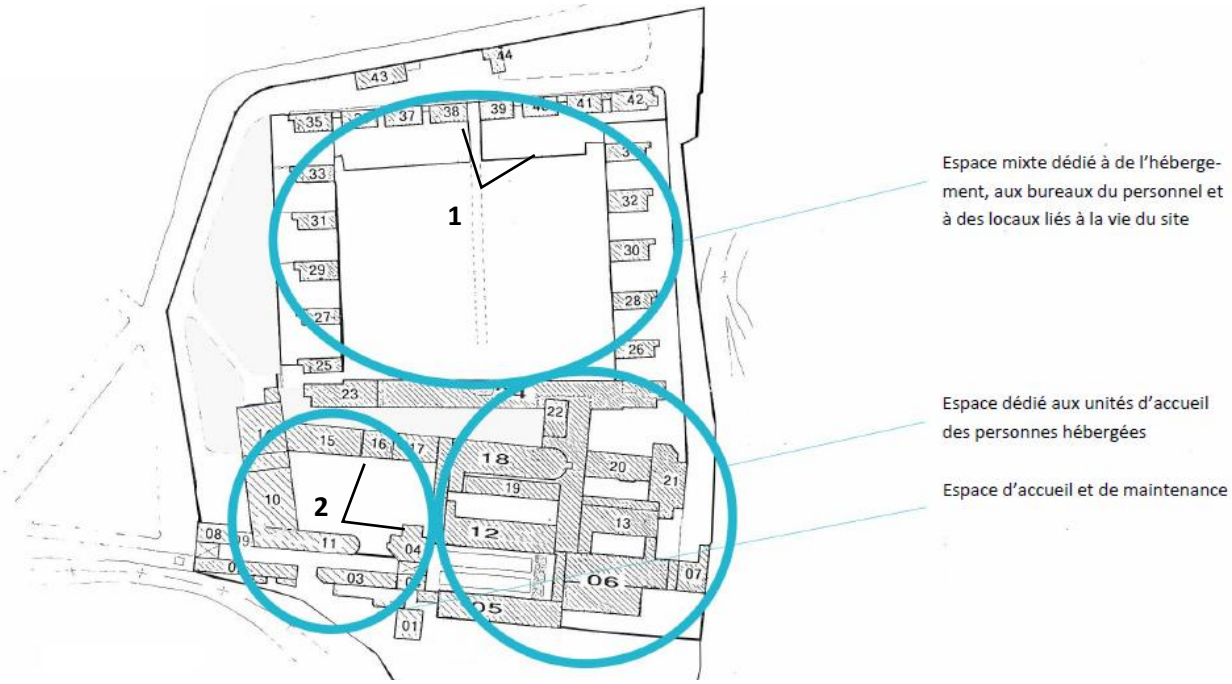
Ces espaces représentent la majorité de la surface du site de la Chartreuse.



Les espaces communs et verts sur le site (source : Plan Guide Programmatique - Archibald)

Vues sur un jardin intérieur (1), sur la place centrale (2) et sur un jardin individuel (3)

2.4.3 Les différentes vocations des bâtiments du site



Les différentes vocations des bâtiments du site (source : Plan Guide Programmatique - Archibald)

Le site est constitué de 44 bâtiments regroupés en 3 espaces distincts :

- Au Nord du site, 18 bâtiments (maisonnettes) d'une surface au sol d'environ 70 m² constituait l'espace mixte dédié à l'hébergement, aux bureaux du personnel et à des locaux lié à la vie du site ;
- Au Sud Est, sur la partie bâtie la plus dense, il s'agissait des bâtiments dédié aux unités d'accueil des personnes hébergées ;
- Enfin, à l'entrée du site au Sud-Ouest, se trouvaient les bâtiments d'accueil et de maintenance.

L'emprise au sol totale du bâti est d'environ 9 000 m².

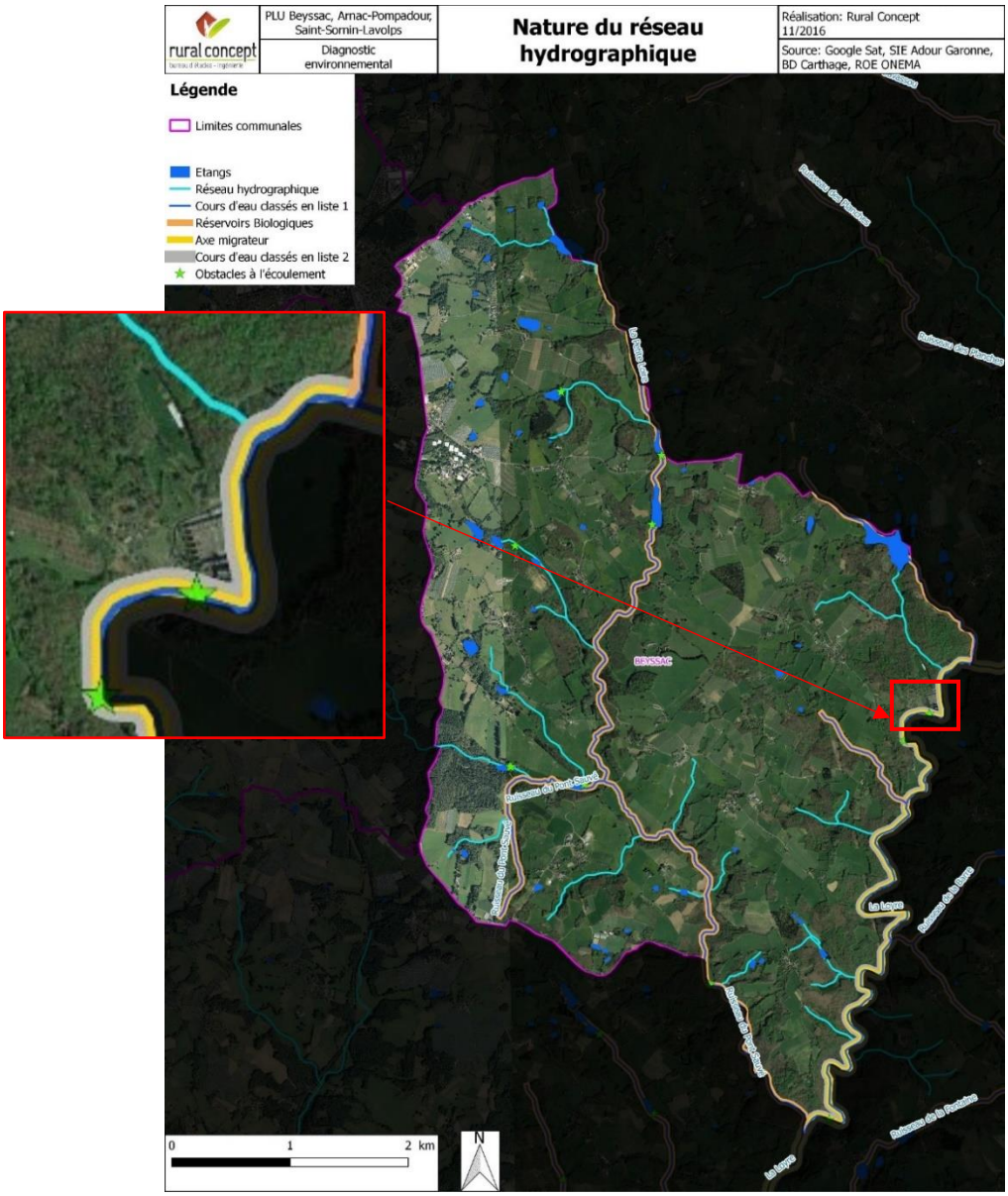
Vue sur une maisonnette (1) et sur l'église (2)

3 Etude environnementale du site

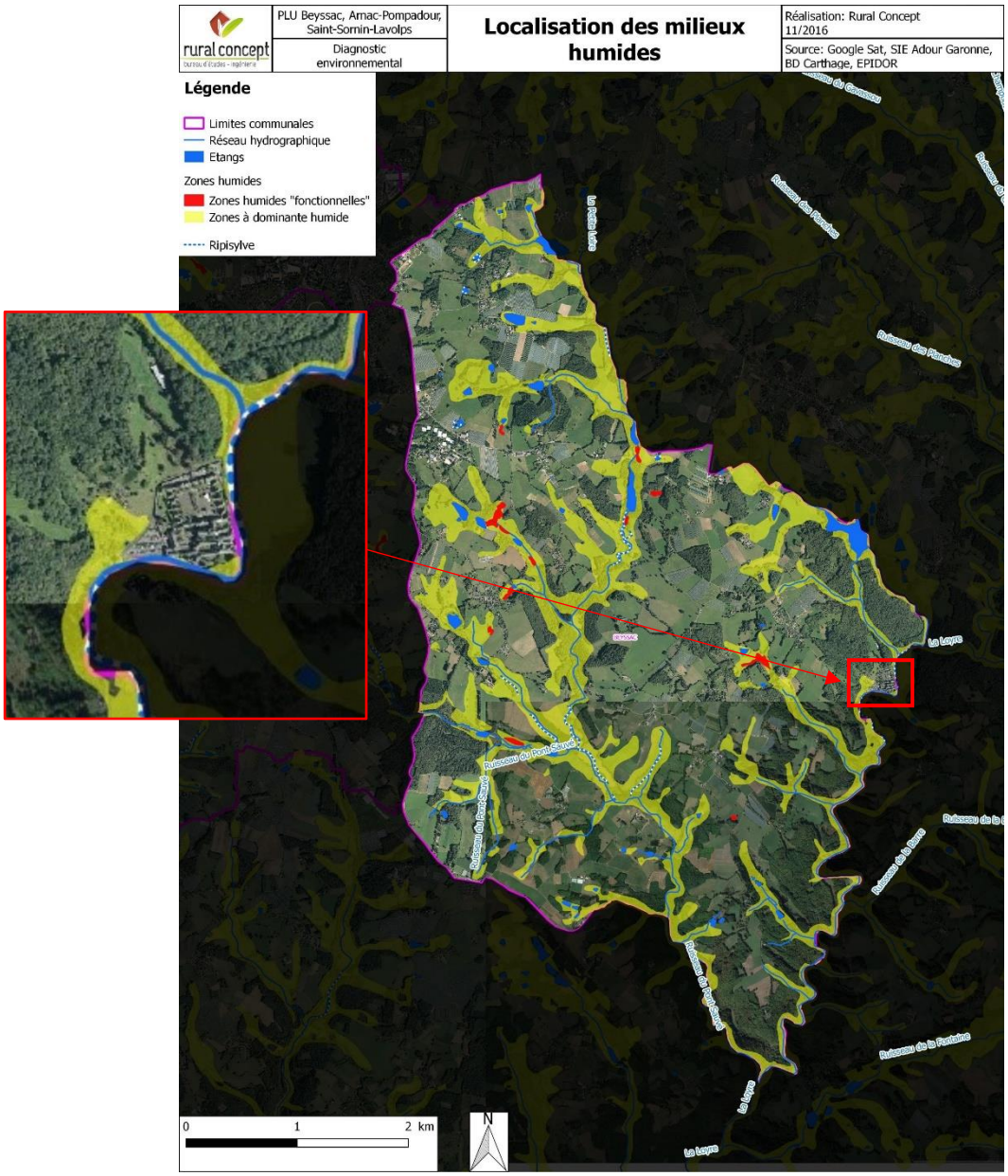
Le PLU de Beyssac étant en cours de révision générale, une étude de la Trame Verte et Bleue a été réalisée dans ce cadre.

Ainsi, cette partie a pour but d'analyser l'incidence sur l'environnement du changement de classement du secteur d'études de la zone naturelle à la zone agricole.

Le site d'étude est concerné par un départ de cours d'eau à l'Est. Il s'agit d'un petit ruisseau intermittent, qui démarre d'un étang pour se jeter ensuite dans le Ruisseau du Pont Sauvé. Ce dernier est classé « réservoir biologique », c'est-à-dire qu'il comprend une ou plusieurs zones de reproduction ou d'habitat d'espèces aquatiques. Il est également classé sur la Liste 1 selon l'article L.214-17 du Code de l'Environnement. Il s'agit d'un cours d'eau sur lequel aucun nouvel ouvrage ne peut être autorisé ou concédé s'il fait obstacle à la continuité écologique.



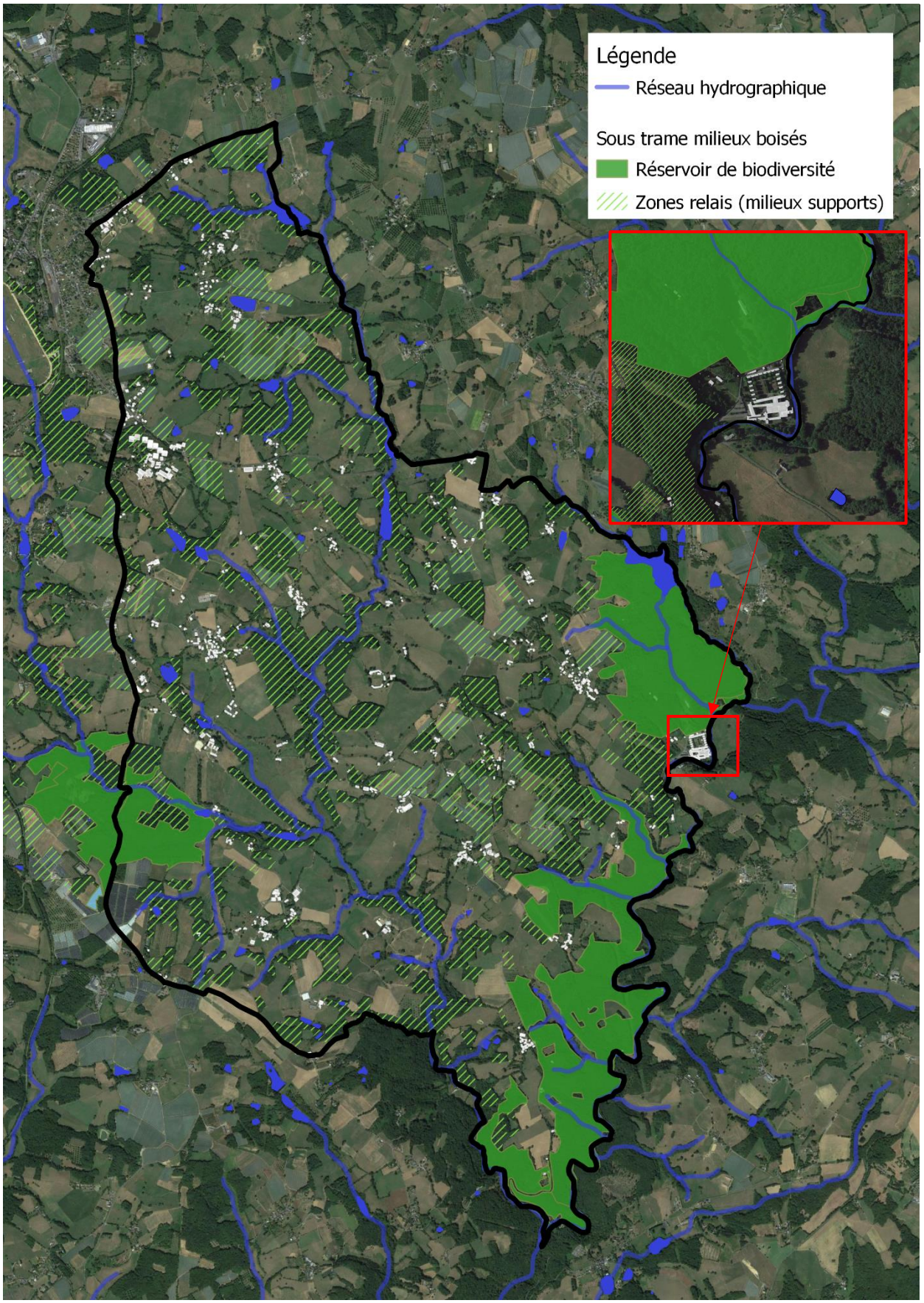
Réseau hydrographique sur la commune de Beyssac (source : RP Révision générale du PLU de Beyssac)



Localisation des zones humides (source : RP Révision générale du PLU de Beyssac)

Aucune zone humide avérée n'a été identifiée sur le secteur d'études. Des zones à dominante humide sont situées en aval du cours d'eau présent à l'Est, et donc situées hors secteur.

