

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE ESTIVALS



## RAPPORT DE PRESENTATION ANNEXES

### Pièce 1.2

#### URBADOC

**Tony PERRONE**

28 impasse Jean-André Rixens  
31 200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
contact@be-urbadoc.fr

#### ETEN Environnement

**Marie COUDERC-GRAU**

60, rue des Fossés  
82 800 NEREPPELISSE  
Tél. : 05 63 02 10 47  
environnement@eten-midi-pyrénées.com

#### RURAL CONCEPT

**Stéphane DELBOS**

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

#### ATELIER GEORGES

**Adèle ROCHE**

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

| Tampon de la Mairie                                                                  | Tampon de la Préfecture |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  |                         |

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| PRESCRIPTION DU PLU | 16 janvier 2015         |
| DEBAT SUR LE PADD   | 23 novembre 2018        |
| ARRET DU PLU        | 26 novembre 2019        |
| ENQUETE PUBLIQUE    | 01 au 30 septembre 2021 |
| APPROBATION DU PLU  | 28/7/2022               |

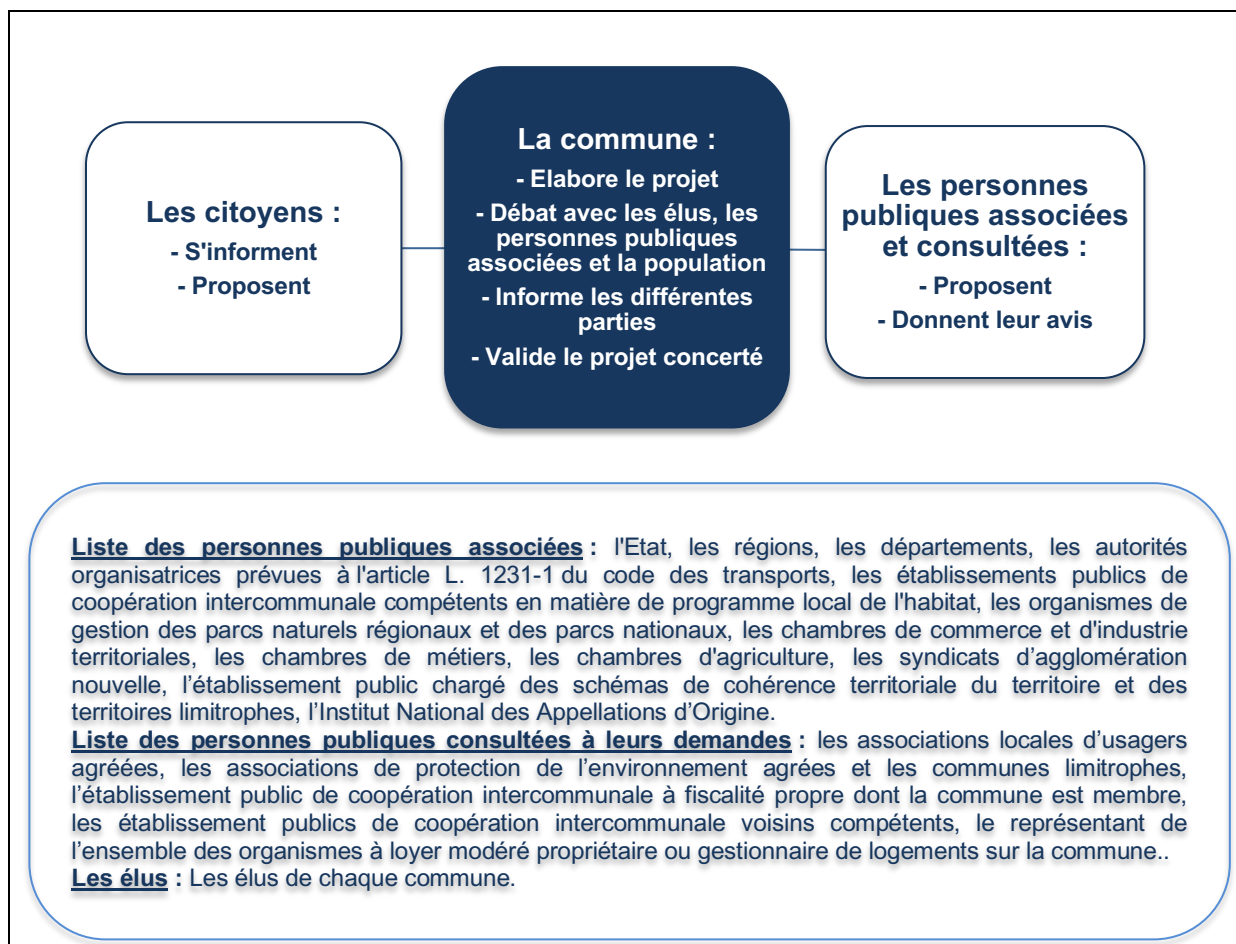


# SOMMAIRE

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| <b>PREAMBULE</b>                          | <b>5</b>  |
| <b>SERVITUDES</b>                         | <b>6</b>  |
| <b>PRESCRIPTIONS</b>                      | <b>7</b>  |
| <b>LA DEMOGRAPHIE</b>                     | <b>8</b>  |
| <b>EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT</b>      | <b>9</b>  |
| <b>ECONOMIE</b>                           | <b>10</b> |
| <b>ECONOMIE AGRICOLE</b>                  | <b>11</b> |
| <b>EQUIPEMENTS, SERVICES, RESEAUX</b>     | <b>14</b> |
| <b>MOBILITES</b>                          | <b>18</b> |
| <b>AMENAGEMENT DE L'ESPACE</b>            | <b>19</b> |
| <b>CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE</b>            | <b>20</b> |
| <b>PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE</b> | <b>21</b> |
| <b>GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE</b>     | <b>23</b> |
| <b>BILANS CROISES</b>                     | <b>25</b> |
| <b>SYNTHESE DU DIAGNOSTIC</b>             | <b>28</b> |