Concernant la trame boisée, le secteur d'études n'est pas concerné. Il est par contre bordé par la forêt domaniale de Pompadour au Nord, inscrit comme réservoir de biodiversité au sens du SRCE. Les boisements à l'Est qui sont morcelés sont quant à eux définis comme étant une zone relais c'est-à-dire que ce sont des milieux supports reliant des réservoirs biodiversité entre eux.



Localisation de la sous-trame des milieux boisés (source : RP Révision générale du PLU de Beyssac)

3.1 Contexte environnemental du site

3.1.1 Au regard des périmètres existants

Le réseau Natura 2000 : Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le site. Les sites les plus proches se situent :

- à environ 3 km au Sud-Est : « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale » (FR7401111)
- à environ 5,7 km au Sud-Ouest : « Vallée du Ruisseau du Moulin de Vignols (FR7401121)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : 1 ZNIEFF est présente sur la commune. Il s'agit de la ZNIEFF de type II « Gorges de la Loyre et du Vaysse » (74006149) située au Sud du territoire communal, à environ 3 km du site d'études.

Cette ZNIEFF, d'une surface de plus de 460 ha concerne les vallées encaissées et boisées du Vaysse et la Loyre. Seuls 8 hectares sont concernés par le territoire communal.

Ces deux rivières sont des affluents en rive droite de la Vézère. La partie Sud du site n'a pas été retenue dans le cadre de la mise à jour de l'inventaire ZNIEFF en raison de l'importante activité d'extraction de matériaux qui y règne. L'intérêt du site est essentiellement botanique, mais les inventaires faunistiques sont très déficitaires.

Les bois que l'on peut rencontrer dans les vallées sont principalement des bois de feuillus : chênaies de différents types (acidiphile et chênaie charmaie pour l'essentiel). Dans les zones les plus pentues et humides, on trouvera des formations de Tilleul que l'on peut qualifier de forêts de ravin. Ces bois abritent les espèces végétales les plus remarquables : Androsème *(Hypericum androsaemum),* Balsamine des bois *(Impatiens noli-tangere)*, Lathrée clandestine *(Lathraea clandestina)*. Par place, on trouvera des secteurs de Hêtraie à Aspérule *(Aspérula odorata).* Cet habitat forestier fait partie des forêts remarquables à préserver au niveau européen.

Sur le plan faunistique, signalons la présence du Cincle Plongeur *(Cinclus cinclus),* oiseau très particulier et très sensible aux perturbations du milieu. Ce sédentaire affectionne les rivières aux courants vifs et surtout apprécie les rochers qui émergent çà et là. Il construit son nid avec la mousse au bord de l'eau.

Dans des conditions optimales on peut trouver 1 couple par kilomètre de cours d'eau. Dans les vallées du Vaysse et de la Loyre, on a constaté une diminution du nombre d'oiseaux depuis quelques années.

Les ZNIEFF de type I les plus proches sont :

- la ZNIEFF « Vallée de la Vézère : gorges du Brezou » (740006191) à environ 4 km à l'Est ;
- la ZNIEFF « Vallée du Ruisseau du Moulin de Vignols » (720020015) à environ 5,5 km au Sud-Ouest.

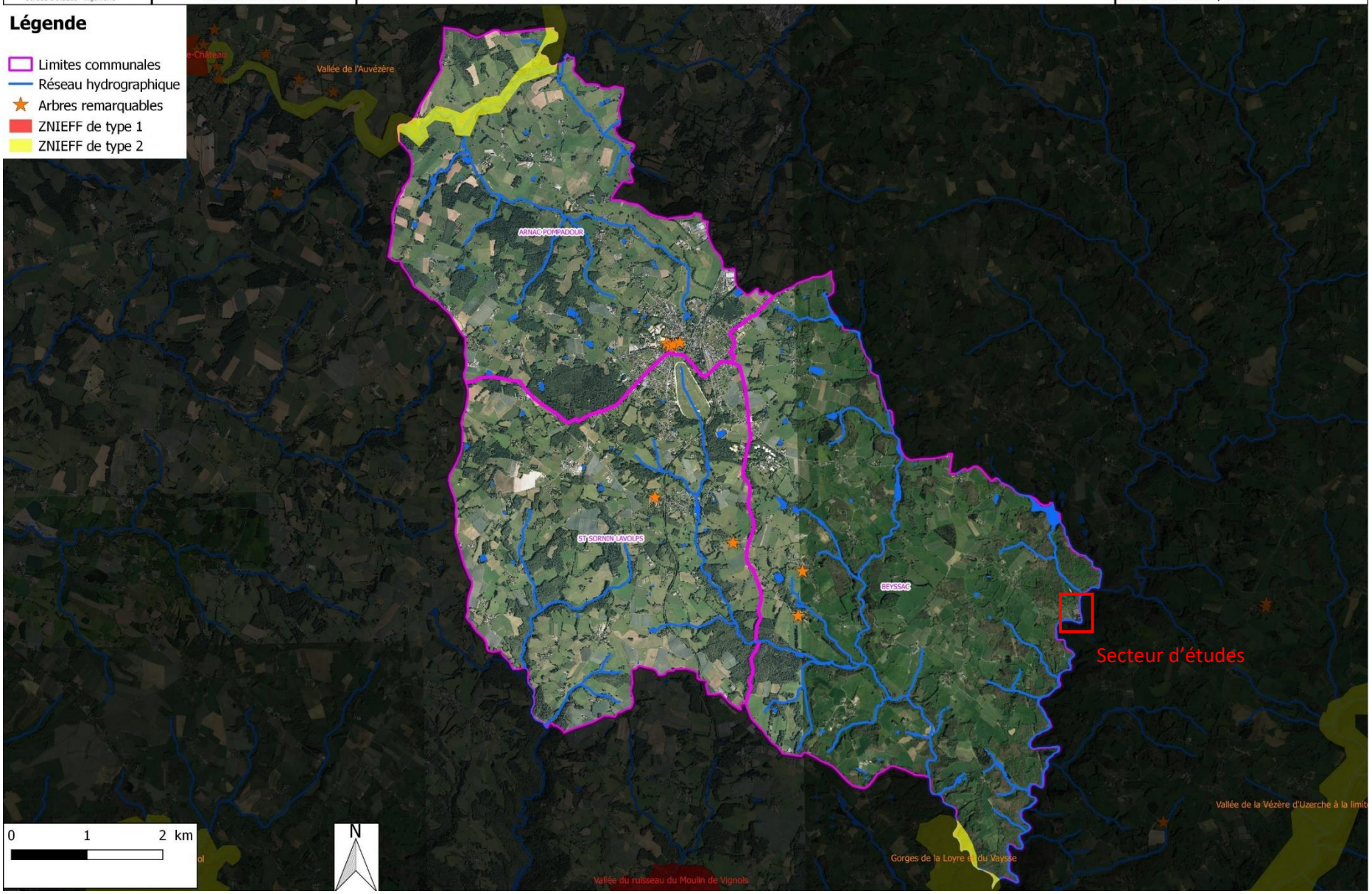
Les autres ZNIEFF de type II les plus proches sont :

- la ZNIEFF « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale » (740000094) à 4 km à l'Est
- la ZNIEFF « Vallée de l'Auvézère » (740006146) à 10 km au Nord-Ouest ;
- la ZNIEFF « Forêt de Montcheyrol » (740006147) à environ 12 km au Sud-Ouest.

Les Arrêtés préfectoraux de Protection de Biotope (APB) : Aucun périmètre d'arrêté de protection de biotope n'est présent sur la commune de Beyssac. Les deux sites les plus proches sont situés à environ 25 km au Nord :

- l'APB « Serpentines des Pierres du Mas » ;
- l'APB « Serpentines de la Flotte et du Cluzeau ».

rural concept bureau d'études - ingénierie	PLU Beyssac, Arnac-Pompadour, Saint-Sornin-Lavolps Diagnostic environnemental	**Localisation des zonages d'inventaires existants**	Réalisation: Rural Concept 11/2016 Source: Google Sat, BD Carthage, DREAL Limousin, INPN



Localisation des zonages d'inventaires existants (source révision générale du PLU)

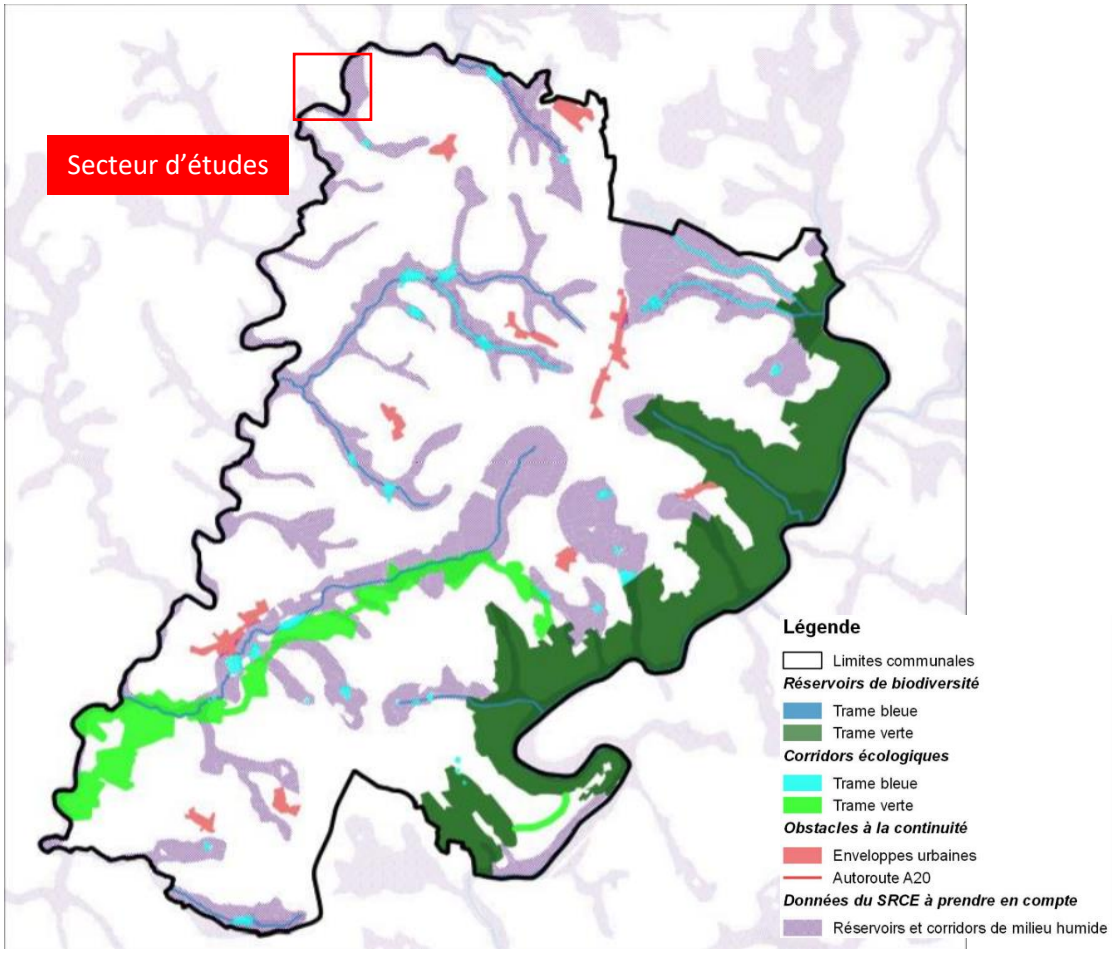
3.1.2 Au regard de la Trame verte et bleue communale

Les informations concernant la trame verte et bleue sont extraites des cartographies produites au niveau régional dans le cadre du SRADDET[1] Nouvelle-Aquitaine dont l'ex-SRCE Limousin y est annexé.

La trame bleue : A l'échelle communale, les deux sous-trames composantes de la trame bleue se superposent bien du fait des zones humides connectées aux cours d'eau. Il en résulte une trame bleue centrée sur les cours d'eau, toutefois très large. Il ressort néanmoins que cette trame tend à être fragilisée en certains points, notamment au niveau des ruptures de continuité sur les cours d'eau (étangs, barrages, routes …) et à cause du faible nombre de zones humides fonctionnelles. Sur le secteur d'études, aucune trame bleue n'est répertoriée, aucun réservoir de biodiversité n'a été identifié.

La trame verte : moins dense, elle est centrée sur les milieux boisés et bocagers, avec un corridor écologique principal qui traverse la commune du Nord au Sud en suivant la limite communale Est. Un deuxième corridor rejoint la commune de St-Sornin-Lavolps à l'Ouest via la forêt domaniale. Cette trame tend également à être fragilisée en certains points : secteurs se situant à proximité du bourg de Beyssac et au niveau de la traversée de la D7 et de ses ramifications.