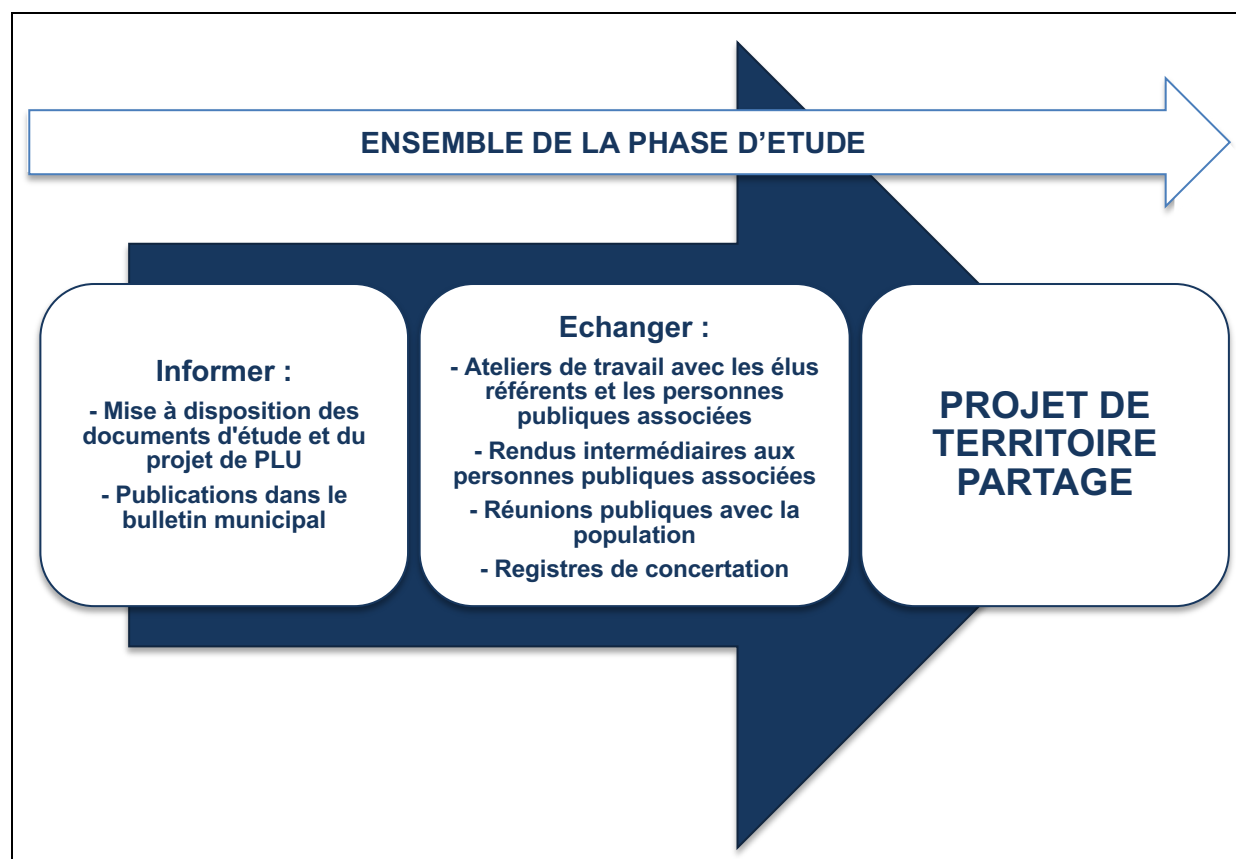
# TABLEAU DE BORD

Figure 1 : Les acteurs du PLU ; UrbaDoc ; 2017



4

Figure 2 : Schéma de la concertation ; UrbaDoc ; 2017





# PREAMBULE

## 1. Les objectifs retenus pour l'élaboration du PLU d'Estivals

Par délibération du 16 janvier 2015, complétée par une délibération du 20 mars 2015, puis du 6 décembre 2016, le Conseil Municipal prescrit l'élaboration d'un PLU.

Le Conseil Municipal considère que l'établissement d'un PLU présente un intérêt évident pour une bonne gestion du développement communal et se fixe pour objectifs :

- l'accueil de nouveaux habitants en densifiant les constructions et en rénovant l'existant au niveau du bourg et des villages
- de préserver la ressource agricole
- de permettre la création de petits secteurs à urbaniser sans dénaturer l'environnement

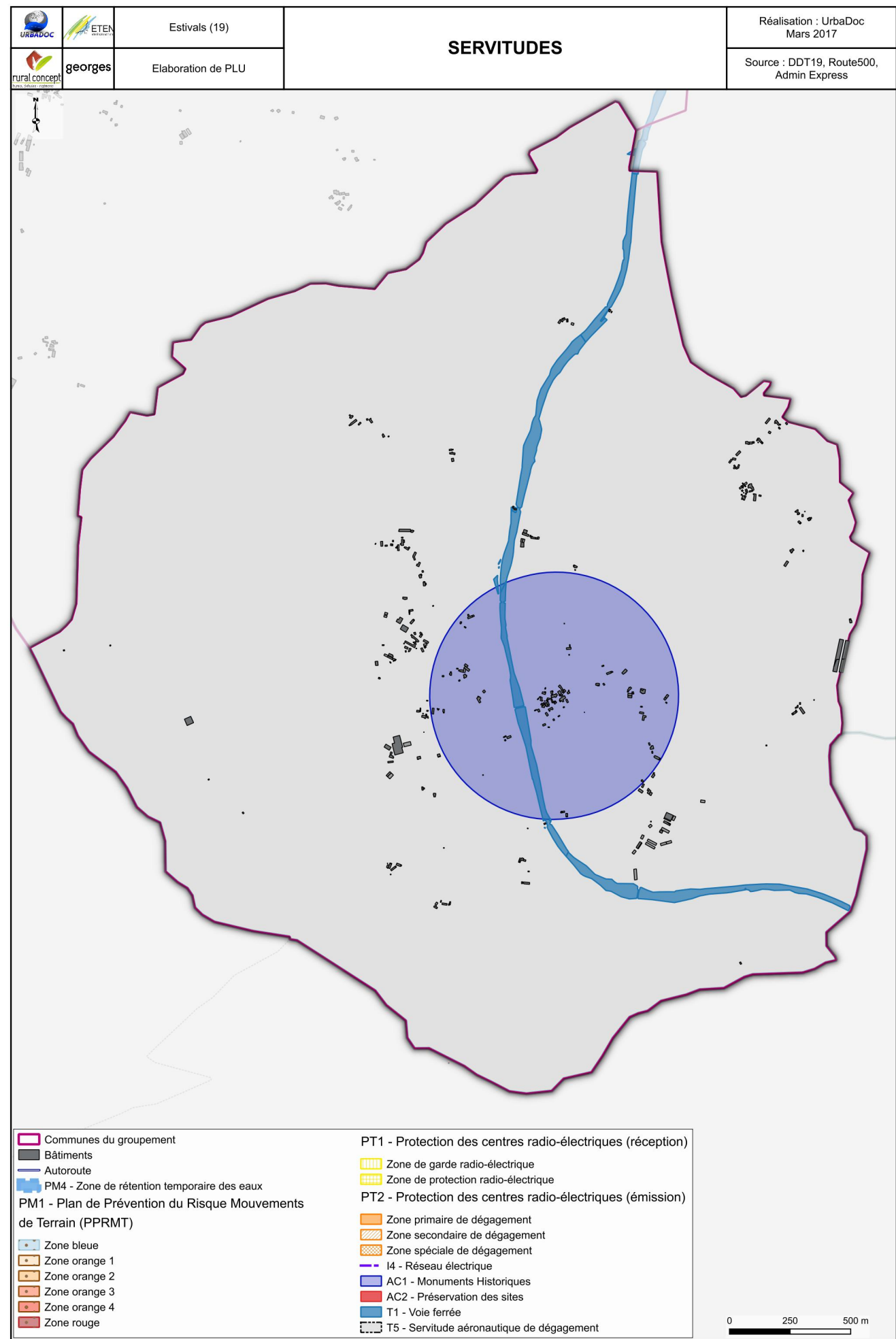
## 2. Concertation

Le Conseil Municipal d'Estivals fixe les modalités de concertation dans le cadre de l'élaboration du PLU suivantes :

- la mise à disposition des documents d'étude et d'élaboration du dossier d'arrêt de projet de PLU
- la tenue de réunions et débats publics
- la réalisation de publications dans le bulletin municipal