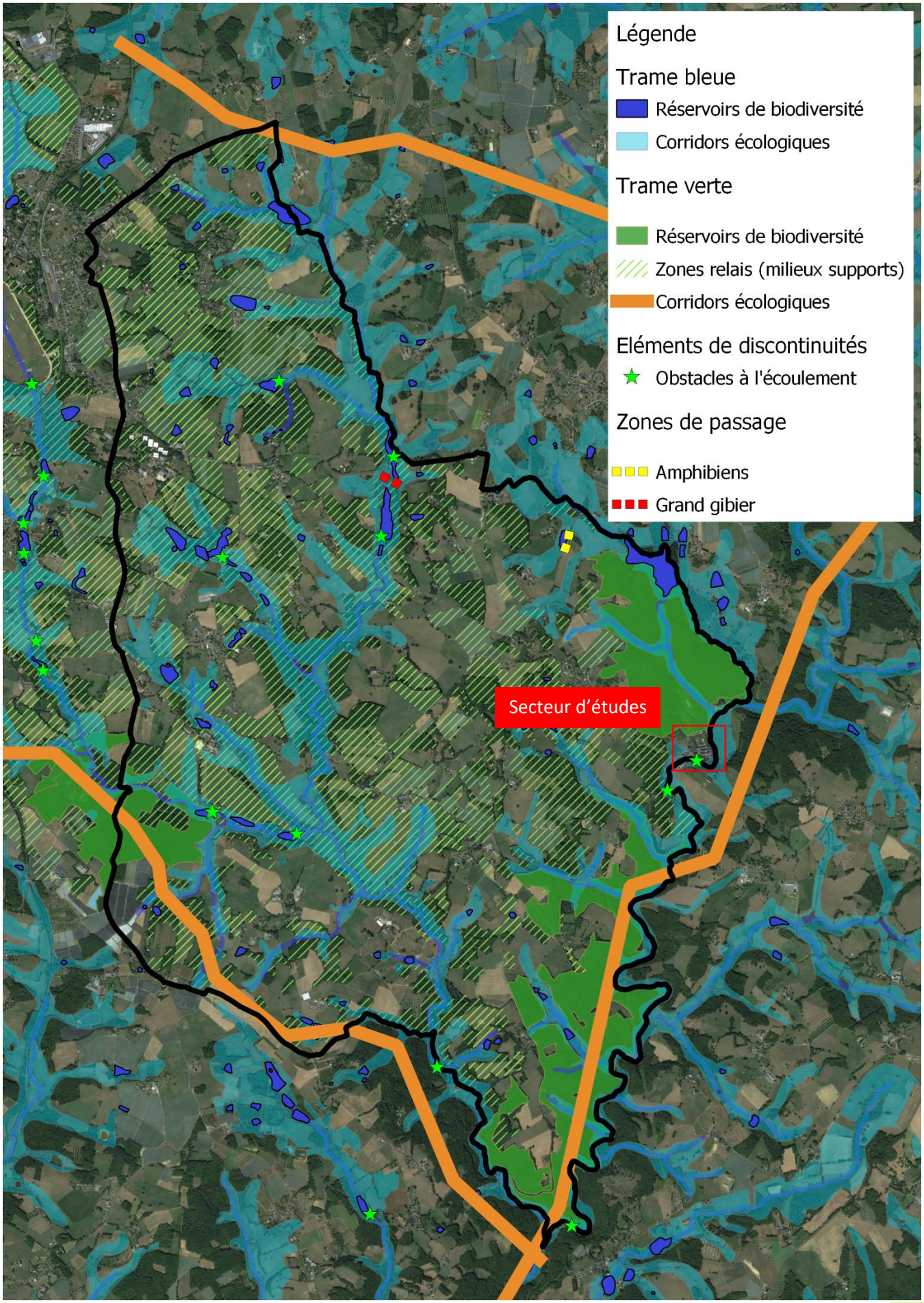
Aucun réservoir de biodiversité n'a été identifié sur le site concerné par cette étude.



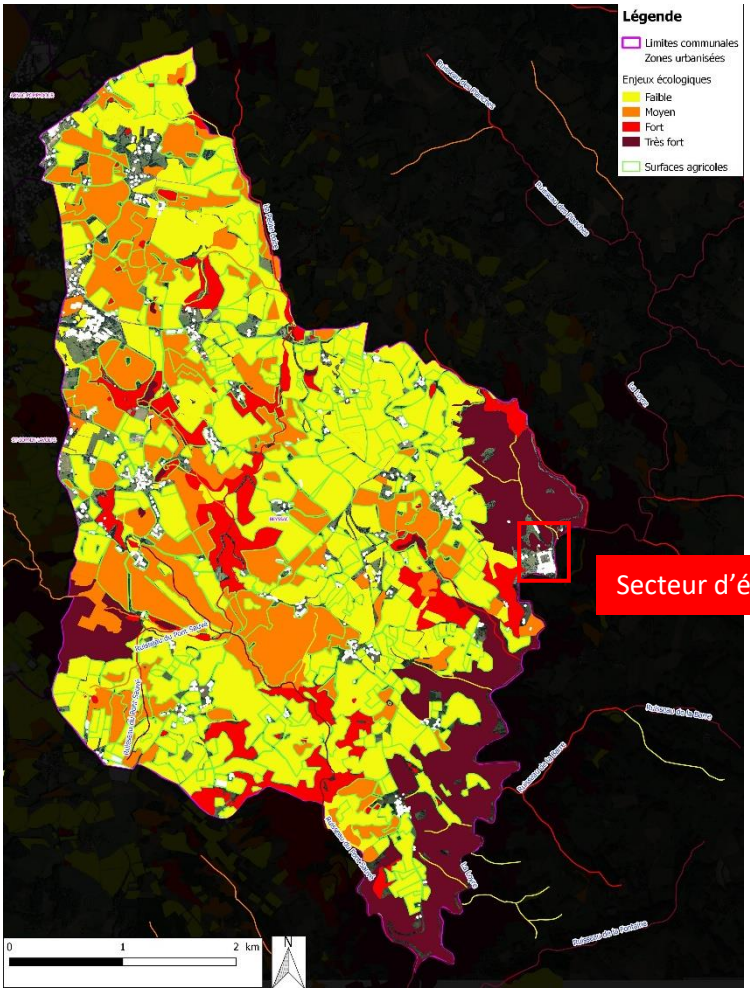
Trame verte et bleue sur la commune d'Orgnac-sur-Vézère (source : PLU d'Orgnac-sur-Vézère)

Trame verte et bleue sur la commune de Beyssac (cf page suivante)

[1] Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires


Légende
Trame bleue
Réservoirs de biodiversité
Corridors écologiques
Trame verte
Réservoirs de biodiversité
Zones relais (milieux supports)
Corridors écologiques
Eléments de discontinuités
Obstacles à l'écoulement
Zones de passage
Amphibiens
Grand gibier
Secteur d'études

3.1.3 Au regard des enjeux écologiques

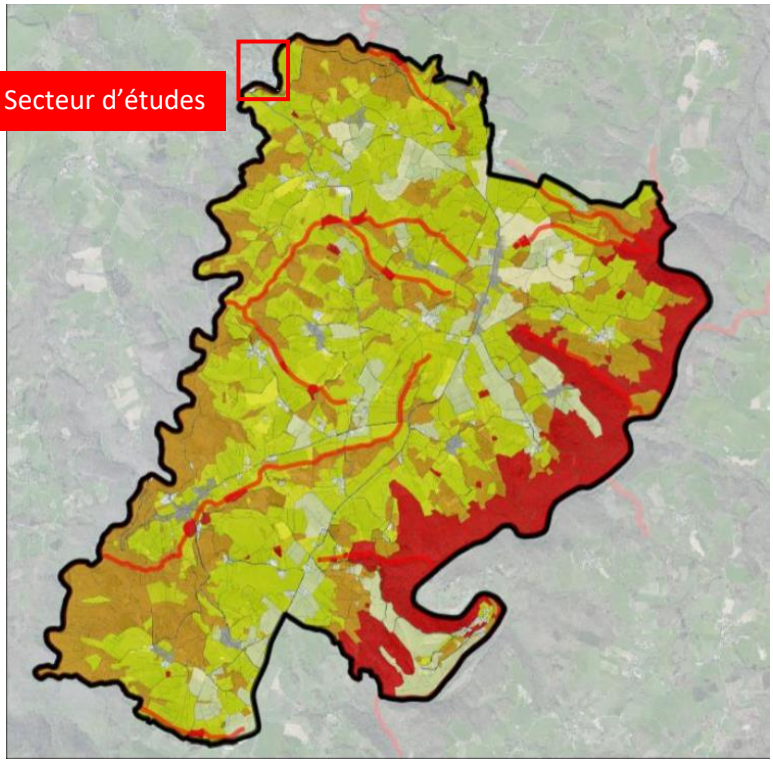


Les études environnementales réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLU d'Orgnac-sur-Vézère et de la révision générale du PLU de Beyssac ont permis l'identification d'enjeux écologiques à la parcelle.

On constate sur Beyssac que le secteur du Glandier est ceinturé par une zone d'enjeux très fort, caractérisée par des zones boisées et humides. Il est vrai que le site est localisé dans un écrin de verdure et de nature.

Sur Orgnac-sur-Vézère, les enjeux écologiques définis autour du site d'études sont faibles. Malgré tout, l'étude environnementale ayant été réalisée en hiver, les résultats peuvent être contestable d'autant plus qu'un corridor écologique a été défini sur les espaces boisés à l'Est (à cheval sur Troche et Orgnac).

Pour rappel, le projet ne vise qu'à reconvertir un site déjà urbanisé, aucune altération des milieux naturels à forts enjeux n'est prévue.



4 Le projet de reconversion du site (source : Plan programmatique – Archibald)

4.1 Description général du projet

Rapprocher, sans les confronter, lieux de vie et lieux de travail, c'est moins de temps perdu, moins de fatigue, moins de pollution. Finis les longs trajets quotidiens en transport en commun ou en voiture particulière.

Le projet de réhabilitation de la Chartreuse du Glandier, est une alternative à la concentration urbaine. Il ne s'inscrit pas « contre », mais en complémentarité : un autre cadre, un autre lieu, une autre façon de travailler et de vivre, s'adressant à des populations et des activités économiques urbaines, mais aussi locales.

Ce projet ne répond pas à une stratégie d'opportunité mais à une conviction profonde : proposer des lieux de vie, des espaces de travail différents, hors des villes.

Le développement économique est, depuis des décennies, centré sur les grandes villes, les métropoles. Ce tropisme s'est accéléré depuis 10 ans, avec son cortège de nuisances, alors que le désir d'un cadre de travail apaisé, moins impactant pour l'environnement, devient prégnant dans l'esprit d'un nombre croissant de personnes.

L'enjeu de développer un îlot économique de plusieurs centaines d'emplois, ancré dans son territoire et accueillant des entreprises nouvelles que le territoire Corrézien est à même d'attirer.

Outre les qualités de son cadre de vie, la Corrèze est un territoire actif, industrieux, qui sait porter une dynamique de développement économique, qui sait s'exporter, s'expatrier et défendre ses potentialités. La Corrèze est un territoire d'accueil désigné pour impulser ses nouvelles logiques économiques et la Chartreuse pourra en être un outil de promotion.

La réhabilitation de la Charteuse du Glandier s'appuiera sur une dynamique millénaire : proposer un espace de partage et d'échanges sur le modèle des Bastides ou des Ville-franches - des lieux de vie, d'activités économiques, ancrés dans leur territoire et rayonnant à des échelles plus importantes ; nationales en l'occurrence.

L'objectif est de créer une polarité économique libre et contemporaine, dans laquelle il sera possible de travailler, de vivre, de créer et de passer. Comment y parvenir ? En jouant sur les antagonismes de notre société et en développant un programme lisible et adaptable pour les entreprises.

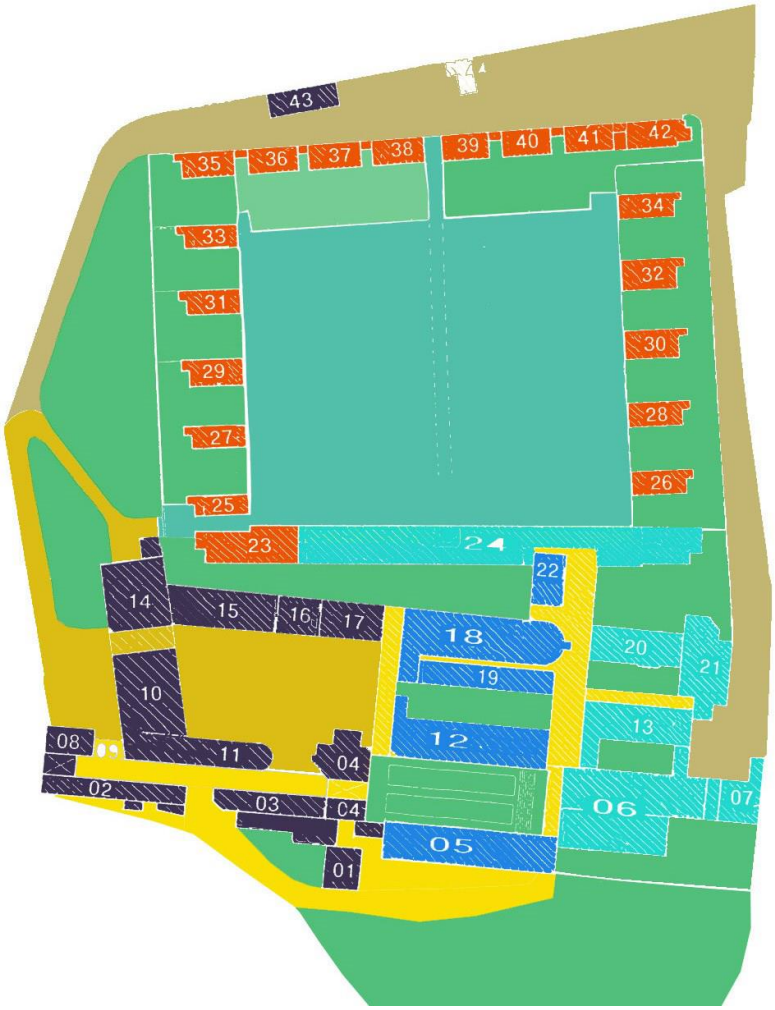
Jouer sur les antagonismes nous permettra de concilier des besoins qui semblent contradictoires : Préservation / Modernité ; Nature / Connectivité ; Calme / Echanges sociaux ; Loisirs / Travail.