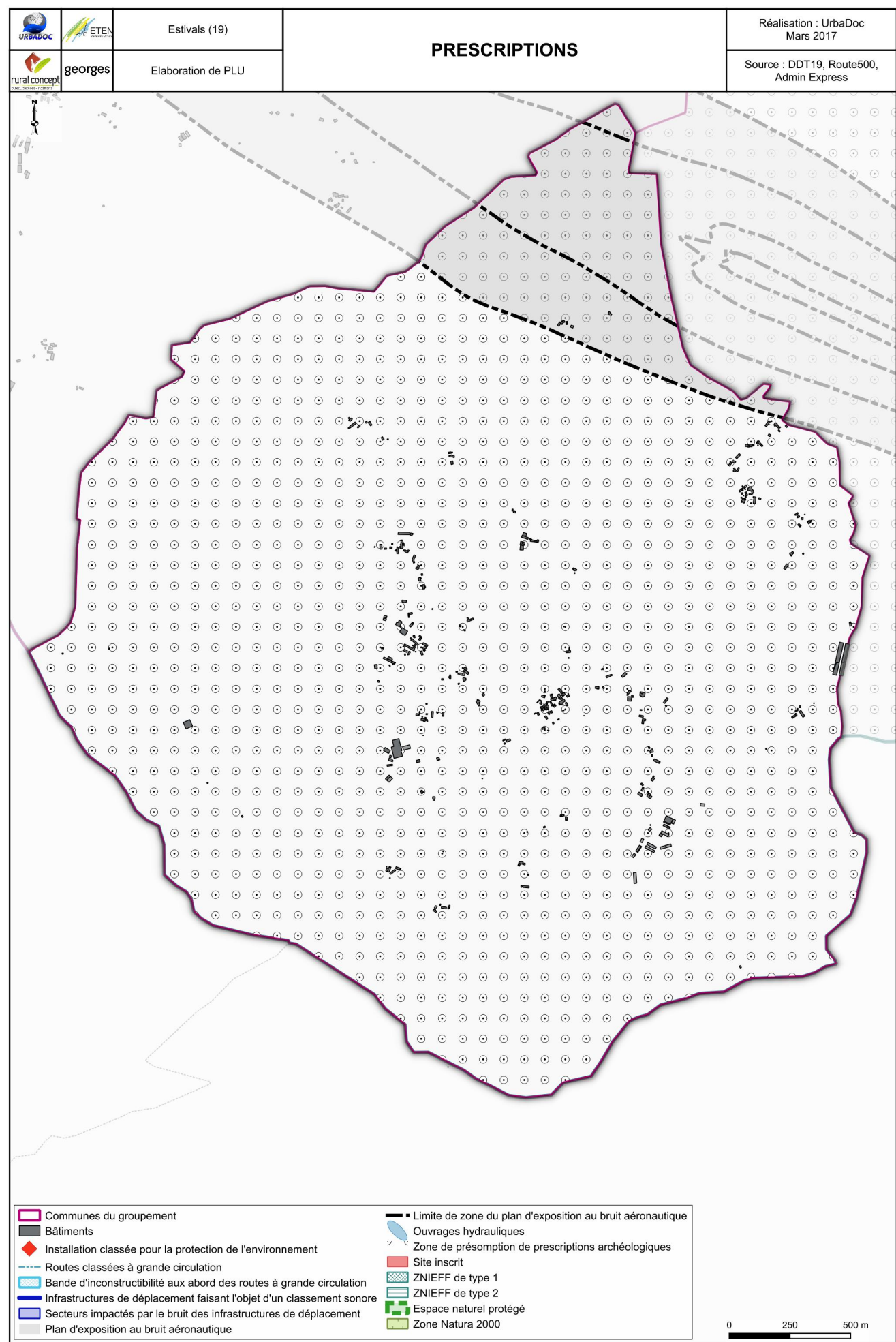
# SERVITUDES

Carte 1 : Servitudes ; DDT19, Route500, Admin Express ; UrbaDoc 2017



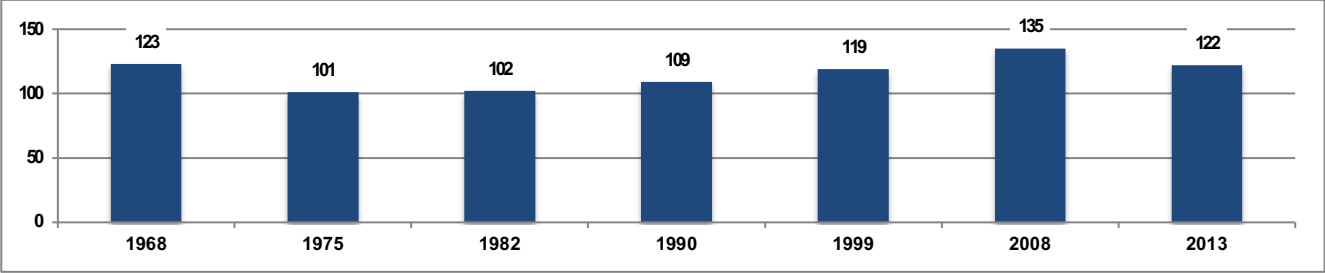
# PRESCRIPTIONS

Carte 2 : Prescriptions ; DDT 19, Route500, Admin Express ; UrbaDoc 2017

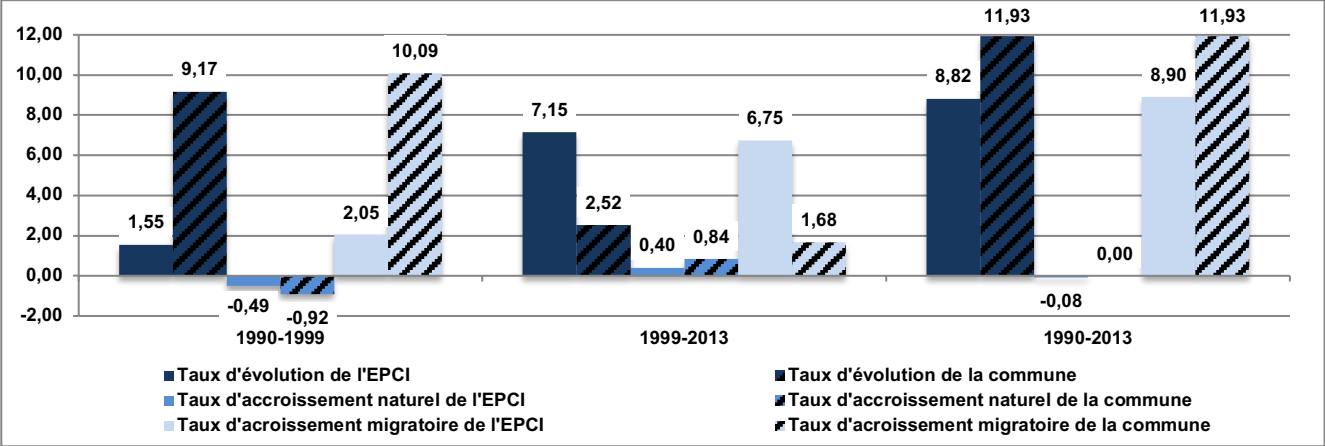


# LA DEMOGRAPHIE

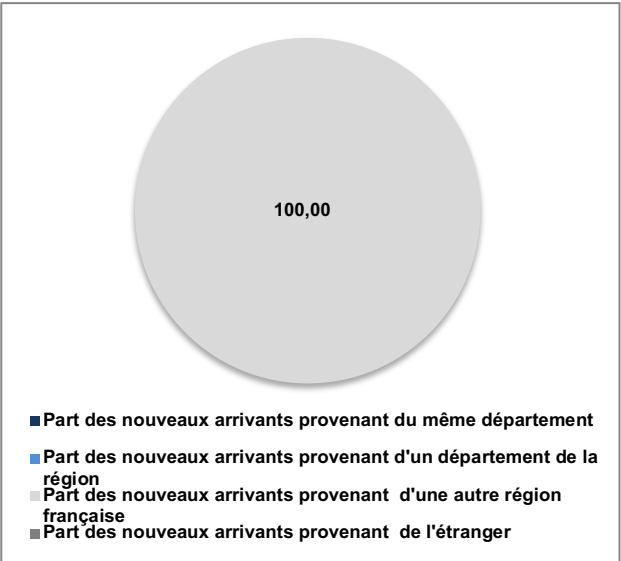
Graphique 1 : Evolution de la population entre 1968 et 2013 ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017



Graphique 2 : Taux d'évolution de la population entre 1990 et 2013 de l'EPCI et de la commune ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017



Graphique 3 : Provenance des nouveaux arrivants ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017



Graphique 4 : L'âge des nouveaux arrivants ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017

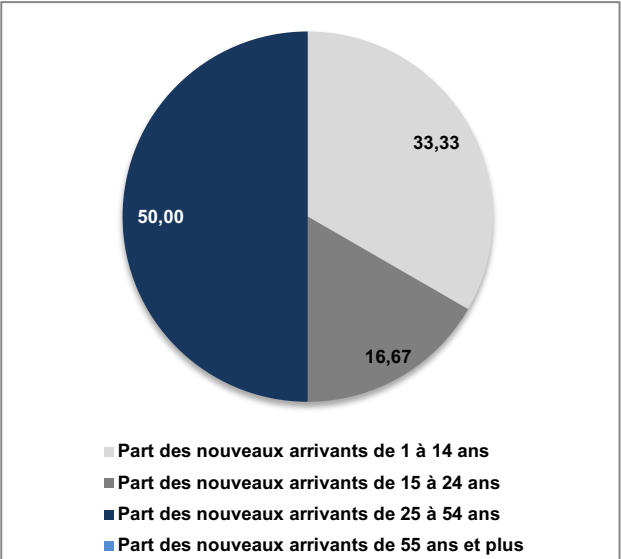


Tableau 1 : Evolution de la taille des ménages (1999-2013) et de l'indice de jeunesse (2008-2013) ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017

|                    | Taille des ménages 1999 | Taille des ménages 2013 | Evolution 1999-2013 de la taille des ménages |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------------------------|
| CA Bassin de Brive | 2,33                    | 2,16                    | -0,16                                        |
| Estivals           | 2,33                    | 2,29                    | -0,04                                        |
|                    | Indice de jeunesse 2008 | Indice de jeunesse 2013 | Evolution 2008-2013 de l'indice de jeunesse  |
| CA Bassin de Brive | 0,72                    | 0,80                    | -0,07                                        |
| Estivals           | 0,76                    | 0,85                    | 0,10                                         |

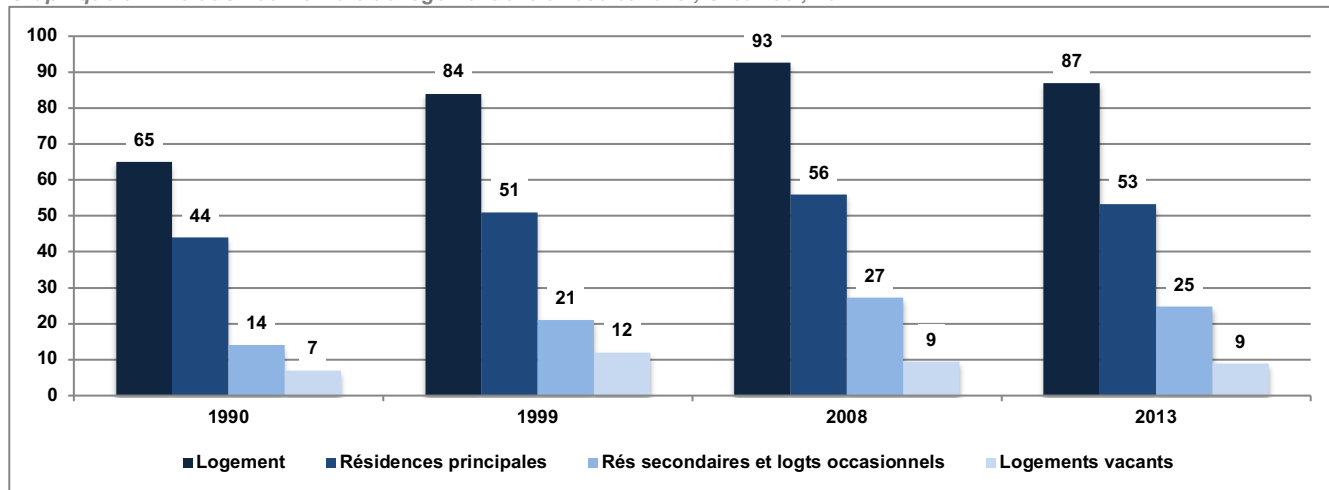
Une baisse de la population est observée entre 1968 et 1975 de l'ordre de 22 habitants, puis une évolution constante entre 1975 et 2008 passant de 101 à 135 habitants, ensuite le nombre d'habitant diminue à nouveau entre 2008 et 2013, passant de 135 à 122 habitants. En 2013, le nombre d'habitant est le même qu'en 1968.

Le taux d'évolution de la population communale est plus important sur la période 1990-1999, qu'entre 1999 et 2013. Globalement sur la période 1990-2013, le solde migratoire est positif tandis que le solde naturel est nul. Toutefois, il faut noter que l'indice de jeunesse est en légère augmentation entre 2008 et 2013. 50% des nouveaux arrivants ont entre 25 et 54 ans, et 33% des nouveaux arrivants ont entre 1 et 14 ans.