La Chartreuse sera le lieu de convergence de ces oppositions.

L'écrin intemporel que représente ce lieu sera valorisé par la préservation de cet ensemble patrimonial remarquable, niché au cœur d'espaces de nature apaisants. Ce patrimoine architectural et urbain sera un point central du projet, pour garantir sa cohérence et emporter une dynamique d'ensemble. Il sera le support de l'identité que nous donnerons au site.

En parallèle, la préservation du cadre paysager, architectural et urbain s'accompagnera d'une modernisation du site, pour que la Chartreuse s'inscrive dans son temps.

Les aménagements extérieurs et communs correspondront aux normes actuelles et proposeront des services partagés, pour favoriser le brassage des personnes présentes sur le site. Les espaces privatifs seront évolutifs et adaptables pour répondre aux besoins des occupants.



Décomposition du site d'études en bloc programmatique (source : Plan programmatique – Archibald)

Les évolutions et réhabilitations engagées, s'inscriront dans un objectif de développement responsable : matériaux bio-sourcés, recyclables et non polluants, réduction des consommations énergétiques, accessibilités handicapés, gestion sélective des déchets...

Le site sera ouvert sur le monde, connecté, via une accessibilité numérique équivalente à celle développée au sein des métropoles.

Nous démontrerons que les avantages techniques de la civilisation moderne sont compatibles avec la préservation d'un environnement sain et remarquable.

Pour gagner en lisibilité, cette stratégie s'organisera autour de plusieurs espaces : des blocs programmatiques. Cette structuration du site offrira une lecture fonctionnelle du projet et permettra de répartir les différents usages ciblés.

Un bloc hébergement autour de la place principale.

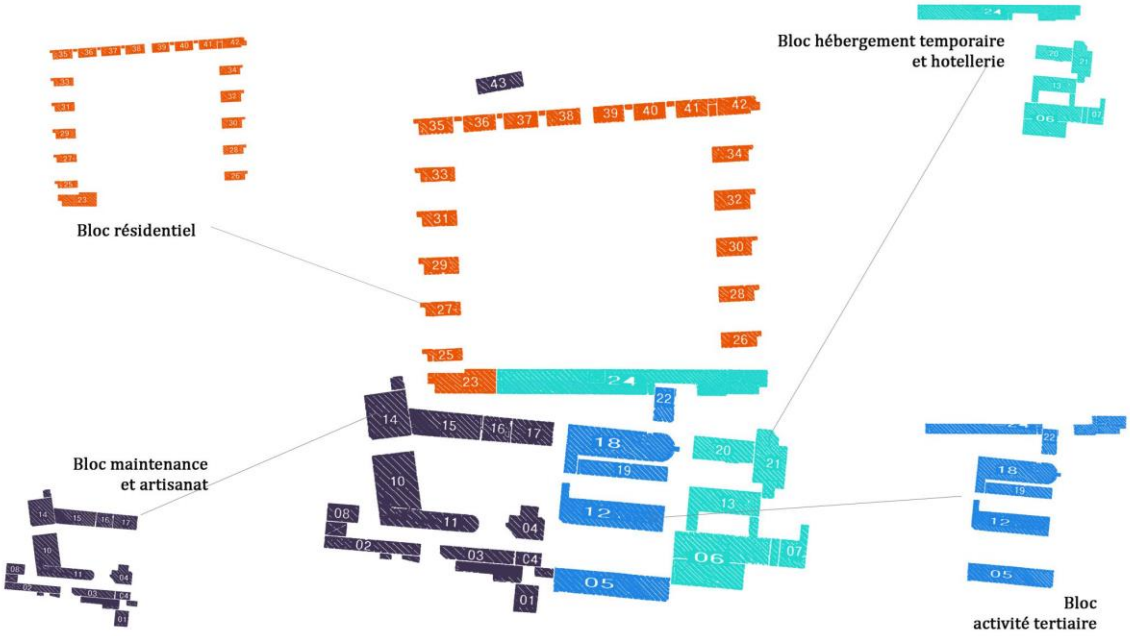
Un bloc atelier/artisanat localisé à l'entrée du site, à côté des espaces de maintenance.

Un bloc hôtelier qui permettra de développer une offre touristique sur le site et sera le support à des espaces de conférences et des séminaires d'entreprises.

Un bloc à dominante tertiaire, qui développera des espaces de travail, des bureaux partagés et modulables pour recevoir de nouvelles entreprises en quête de nouvelles organisations.

4.2 Le projet en détail

4.2.1 La reconversion du bâti existant



Décomposition des blocs de bâtiments reconvertis (source : Plan programmatique – Archibald)

Le porteur de projet a décomposé la reconversion du site de la Chartreuse du Glandier en 4 blocs programmatique :

- Un bloc résidentiel reprenant les petites cellules bâties situées autour de la cour intérieure ;
- Un bloc maintenance et artisanat à l'entrée du site sur les bâtiments d'accueil ;
- Un bloc activité tertiaire délimité sur le reste des autres grands bâtiments ;
- Un bloc hébergement temporaire et hôtellerie sur la partie Sud-Est reprenant une partie des bâtiments les plus grands ;

Bloc résidentiel

Il s'agira d'un espace d'habitat permanent. Les bâtiments existants seront réhabilités en conservant leur fonction originelle, à savoir qu'il s'agissait des cellules des Chartreux.

Dans un souci de mixité des fonctions et afin de permettre à de futurs habitants de pouvoir travailler sur le site, chaque logement pourra accueillir en complément des bureaux et/ou des ateliers en fonction du besoin des futurs occupants.

Bloc maintenance et artisanat

Il s'agit d'un espace où seront regroupées plusieurs vocations, dont la maintenance et le développement commercial du site.

Il sera composé :

- Des locaux techniques dédiés notamment à la chaufferie ;
- Des locaux d'accueil, administratifs qui permettront de gérer le site ;
- D'ateliers pour des artisans (type artisans d'art) ;
- De locaux tertiaires pour des entreprises de services voire des associations.

La chapelle située dans cet espace pourra avoir une destination multiple dans le respect de son caractère et de son histoire.

Bloc activité tertiaire

Cet espace situé au cœur du site sera fondamental dans le développement du projet. Il s'agira d'un espace d'accueil d'entreprises désireuses de venir s'implanter hors du tissu urbain métropolitain.

Le principe est de permettre à des entreprises de délocaliser une partie de leur activité sous condition qu'elle s'intègre dans l'esprit des lieux.

Il pourra s'agir également d'activités nécessitant une petite fabrication ou de la R&D, avec une dimension innovante et respectueuse de l'environnement.

Bloc hébergement temporaire et hôtellerie

Le dernier bloc programmatique a vocation à apporter une offre alternative d'hôtellerie moyenne gamme, afin de ne pas entrer en concurrence avec l'offre existante haut de gamme et luxe qui existe aux alentours. Elle sera accompagnée d'une offre de restauration s'inspirant de la gastronomie locale. Il s'agira notamment de cibler l'accueil de séminaire d'entreprises.

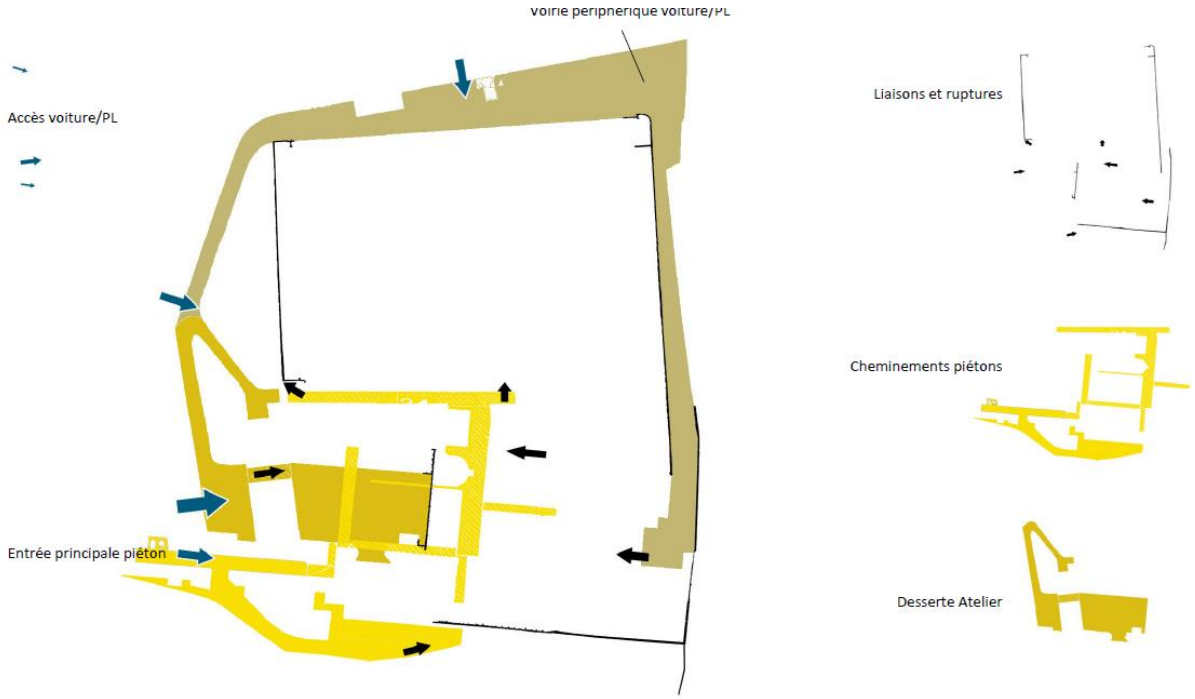
Enfin, une offre d'hébergement temporaire de type auberge de jeunesse sera créée également dans cet espace afin de pouvoir accueillir des voyageurs ou des personnes travaillant temporairement dans le secteur ou au sein du site.

4.2.2 La mise en valeur des espaces extérieurs et la desserte du site

Les circulations

Actuellement, un certain nombre de rupture de continuité ont été identifiées sur le site. Elles entrainent des difficultés pour circuler de manière optimale dans l'enceinte de la Chartreuse du Glandier.

Le projet de reconversion du site amènera certainement des ouvertures par restructuration de bâtiments.



La restructuration des déplacements sur le site (source : Plan programmatique – Archibald)

Le piéton sera au cœur du projet. Une grande partie des espaces de circulation lui sera destinée. Les déplacements motorisés seront exclusivement sur la périphérie du site, avec également le parking situé à l'entrée.

Le stationnement existant sera conservé et est suffisant pour l'accueil des usagers du site (120 places sur le parking extérieur, une soixantaine le long de la voie bordant les enceintes + un champ pouvant faire office de stationnement en cas de manifestations exceptionnelles). Il est envisagé d'implanter des bornes de recharge pour véhicules électriques sur le parking extérieur. Les entrées-sorties seront également sécurisées car le parking débouche directement sur la route départementale 148 en sortie de virage.

Le bloc atelier pourra également être accessible aux véhicules motorisés.

Le parking d'accueil à l'entrée du site

Des réflexions sont en cours pour créer des navettes reliant le site à la gare d'Uzerche, située sur la ligne Paris-Limoges-Toulouse, dans une optique de connecter la Chartreuse du Glandier aux grandes métropoles.

De plus, le département de la Corrèze a créé une multitude d'aires de covoiturage le long de chaque sortie de l'A20, pouvant ainsi limiter le nombre de véhicules stationnant sur le site du Glandier.

Le réseau routier départemental qui dessert le site est également apte à accueillir un trafic un peu plus important qu'avec la destination précédente. Il s'agira surtout de déplacements pendulaires (matin et soir).

Les espaces verts

Les espaces existants seront conservés et mis en valeur.

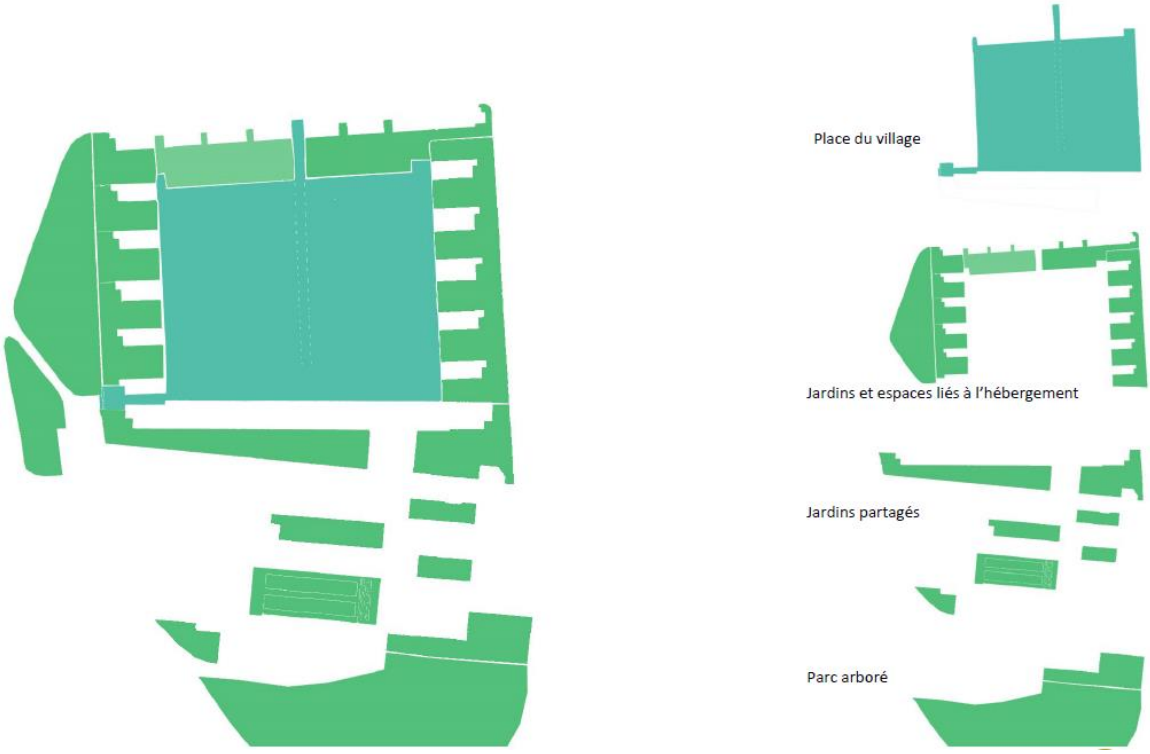
Les hébergements seront accompagnés de la création de jardins leur apportant ainsi une plus-value.