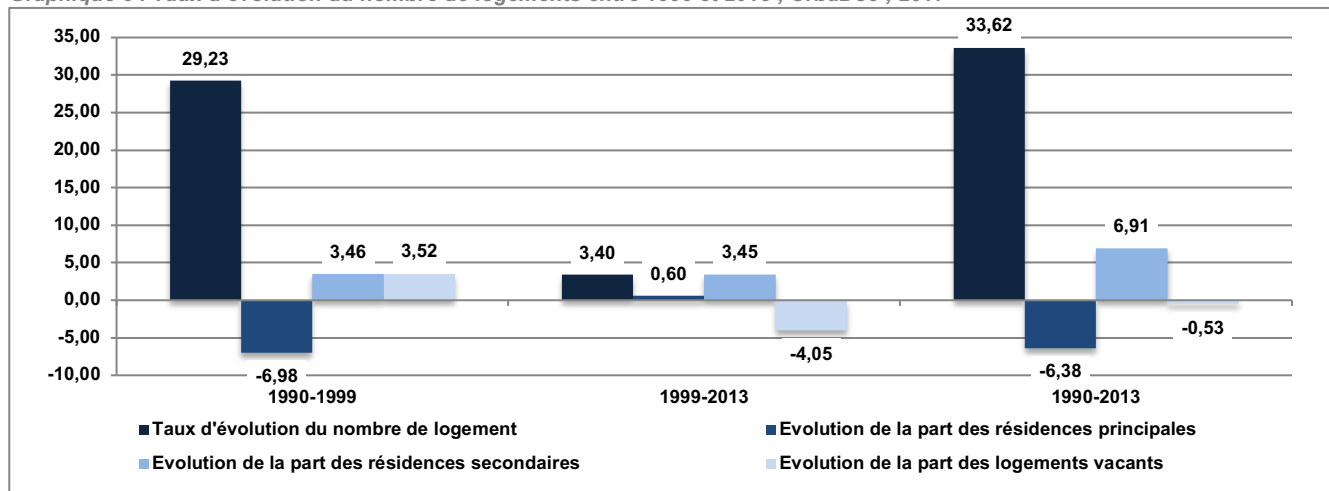
Conformément à la tendance nationale, la taille des ménages est en baisse entre 1999 et 2013, à l'échelle de la CAB et de la commune. Les nouveaux arrivants proviennent à 100% d'une autre région.

# EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

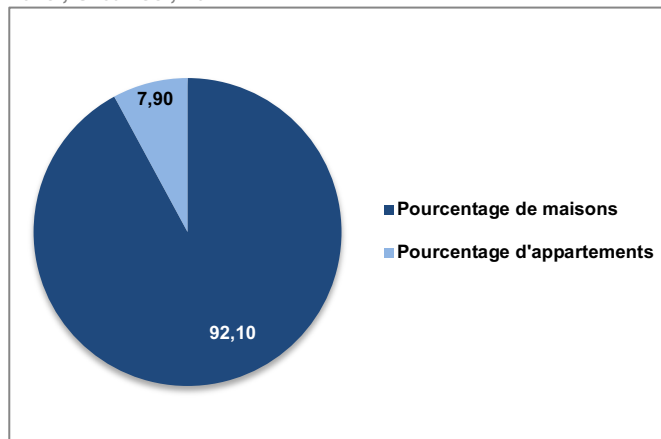
Graphique 5 : Evolution du nombre de logement entre 1990 et 2013 ; UrbaDoc ; 2017



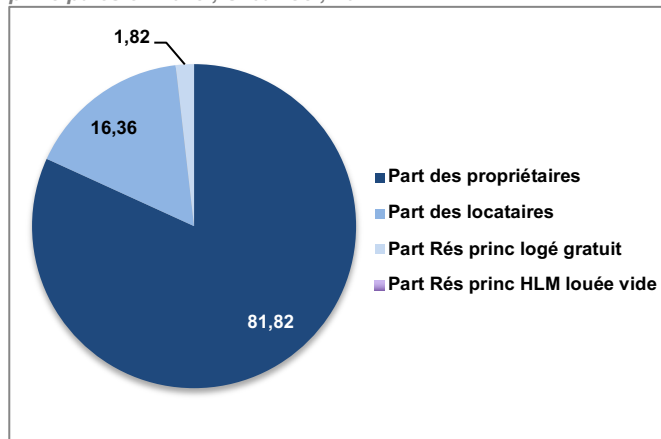
Graphique 6 : Taux d'évolution du nombre de logements entre 1990 et 2013 ; UrbaDoc ; 2017



Graphique 7 : Part des logements individuels et collectifs en 2013 ; UrbaDoc ; 2017



Graphique 8 : Statut d'occupation des résidences principales en 2013 ; UrbaDoc ; 2017



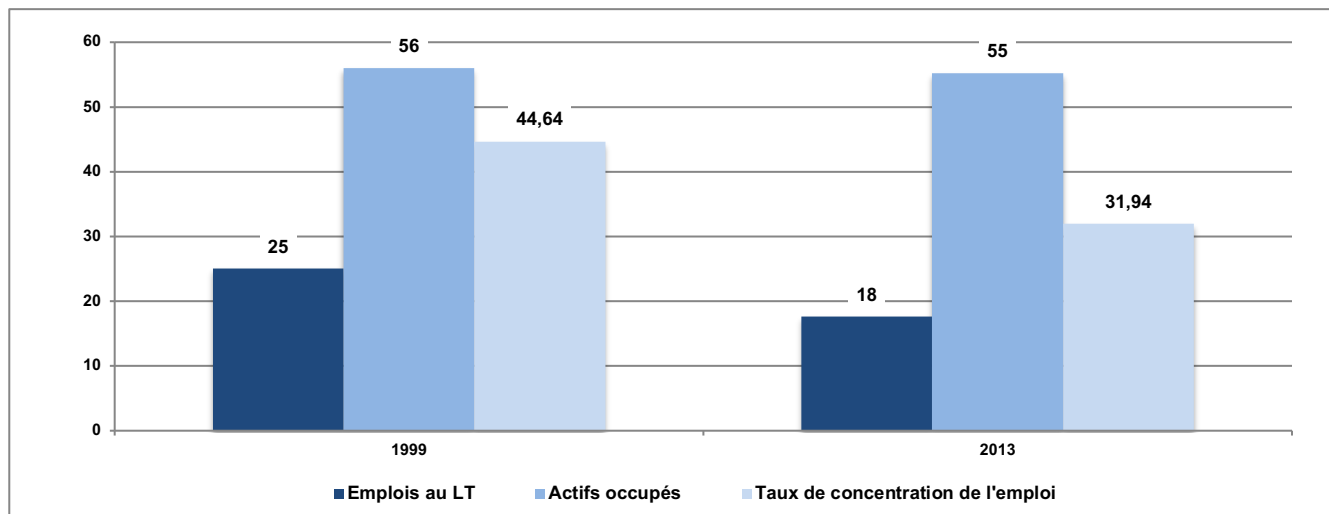
Le parc de logement augmente entre 1990 et 2008, passant de 65 logements à 93. Puis le parc de logement décroît entre 2008 et 2013, atteignant 87 logements en 2013.

Dans l'ensemble, sur la période 1990-2013, les résidences secondaires augmentent et le nombre de logement vacant stagne.

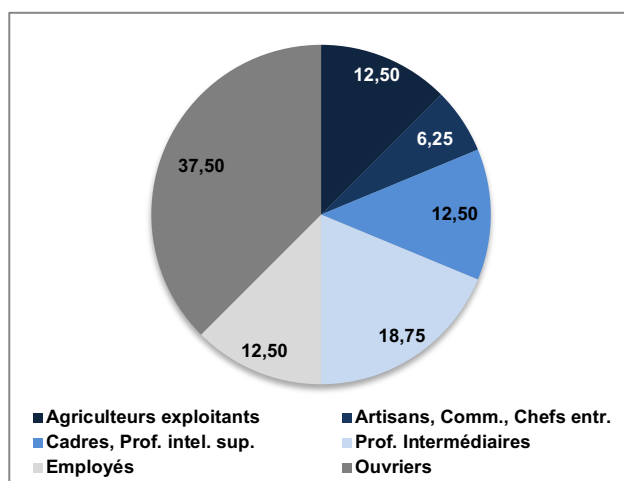
Conformément aux tendances observées dans les communes rurales, le pourcentage d'appartement sur le territoire communal est faible, de l'ordre de 8%. Et ce sont les propriétaires qui sont majoritaires, à hauteur de 82%.

# ECONOMIE

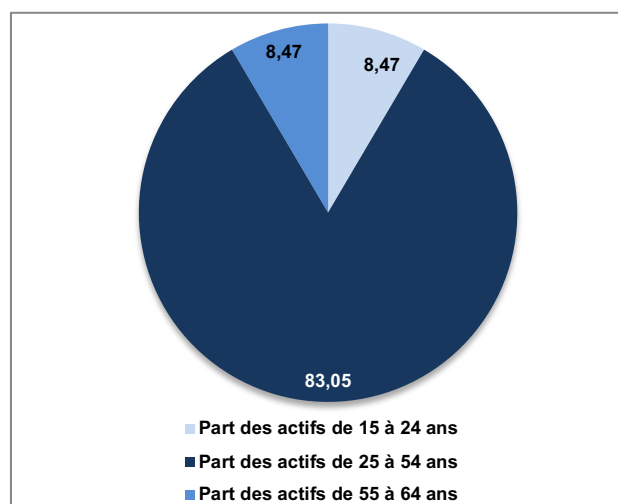
Graphique 9 : Evolution du nombre d'emplois, des actifs occupés et du taux de concentration de l'emploi entre 1999 et 2013 ; UrbaDoc ; 2017



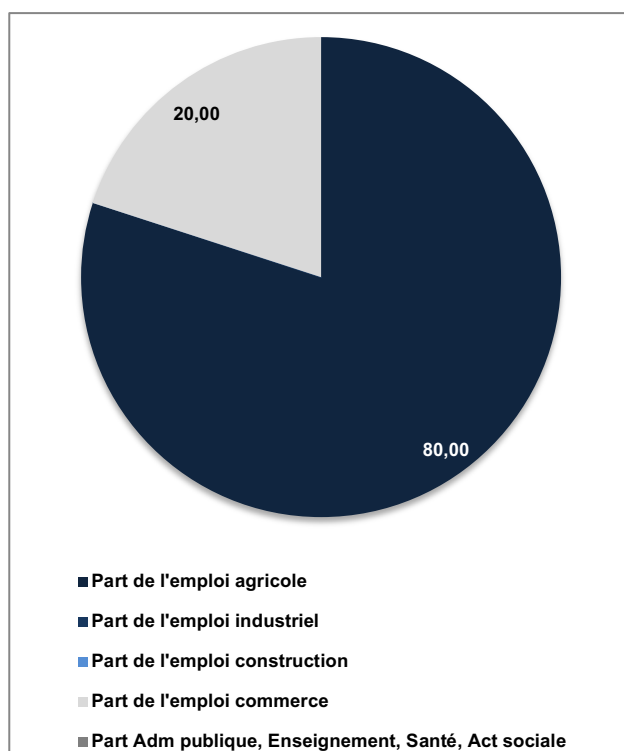
Graphique 10 : Répartition des actifs par CSP en 2013 ; UrbaDoc ; 2017



Graphique 12 : Répartition des actifs par âge en 2013 ; UrbaDoc ; 2017



Graphique 11 : Structure de l'emploi par secteur d'activité en 2013 ; UrbaDoc ; 2017



Le nombre d'emplois au lieu de travail est en baisse entre 1999 et 2013, pour atteindre 18 emplois en 2013.

Le nombre d'actifs occupés stagne entre 1999 et 2013, atteignant 55 actifs occupés en 2013.

Le taux de concentration est passé de 45% en 1999 à 32% en 2013.