Des jardins partagés seront créés à proximité du bloc tertiaire afin de créer un lieu de lien social au cœur du site de la Chartreuse.

La place entourée des hébergements serait qualifiée telle une place de village, destinée à être un espace de partage et d'animation.

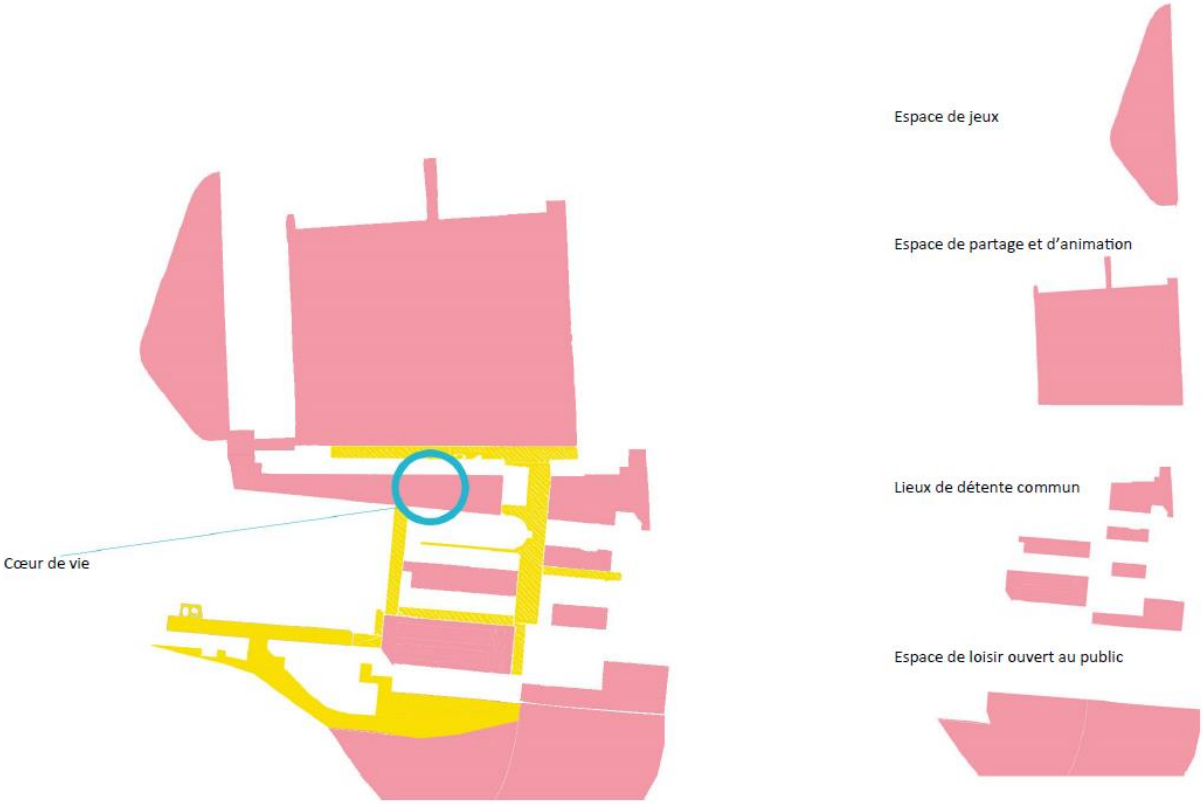
Enfin le parc arboré au Sud du site sera quant à lui conservé. Il sera également ouvert au public.

Les circulations piétonnes permettront de relier tous ces espaces de vie en extérieur.



La mise en valeur des espaces extérieurs (source : Plan programmatique – Archibald)

Exemple de jardins partagés pouvant être mis en place dans les jardins intérieurs



La mise en valeur des lieux de vie (source : Plan programmatique – Archibald)

4.3 La démonstration de l'intérêt général du projet

4.3.1 La valorisation d'un site patrimonial majeur

La Chartreuse du Glandier est un site remarquable, aux multiples vies. Bien que sa reconstruction date du XIXème siècle, sa présence est attestée depuis XIIIème siècle. Il s'agit d'un site historique ancré dans son territoire. Son emprise et son homogénéité architecturale en font un ensemble bâti d'une grande richesse patrimoniale.

Le projet de reconversion, porté sur le site, s'inscrit dans cette histoire longue de huit siècles. L'objectif est de redonner un nouveau souffle aux lieux, lui offrir une nouvelle vie dans le respect de son identité et de ses caractéristiques.

Si la Chartreuse connaitra une évolution significative dans sa vocation et ses usages, la préservation de ce patrimoine architecturale sera un des fils conducteurs de la démarche de réhabilitation. Afin de préserver cette harmonie, le site ne comptera pas d'extension ou de démolition et l'enveloppe bâtie actuelle sera conservée. Ce sera un travail dans le détail, par touche ponctuelle, permettant de remettre en lumière la qualité patrimoniale du site et son inscription dans le temps et l'histoire.

En parallèle, la programmation envisagée lui offrira une nouvelle vie, pour le faire entrer de plain-pied dans le monde contemporain et lui permettre de s'adapter aux besoins de demain. Cet aspect de la démarche de reconversion de la Chartreuse du Glandier est fondamental à deux titres.

Premièrement, le site est aujourd'hui vide. Ce n'est pas une friche, il dispose d'installation en bon état mais il n'a plus d'usage depuis plus d'un an et nécessite des travaux de remises aux normes ; des travaux conséquents, qui doivent s'étaler dans le temps, sur la base d'un projet fort et global. Le risque pourrait être de générer une friche patrimoniale qui, sans projet à court terme, se dégraderait rapidement, rendant sa remise en état trop complexe.

Deuxièmement, la réhabilitation de cet ensemble bâti conséquent, de plus de 13 000 m² de surface de plancher, permettra de limiter la consommation foncière du territoire, tout en renforçant son attractivité et en dégageant des espaces à caractères économiques nouveaux.

La tendance étant à limiter l'artificialisation des sols dans le but de préserver les espaces agricoles, naturels et paysagers, ce projet s'inscrit dans la philosophie portée par la puissance publique en matière d'urbanisme.

Vue sur la Chartreuse du Glandier depuis la RD 7E1

4.3.2 Le développement d'un écosystème économique, source d'activités et d'emplois

Dans sa dimension programmatique, le projet de reconversion de la Chartreuse du Glandier tend à créer une polarité économique, répondant à des besoins d'entreprises « urbaines », dans un espace éloigné du tissu métropolitain.

Ce projet répond à un constat qui émerge depuis quelques années et qui s'est renforcé avec les différents confinements liés au Covid. Un certain nombre d'entreprises et de salariés souhaitent s'implanter dans les territoires ruraux ou littoraux et quitter les métropoles. Ce souhait appelle des besoins spécifiques pour favoriser l'accueil de ces entreprises et salariés, qui cherchent souvent un écosystème propice à leur implantation et leur développement.

La mise en place de cet écosystème constitue le second axe du projet. Il proposera une alternative pérenne au seul télétravail, pour des entreprises et des salariés soucieux de s'inscrire durablement dans le territoire. La Chartreuse du Glandier sera un lieu d'accueil au service du développement économique et touristique du territoire. Un lieu d'accueil proposant un niveau de services, numérique notamment, équivalent à ce que l'on peut trouver dans les métropoles.

Pour concrétiser cette orientation, le projet est conçu comme un outil d'innovation, ou du moins un facilitateur. La programmation globale, in fine, sera modulable, de manière à pouvoir accueillir des entreprises naissantes, positionnées sur des segments en devenir et dont les besoins peuvent être spécifiques.

Afin de créer une émulation pour des acteurs impliqués dans une dynamique de développement durable et d'innovation sociale, des espaces de création et de partage, type Fab-Lab ou coworking, pourront voir le jour.

L'innovation passe également par la volonté d'accueillir des entreprises implantées en milieu urbain afin qu'elles puissent offrir à leurs salariés un espace de travail alternatif en milieu rural.

L'emploi sera une conséquence importante du projet et pas uniquement par le volume généré. Ce seront principalement de nouveaux emplois, non issus de relocalisation, même si le site ne sera pas coupé de son territoire et permettra d'accueillir des entreprises locales.

Il est à ce stade très délicat de poser un chiffre précis, quant au volume d'emplois présent sur le site. Ce volume se comptera en centaines d'emplois, potentiellement entre 200 et 400.

Entre outre, la dynamique d'emplois, liée à la mise en place du projet, sera une réalité, qu'elle soit endogène (gestion et entretien du site, fonctionnement de l'hôtel,…) ou exogène (entreprises qui travailleront à la rénovation des bâtiments, fournisseurs des futures activités du site, …). La réalisation des travaux notamment, s'appuiera sur les entreprises locales.

Ces retombées locales seront également indirectes, via l'arrivée de nouveaux habitants qui, sur le territoire, consommeront local et utiliseront les services publics.

Le bassin d'emploi

Le site de la Chartreuse du Glandier se situe au sein du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Lubersac-Pompadour et donc de son bassin d'emploi.

Ce bassin d'emploi est principalement basé sur les secteurs secondaire et tertiaire où l'industrie représente 24,3% des emplois du territoire, l'administration publique, enseignement, santé et action sociale représente 26,9% et le commerce, transports, services divers 28,4%.

Ce territoire connait depuis 2008 une baisse de son nombre d'actifs. En effet, le territoire regroupait 3332 actifs en 2008 et 3148 actifs en 2018 (perte de 184 en 10 ans). Le nombre d'actifs avec un emploi a également décliné, passant de 3143 à 2857 de 2008 à 2018 (perte de 286 en 10 ans).

A contrario, le nombre de chômeurs a augmenté en 10 ans, passant de 193 à 292 soit une augmentation de 51,3% environ.

A titre de comparaison, cette hausse est également constatée sur les CC voisines où le nombre de chômeurs a augmenté de 40,7% sur la CC du Pays de Saint-Yrieix et 57,8% sur la CC du Pays d'Uzerche.

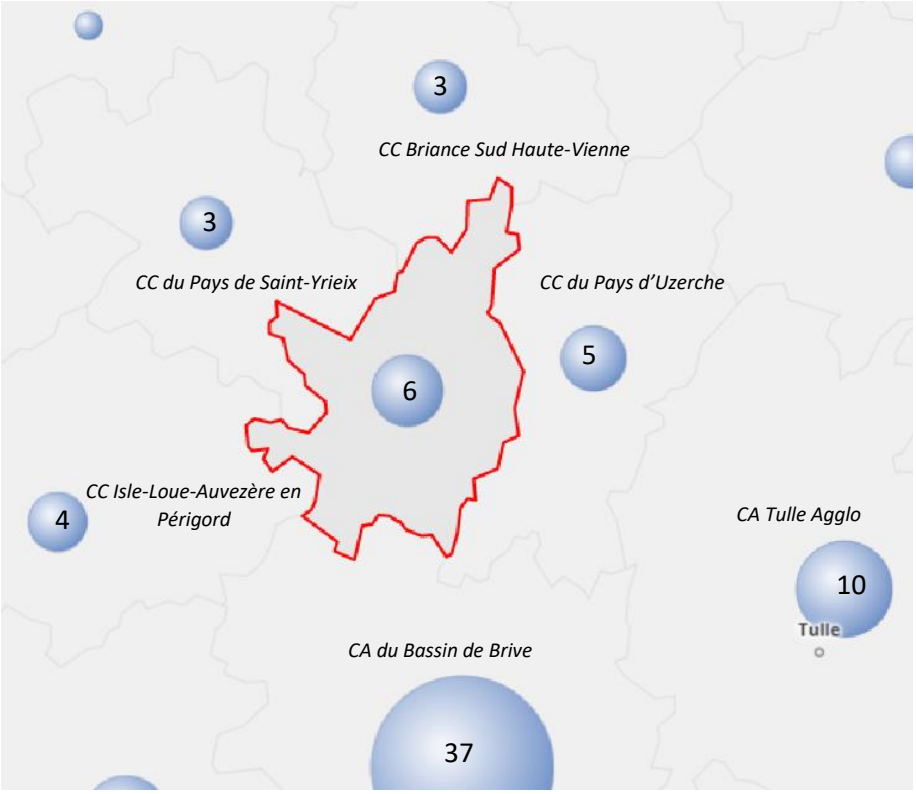
Le projet économique du Site de la Chartreuse du Glandier pourrait donc apporter la création d'une offre d'emploi profitable pour le bassin du Pays de Lubersac-Pompadour voire pour les autres bassins d'emploi limitrophes.

Le tourisme (source : Corrèze Tourisme)

Le site pourra également prétendre à une vocation touristique en proposant une offre d'hébergements. Celle-ci pourra ainsi accueillir des voyageurs au sein d'un espace riche d'un point de vue historique situé dans un territoire au potentiel touristique fort. En effet, le Pays de Pompadour abrite un certain nombre de sites touristiques majeurs (Château et haras de Pompadour, Vallée de la Vézère, Ségur-le-Château, …) et est proche aussi de la Dordogne.

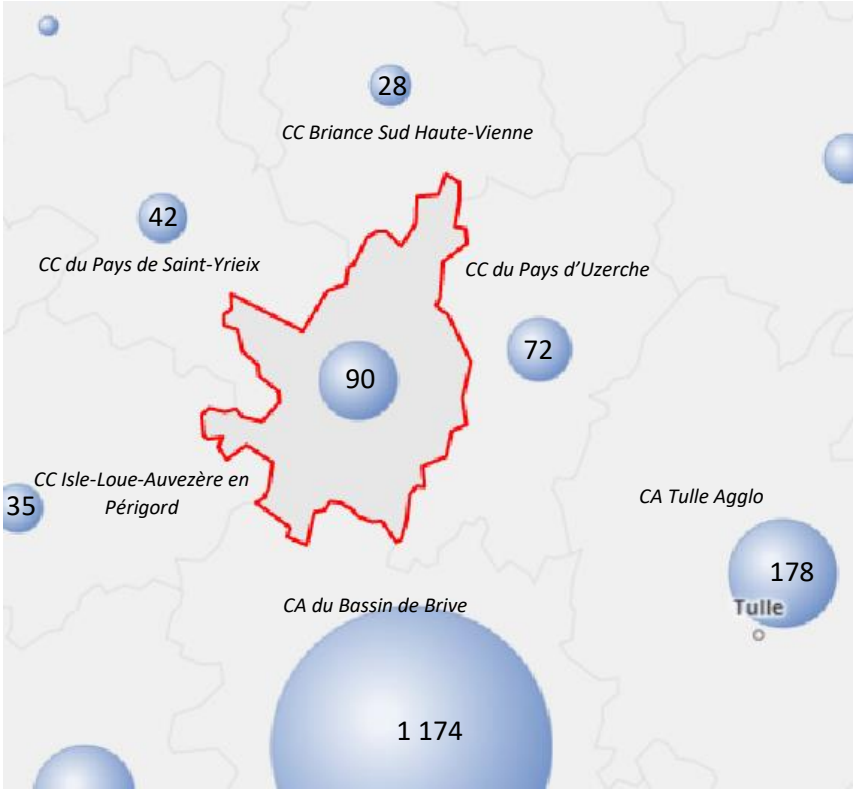
En 2021, le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Lubersac-Pompadour regroupait 6 hôtels représentant un total de 90 chambres et 180 lits. Il n'y a donc pas une offre d'hébergements hôteliers importante malgré le fait qu'il y a beaucoup d'événements hippiques sur Pompadour et que le territoire est dans un secteur touristique.

En comparaison avec les territoires intercommunaux voisins, on se rend compte que la CC du Pays de Lubersac-Pompadour est pourvu de plus d'hôtels que les communautés de communes voisines qui sont de taille équivalente et situé en milieu rural (ex : CC du Pays de Saint-Yrieix avec 3 hôtels et CC du Pays d'Uzerche avec 5 hôtels).



Nombre d'hôtels par intercommunalité en 2021 (source : INSEE et Corrèze Tourisme)

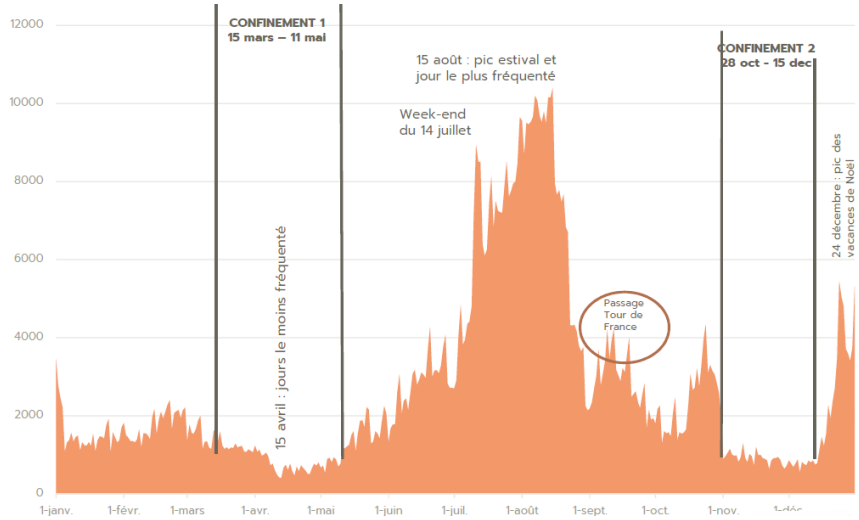
Si on se penche sur les chambres d'hôtels, on constate que le territoire dispose également de plus de chambres d'hôtels que les territoires intercommunaux voisins.



Nombre de chambres dans les hôtels par intercommunalité en 2021 (source : INSEE et Corrèze Tourisme)

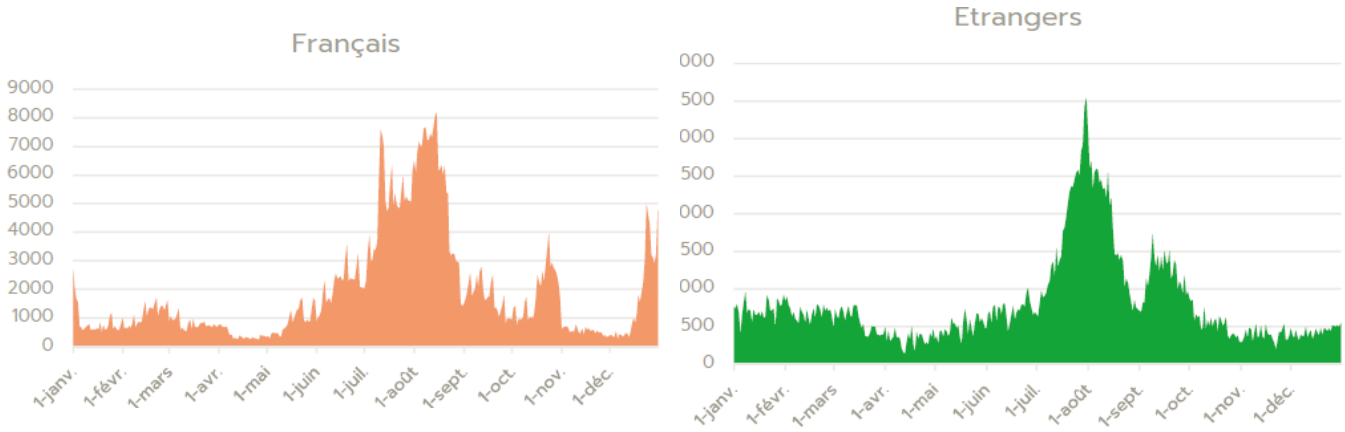
Une étude sur la fréquentation touristique a également été réalisée en 2020 par Corrèze Tourisme et l'Office de Tourisme Terres de Corrèze (regroupant les CC du Pays de Lubersac-Pompadour, du Pays d'Uzerche et de Vézère Monédières Millesources). Elle a été menée via un dispositif flux vision basée sur les mouvements des téléphones mobiles sur le territoire d'étude. L'année d'étude reste exceptionnelle puisqu'il s'agit du premier été de la crise sanitaire qui a impacté le secteur de tourisme de plein fouet.

Cette étude a permis de calculer le nombre de nuitées consommées sur le territoire. Ainsi, 977 270 nuitées ont été réalisées sur l'année 2020, représentant environ 15% des nuitées du département de la Corrèze. Il s'agit principalement de personnes de nationalités françaises (70% 684 362) mais la part des nuitées étrangères reste importante (30% soit 292 908).



Evolution des nuitées touristiques sur l'année 2020 (source : Corrèze Tourisme)

Le pic de nuitées a été observé au mois d'août avec un peu plus de 10 000 nuitées quotidiennes (15 août, 7 août et 13 août). A noter également un pic de nuitées sur le mois de septembre avec le passage du Tour de France, bien observable sur les nuitées étrangères.

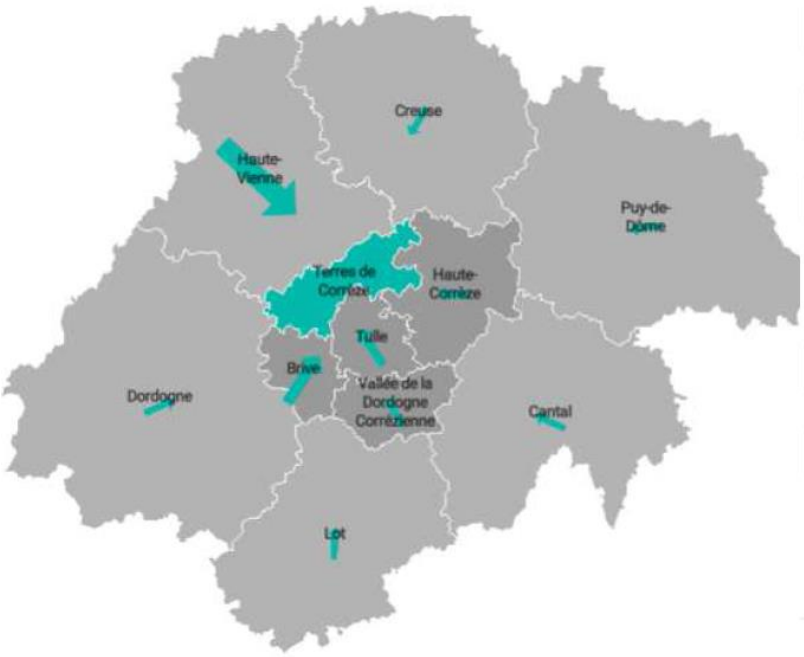


Evolution des nuitées touristiques par nationalité sur l'année 2020 (source : Corrèze Tourisme)

Cette étude indique également la provenance des touristes. Il en ressort que 32,8% viennent d'Ile de France et 21,3% sont issus de la région Nouvelle-Aquitaine. Pour ce qui est des nationalités étrangères, ce sont les Pays-Bas qui sont les plus représentés avec 23,7% des nuitées étrangères suivis de la Grande-Bretagne avec 14,2%.

Pour ce qui est des visiteurs à la journée (étude réalisée entre le 1er juin et le 30 septembre 2020), 46% des excursionnistes proviennent du département de la Corrèze et 40,2% de la Haute-Vienne.

46 % des excursionnistes proviennent de la Corrèze (Brive – Tulle principalement) et 40,2 % de la Haute-Vienne.



Niveau Territoire de provenance	Excursionniste	%Excur.
1	518 753	100,0%
Corrèze	238 294	45,9%
Haute-Vienne	208 420	40,2%
Dordogne	41 429	8,0%
Creuse	14 765	2,8%
Lot	10 674	2,1%
Cantal	3 238	0,6%
Puy-de-Dôme	1 933	0,4%
2	238 294	45,9%
Brive	110 504	21,3%
Tulle	82 095	15,8%
Haute-Corrèze	35 770	6,9%
Vallée de la Dordogne Corrézienne	9 925	1,9%
Total	518 753	100,0%

Provenance des visiteurs à la journée entre le 1er juin et le 30 septembre (source : Corrèze Tourisme)

Ainsi, cette étude montre bien que la fréquentation du territoire est nationale et européenne notamment à travers les nuitées.

Le site du Glandier prévoyant l'installation d'un hébergement hôtelier voire de gîtes à travers les cellules des Chartreux (petites maisons), il y a donc un potentiel indéniable pour la création d'une offre d'hébergement supplémentaire.

La création d'une telle activité sur le site aurait des retombées positives sur le territoire intercommunal notamment avec la création d'emplois qui sera sans aucun doute une réalité, qu'ils soient endogènes (gestion et entretien du site, fonctionnement de l'hôtel, …) ou exogènes (entreprises qui travailleront à la rénovation des bâtiments, fournisseurs des futures activités du site, …).

4.3.3 La création d'un lieu de vie innovant, générateur de lien social

Le projet de reconversion du Glandier tend à créer un lieu de vie, qu'il faut entendre au sens large du terme. C'est-à-dire un lieu ouvert à son territoire et non autarcique. Le site ne sera pas conçu comme un espace introvertie et replié sur lui-même. Il sera pleinement ancré dans le territoire local, pour participer à la vie de ce dernier.

Cet ancrage se fera de deux manières :

- par l'accueil d'entreprises et d'associations locales désireuses de s'installer dans la Chartreuse. Le site pourra être aussi un lieu d'accueil pour des services « ambulants » et des professions libérales, qui se déplacent sur le territoire.

- par la mise en place de manifestations et d'évènements locaux, comme des marchés de producteurs, des vides-greniers, des brocantes, des évènements culturels et plus simplement par une ouverture du site aux habitants désireux de venir passer un moment dans l'enceinte de la Chartreuse.

Cet ancrage se fera en concertation avec les acteurs locaux présents, qui font déjà vivre le territoire au quotidien.

Le lieu de vie aura la particularité de fonctionner comme un village. Sa taille et son organisation spatiale y incitant naturellement. Le contenu programmatique du projet, générant un foisonnement d'activités et d'acteurs facilitera son fonctionnement. Cette orientation sur plusieurs programmes (habitat, artisanat, tertiaire, tourisme…) est un point important du projet. Il facilite son ouverture, son dynamisme et génère un brassage au quotidien, source de vie et d'innovation. Dans une logique de mixité des fonctions, il pourra permettre de combiner son lieu de vie et son lieu d'exercice professionnel.

Ce projet multifonctionnel sera ainsi un formidable lieu d'expérimentation économique et social, où se côtoieront habitants, entrepreneurs, salariés, touristes, ... Il pourra être ainsi un « laboratoire » urbanistique et social, à travers l'appropriation des espaces et les usages qui y seront développés. Les lieux de rencontres seront ainsi multipliés pour favoriser les échanges entre les différents utilisateurs du site.

4.3.4 Vers la mise en œuvre d'une démarche, urbanistique et architecturale, frugale

La mise en place de la démarche ne peut s'entendre que sous le seul item architectural et de la réhabilitation des 44 bâtiments du site.

La reconversion de la Chartreuse doit être intégrée dans une démarche d'urbanisme globale, afin de hiérarchiser les déplacements, éviter les conflits d'usages, fabriquer cette vie à l'intérieur du site et parce que la gestion du site se pense à l'échelle d'un village.

La mise en œuvre d'une démarche urbanistique et architecturale, frugale sera un fil conducteur de la reconversion du site.

Les espaces seront conçus pour être le moins énergivores possibles, en s'appuyant sur les caractéristiques des bâtiments et les usages dévolus aux différents lieux. Les espaces communs par exemples seront des lieux de rencontres, qui vivront avec les saisons. Certains de ces espaces seront adaptés à l'été, d'autres à l'hiver ou à l'automne et au printemps. Leur utilisation évoluera en fonction des saisons et du temps : tantôt lieu de passage et tantôt lieu d'échange. Cette organisation des espaces nous permettra notamment de limiter le recours à la climatisation ou au chauffage, limitant

ainsi la consommation énergétique, aujourd'hui principalement produite par une chaufferie bois, pour l'eau chaude et le chauffage.

Cette logique de frugalité se retrouvera également dans la mise en œuvre des travaux de réhabilitation et l'emploi de matériaux bio-sourcés, peu énergivores dans leur fabrication. Le réemploi des matériaux sur site sera également un objectif de la réhabilitation. La recomposition des espaces permettra potentiellement de dégager un volume conséquent de matériaux réutilisables, certaines parties de la Chartreuse étant en très bon état.

La frugalité s'exprimera par un retour à l'essentiel. Ce principe est un enjeu de taille, puisqu'il accompagnera la mise aux normes des bâtiments et devra répondre à des besoins contemporains et urbains.

Enfin, l'appui sur les réseaux locaux pour alimenter le site sera prioritaire, à tous les niveaux : en matière de travaux, de matériaux, d'alimentation et d'approvisionnement ou de prestataires de services. Ceci afin de développer sur l'ensemble des aspects du site une pluralité de circuits courts, limitant ainsi l'impact du fonctionnement de la Châtreuse et renforçant son apport pour le territoire.

4.3.5 Vers un site auto-suffisant en matière d'énergie

Aujourd'hui, le site est alimenté par le réseau de distribution d'électricité public et le chauffage collectif et l'eau chaude sanitaire par une chaufferie bois.

A terme, le site se voudrait être auto-suffisant en production et en consommation d'énergie.

Pour cela, le passage de la Loyre pourrait être profitable pour l'installation d'une turbine qui pourrait permettre la production d'électricité.

De même, l'installation de panneaux photovoltaïque sera envisagée, bien entendu en respectant l'architecture des bâtiments. Le règlement de la zone Ug, créé pour traiter spécifiquement la reconversion du site du Glandier, prescrit d'ailleurs que *« D'une façon générale les panneaux solaire ou photovoltaïque devront être composés avec l'architecture de l'édifice. Ils seront rassemblés en partie basse de la couverture et intégrés au pan de toiture (sans surépaisseur). Ils seront de teinte noire et non réfléchissants. Ils pourront être disposés au sol, sur la parcelle et non visible du domaine public. ».*

4.4 La capacité des réseaux

4.4.1 Assainissement

Le site du Glandier dispose de son propre système d'assainissement, avec un lagunage spécifique. 3 lagunes successives permettent le traitement des eaux usées du site.

Il dispose d'une grande capacité puisqu'il était prévu pour son ancienne fonction de centre d'hébergement pour personnes handicapées. En effet, sa capacité est de 200 EH (Equivalent Habitant) et le volume entrant est de l'ordre de 40 m^3/j.

Le dispositif d'assainissement actuel sera à même de prendre en charge les effluents suite au changement d'usage du site.

Une visite de la station a été réalisée le 30 septembre 2019. Plusieurs points ont été soulevés :

- Il faut augmenter la fréquence de dégrillage en entrée de station,
- Un curage du cône de la lagune 1 devra être prévu (présence de boue et de lingettes),
- Les lames permettant la surverse de la lagune 1 ne sont pas étanches,
- La planche de la lame siphoïde des lagunes 2 et 3 sont à remplacer (fuites),
- Des travaux sont à prévoir au niveau du canal de rejet,
- Une étude bathymétrique devra être réalisée afin de savoir si les lagunes doivent être curées ou non (les bassins ont malgré tout été curés entre 2016 et 2018).

Un bilan 24h a été effectué du 30 septembre au 1er octobre 2019. Celui-ci indique que le rendement du paramètre MES (Matières En Suspension totales) ne respecte pas la performance épuratoire exigée par l'arrêté du 21 juillet 2015. En effet, le rapport indique un rendement de 47,4% alors que l'arrêté prescrit un minima de 50%.

Les résidents ayant quitté le site le 15 février 2020, la STEP n'a pas fait l'objet de travaux depuis. Il reviendra donc au nouveau propriétaire de prévoir les travaux de rénovation de la station notamment afin d'améliorer sa performance épuratoire.

4.4.2 Eau potable

Le site du Glandier est alimenté par une ressource indépendante du reste du réseau AEP de Beyssac. En effet, l'eau potable est issue d'un captage d'une source située en limite communale avec la commune d'Orgnac-sur-Vézère.

La consommation d'eau moyenne lors de l'activité de l'EPDA s'établissait entre 45 et 55 m^3 par jour (à raison de 150 résidents sur site) soit une consommation annuelle de 16 425 à 20 075 m^3. Il s'agissait d'une consommation importante compte tenu que la buanderie lavait 450 kg de linge par jour et la cuisine centrale en liaison froide préparait 650 repas/jour sur 5 jours.

En l'absence de périmètre de protection de ce captage, l'ARS a demandé que le raccordement au réseau AEP du Syndicat Mixte des Eaux de l'Auvezère soit réalisé d'ici 1 à 2 ans. Ce raccordement sera réalisé dans le cadre du projet de reconversion du site.

4.4.3 Eaux pluviales

Le site du Glandier dispose d'un réseau de collecte des eaux pluviales. Celui-ci étant très ancien (environ 100 ans), aucun plan n'existe.

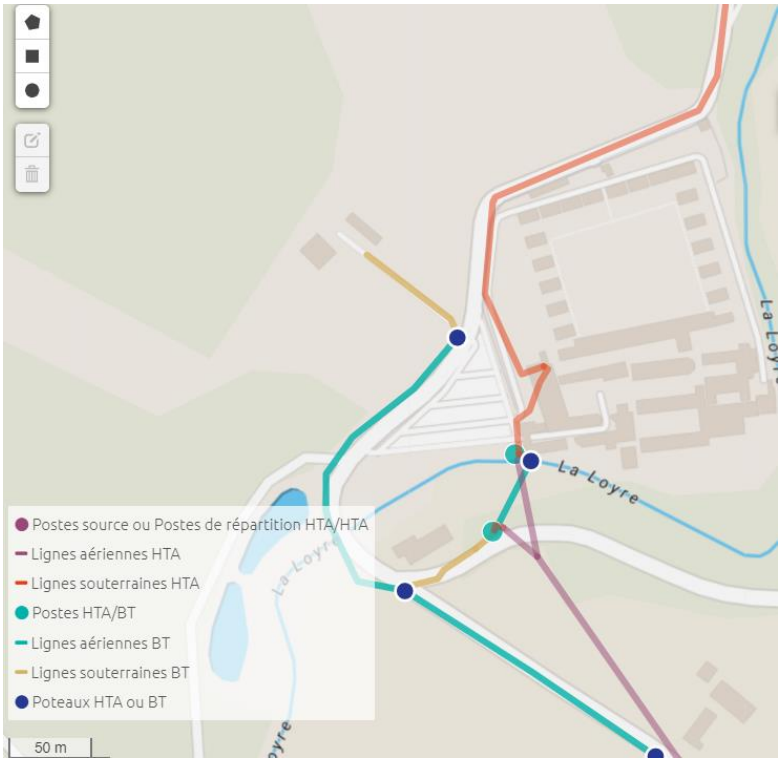
Malgré tout, celui-ci collecte l'ensemble des eaux pluviales et les rejette dans la Loyre. Les eaux pluviales ne sont plus rejetées dans la lagune.

Le projet ne consistant pas à accueillir des entreprises polluantes (industrie interdite), aucun rejet générant des pollutions pour le milieu naturel ne sera émis.

4.4.4 Electricité

Le site du Glandier est desservi par le réseau de distribution d'électricité.

Une ligne HTA souterraine longeant la RD 148 vient alimenter le site au travers d'un poste de transformation HTA/BT.
Le site dispose également d'un groupe électrogène en cas de panne du réseau ENEDIS.

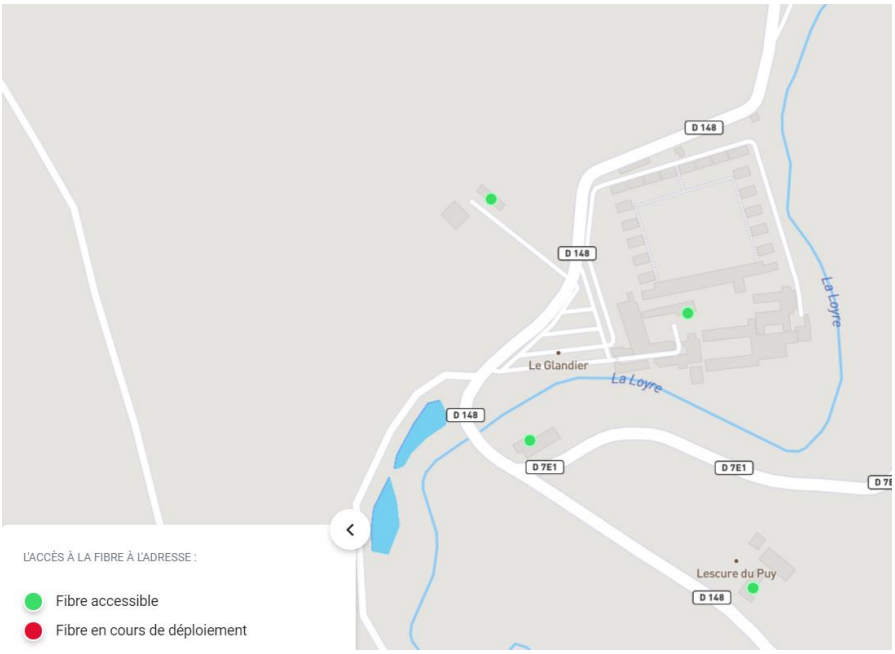


Le réseau de distribution d'électricité sur le site (source : ENEDIS)

4.4.5 Fibre optique

Dans le cadre du programme 100% fibre 2021 porté par le Conseil Départemental de la Corrèze, la commune de Beyssac est desservie par le réseau de fibre optique.

Ainsi, le site de la Chartreuse du Glandier est raccordable à la fibre optique. Il s'agit d'un critère essentiel en prévision d'attirer des entreprises voire même des habitants.



La desserte par la fibre optique du site (source : NATHD)

4.4.6 Téléphonie mobile

Le site du Glandier est actuellement situé dans une zone blanche.

2 options ont été envisagées afin d'améliorer la réception en téléphonie mobile :

- Créer en concertation avec Orange une solution Wifi interne au site ;
- Implanter un pylône relais de téléphonie mobile. Pour le moment aucune demande ni étude n'a été réalisée.

5 Les évolutions réglementaires apportées dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

5.1 Les dispositions réglementaires actuelles

Actuellement, le site de la Chartreuse du Glandier est classé en zone Ns, zone recouvrant des espaces à protéger pour des raisons de site ou de qualité patrimoniale.

> Dans le secteur Ns, toutes les constructions et installations sont interdites à l'exception :
>
> – de l'extension des constructions existantes et des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public,
>
> – les annexes des constructions d'habitation existantes,
>
> – des constructions liées à l'activité du centre du Glandier.

Extrait de l'article N-1 (source : Règlement du PLU opposable de Beyssac)

La vocation d'établissement public adapté cessant et le site ayant été racheté dans l'optique de réaliser une reconversion multifonctionnelle, le règlement écrit ainsi que le zonage doivent être adaptés.

5.2 Les modifications apportées

5.2.1 Le règlement graphique

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a pour effet de reclasser l'intégralité du secteur d'études au sein d'une zone Ug (Zone urbaine destinée à la reconversion du site de la Chartreuse du Glandier).

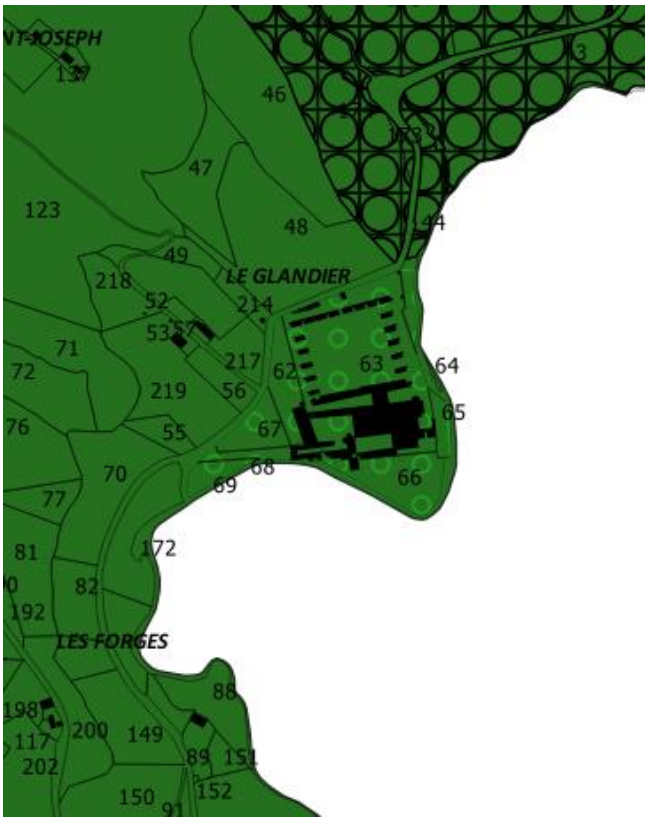
Un règlement adapté au projet est également créé. Il s'agit de permettre :

- le changement de destination du bâti existant sous réserve que le caractère du site soit préservé ;
- les extensions des bâtiments existants pour des raisons d'accessibilité (PMR notamment) ;
- des constructions annexes participant au fonctionnement du site et à sa mise en valeur.

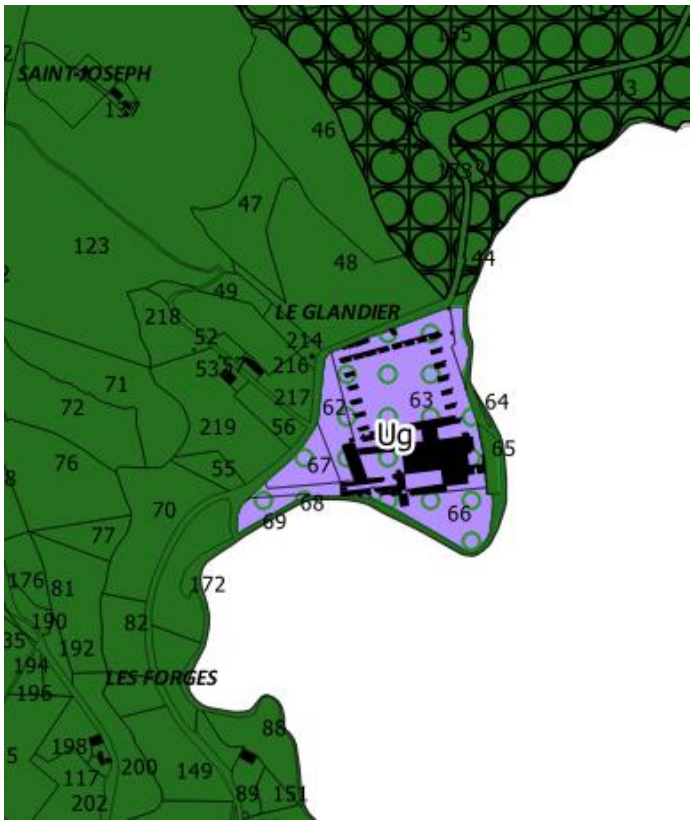
Cela induit le reclassement de 4,2 hectares de zone Ns en zone Ug.

L'identification du site au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme (Elément de paysage identifié à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier) est quant à elle maintenue.

Extrait du plan de zonage AVANT révision :



Extrait du plan de zonage APRES révision :



5.2.2 Le règlement écrit

Un règlement spécifique à la zone Ug est créé.

Zone Ug

ARTICLE Ug-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravane et habitations légères de loisirs, parcs d'attraction, terrain de sport motorisé,
- Le stationnement isolé de caravanes.

ARTICLE Ug-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Le changement de destination des constructions existantes dans le respect du caractère du site à condition de ne pas être à vocation d'industrie et d'exploitation agricole et forestière,
- Les extensions limitées dans la mesure où elles sont nécessaires pour la mise en accessibilité du site (accessibilité PMR notamment),
- Les constructions annexes liées au fonctionnement du site et à sa mise en valeur.

ARTICLE Ug-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Aucun nouvel accès ne sera créé.

ARTICLE Ug-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Pour tout aménagement entrainant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, …), des mesures compensatoires de traitement des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par seconde et par hectare.

D'une manière générale, il est recommandé de prévoir la collecte des eaux pluviales au travers de dispositifs de stockage, notamment via des récupérateurs d'eau connectés aux chêneaux.

ARTICLE Ug-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE Ug-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës.

ARTICLE Ug-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE Ug-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ug-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol créée ne devra pas excéder 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

ARTICLE Ug-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra excéder la hauteur du bâtiment principal.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE Ug-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Toute architecture doit correspondre à l'architecture traditionnelle locale. Les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région est interdit.

Toiture et couverture

- Bâti ancien (avant 1940)

Les pentes de toitures existantes seront maintenues.

La restauration des toitures sera réalisée avec les matériaux traditionnels, à savoir en ardoise naturelle (de préférence posées à pureau décroissant).

- Autres bâtis (après 1940) et extensions

Les constructions existantes pourront être restaurées en reprenant le même aspect que les matériaux originels en place, sous réserve d'une bonne intégration au bâti environnant.

Les constructions annexes seront à deux ou quatre pans avec un angle minimum de 35° (pente de 70%).

Les couvertures des extensions et annexes seront recouvertes en ardoise naturelle ou en tuile plate ou à faible ondulation de teinte ardoisée.

- Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite sur les murs.

D'une façon générale, les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être composés avec l'architecture de l'édifice. Ils seront rassemblés en partie basse de la couverture et intégrés au pan de toiture (sans surépaisseur). Ils seront de teinte noire et non réfléchissants. Ils pourront être disposés au sol, sur la parcelle et non visible du domaine public.

Maçonnerie, enduit

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. L'emploi de matériaux en bois est autorisé.

- Bâti ancien (avant 1940)

Les enduits anciens participant à l'architecture des édifices devront être conservés.

Les enduits, joints (dans le cas de maçonneries en pierre de taille) seront réalisés au mortier de chaux naturelle dans la tonalité de la pierre locale ou des enduits traditionnels locaux (beige soutenu).

- Autres bâtis (après 1940) et extensions

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation ou d'économies d'énergie est recommandée sous réserve d'une bonne intégration. Les teintes devront se rapprocher des enduits traditionnels locaux. Les teintes blanches et vives ou lasures bois blond, doré, orangé… sont proscrites.

Les extensions seront traitées en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Ouvertures, menuiseries

Les baies anciennes (portes et fenêtres) doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.

De nouveaux percements pourront être réalisés sous réserve du respect de la composition de la façade. Les encadrements seront réalisés à l'identique des encadrements présents sur le reste du bâtiment. Les menuiseries seront en bois ou en aluminium.

Les tons vifs, criards ou lasures bois blond, doré, orangé sont proscrits.

Systèmes d'occultation

Les systèmes d'occultation de type volets bois en planche pleines ou volets à lamelles horizontales ou en persiennes bois ou métallique selon les dispositions d'origine du bâtiment.

Les teintes seront en harmonie avec les menuiseries. Les volets seront en bois peint et non vernis.

Les volets roulants seront autorisés à condition d'être intégrés à l'intérieur du bâtiment.

Clôtures

Les murs de clôtures existants de qualité devront être maintenus. Les murs anciens existants et les grilles en fer forgé seront conservés et restaurés conformément à leur aspect d'origine.

ARTICLE Ug-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ug-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces verts existants devront être maintenus ou reconfigurés à surface équivalente.

En cas de nouvelles plantations, les essences utilisées devront être locales.

Le stationnement créé devra être réalisé sans imperméabiliser de nouvelle surface.

Le site étant un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, aucun des arbres présents ne peut être ni abattu, ni taillé sévèrement, sans raison sanitaire justifiée. S'ils viennent à disparaitre, ils doivent être remplacés par des essences équivalentes ou tout au moins dont le développement est similaire.

ARTICLE Ug-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

6 Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux

6.1 Le SDAGE Adour-Garonne

Objectifs et actions du SDAGE	*Intégration des orientations dans la révision du PLU*
Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE	La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'a pas de lien direct avec cette orientation qui traite de la gouvernance.
Orientation B : Réduire les pollutions	Le projet de reconversion du site n'induira pas de pollutions. Aucun projet de construction n'est prévu, seule la réhabilitation de l'existant est programmée. Les activités prévues ne sont pas vouées à générer des pollutions. La destination industrie est par exemple interdite dans la zone Ug délimitée.
Orientation C : Améliorer la gestion quantitative	Les bâtiments sont déjà desservis par le réseau d'eau potable et par l'assainissement collectif.
Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques	La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'a aucune incidence sur les milieux aquatiques, étant donné qu'il s'agit de reconvertir du bâti existant.

6.2 Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

En application de la loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015, le « Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires » (SRADDET) se substitue à plusieurs schémas régionaux sectoriels (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire, schéma régional de l'intermodalité, schéma régional de cohérence écologique, schéma régional climat air énergie) et intégrer à l'échelle régionale la gestion des déchets.

Le projet s'articule autour de quatre grandes thématiques :

- **Bien vivre dans les territoires** (se former, travailler, se loger, se soigner) ;
- **Lutter contre la déprise et gagner en mobilité** (se déplacer facilement et accéder aux services) ;
- **Consommer autrement** (assurer à tous une alimentation saine et durable et produire moins de déchets) ;
- **Protéger l'environnement naturel et la santé** (réussir la transition écologique et énergétique).

Les ambitions du SRADDET sont fixées pour l'horizon 2030. Ainsi :

- la consommation foncière aura été divisée par deux en Nouvelle-Aquitaine ;
- il aura été mis fin à un étalement commercial effréné qui dévitalise les centres-villes/bourgs ;

- la consommation énergétique des bâtiments aura été réduite ;
- des solutions de transport auront été trouvées pour réduire non seulement les pollutions atmosphériques et les émissions de GES mais aussi les coûts de transport et les temps de parcours ;
- le modèle de développement respectera la nature, les paysages et favorisera la restauration de la biodiversité.

Elaboré sous la responsabilité du Conseil régional Nouvelle-Aquitaine, le SRADDET à son approbation rendra caducs les schémas sectoriels encore en vigueur - dont le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie) du Limousin.

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Beyssac répond à son échelle aux attentes du SRADDET en :
- n'impactant pas les milieux naturels présents à proximité du site d'études,
- reconvertissant un site bâti existant dans une optique de renouvellement urbain,
- n'entrainant aucune consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers,
- réduisant la consommation d'énergie des bâtiments dans le cadre d'une rénovation de l'ensemble bâti.

7 Conclusion/Résumé non technique

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU consiste à reclasser le site de la Chartreuse du Glandier, d'une superficie de 4,2 hectares, actuellement classé en zone Ns dans une zone Ug permettant la reconversion du site.

L'évolution envisagée n'a pas d'incidences notables sur l'environnement compte tenu du fait que la reconversion se fera en très grande majorité par le biais de changement de destination des constructions existantes. Il est possible que quelques extensions et annexes soient réalisées pour des points bien spécifiques, notamment l'accessibilité PMR et l'agrémentation du site. Les bâtiments existants feront l'objet d'une rénovation qui se voudra respectueuse de l'esprit du lieu tout en apportant un certain confort que ce soit dans l'optique d'accueillir des entreprises mais également des habitants.

Enfin, comme nous avons pu le voir dans la partie précédente, l'évolution apportée par la présente procédure est en phase avec les orientations et principes fixés par les documents supra-communaux dont le SRADDET ou même le SDAGE Adour-Garonne.

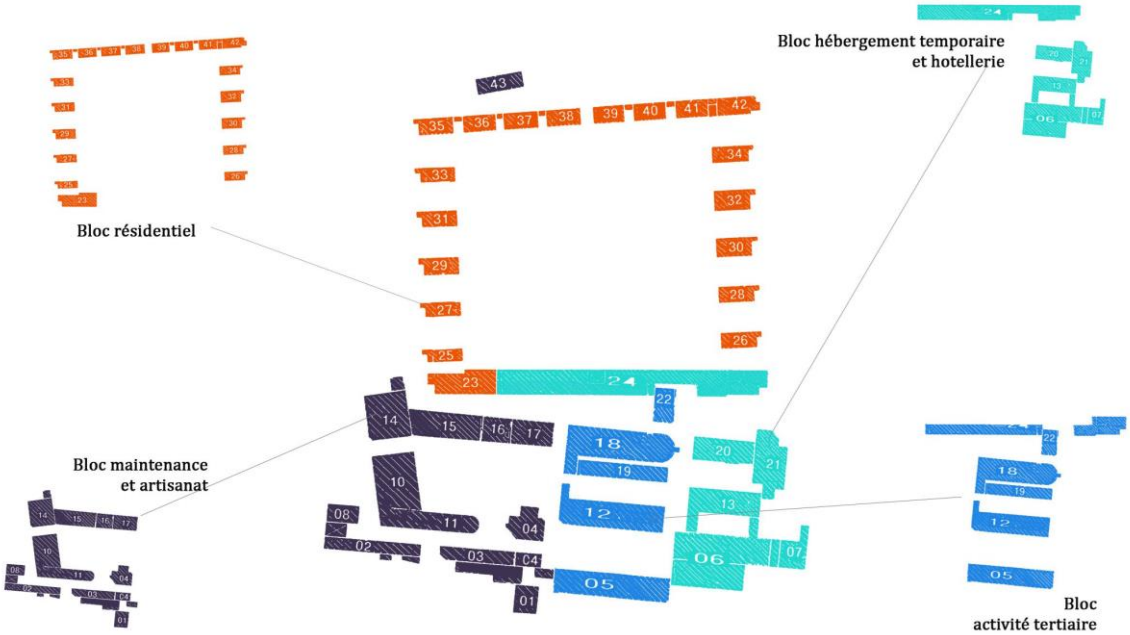
Evolution du zonage suite à la DP-MEC

Projet de reconversion

Le projet mené par le groupe Descas est de reconvertir ce site patrimonial majeur en y mêlant activités, habitat et hébergement.

Le site est ainsi décomposé en bloc en fonction des volumes bâtis existant (voir schéma suivant). L'enjeu est de créer un espace multifonctionnel sur la Chartreuse du Glandier.

Les activités accueilles iront de l'artisan à l'hôtelier en passant par des entreprises tertiaires souhaitant délocaliser une partie de leur activité en milieu rural pour des salariés désireux de vivre à la campagne, dans un cadre de vie de qualité. Le nombre d'emplois potentiel sur site est estimé à 200-400 mais la réalisation de ce projet aura forcément des retombées économiques plus larges (entreprises du bâtiment pendant la phase de reconversion du site et pour la maintenance, fournisseurs en denrées alimentaires, …).



Le site est également destiné à s'ouvrir sur l'extérieur en accueillant notamment des manifestations permettant à la population alentour de découvrir le site du Glandier.

Déplacements

Le site est voué à mettre le piéton en avant en limitant au maximum les déplacements motorisés sur dans l'enceinte du Glandier.

La capacité de stationnement est suffisante pour permettre aux usagers de pouvoir accéder au lieu, que ce soit pour venir travailler ou résider.

De plus, même si l'accès à l'automobile reste le moyen le plus efficace de rejoindre le site, des réflexions sont menées pour créer des connexions en transport en commun entre la gare la plus proche (Uzerche) et le Glandier, par système de navette notamment.

Le covoiturage dont le Département a largement œuvré en créant plusieurs aires le long de l'Autoroute A20 notamment, doit également être encouragé par la suite notamment pour les salariés qui travailleront sur le Glandier.

Réseaux

La problématique des réseaux est traitée. La capacité du réseau d'assainissement est suffisante, étant donné qu'elle était conçue pour l'accueil de 150 résidents permanents dans le cadre de l'EPDA. Le projet de reconversion ne vise pas l'accueil d'un nombre d'habitants aussi important, la vocation principale étant de l'activité (bureau, hôtellerie, artisanat notamment). La STEP devra faire l'objet de travaux de mise aux normes par le nouveau propriétaire.

Actuellement l'eau potable d'une source propre alimente le site du Glandier. Comme le demande l'ARS, le site devra être raccordé au réseau AEP du syndicat de l'Auvézère, étant donné que le captage actuel ne dispose d'aucune protection réglementaire.

Enfin, le réseau électrique est suffisant et l'était déjà pour la vocation précédente du Glandier. En ce qui concerne les télécommunications, la fibre dessert le site et le réseau de téléphonie mobile doit être amélioré pour parer à la zone blanche actuelle.

Paysage

Le site du Glandier est situé dans un écrin de verdure, entouré d'espaces boisés. Le projet visant uniquement à changer la destination des bâtiments existants, voire permettre des extensions mineures pour améliorer l'accessibilité du site, il ne sera pas porté atteinte au caractère des lieux et à l'architecture.

La protection au titre de l'article L.111-1-7 du Code de l'Urbanisme est d'ailleurs maintenue sur le site du Glandier.

Environnement

La situation du site, au milieu d'espaces de pleine nature (bois, cours d'eau, prairie) en fait un lieu localiser dans des espaces à enjeux environnementaux forts. Néanmoins, la reconversion du site ne viendra en aucun cas altérer les milieux naturels proches notamment en les artificialisant. Le projet consiste uniquement à changer la destination du bâti existant, ce sont ainsi les espaces déjà artificialisés qui seront concernés.

Groupe
DEJANTE INFRA