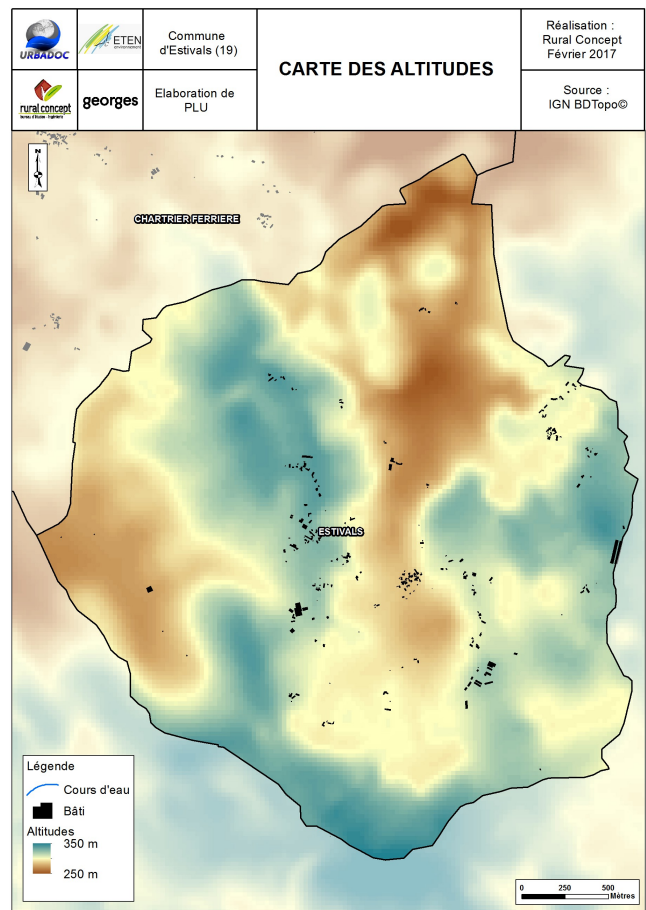
Les CSP les plus représentées parmi les actifs sont les ouvriers à hauteur de 37% et les professions intermédiaires à hauteur de 19%.

Concernant la structure de l'emploi, seulement deux secteurs sont représentés : le secteur agricole à hauteur de 80% et du commerce à hauteur de 20%. Le secteur primaire est prépondérant.

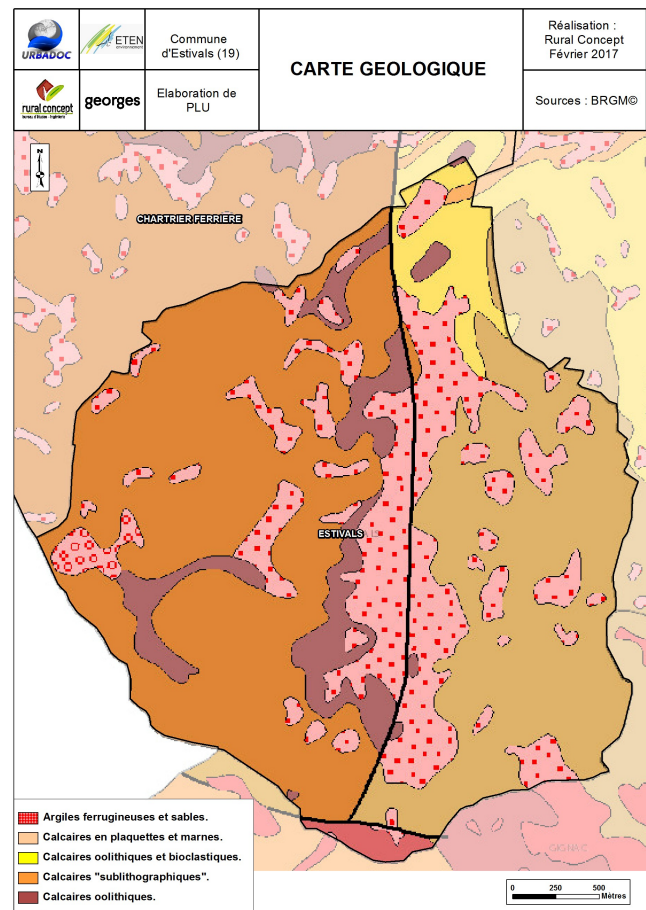


# ECONOMIE AGRICOLE

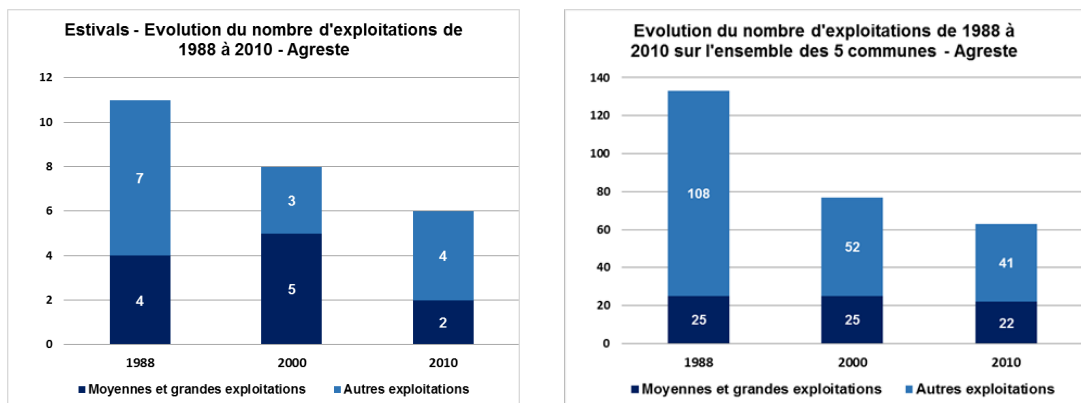
Carte 3 : Carte des altitudes; Rural Concept Janv. 2017



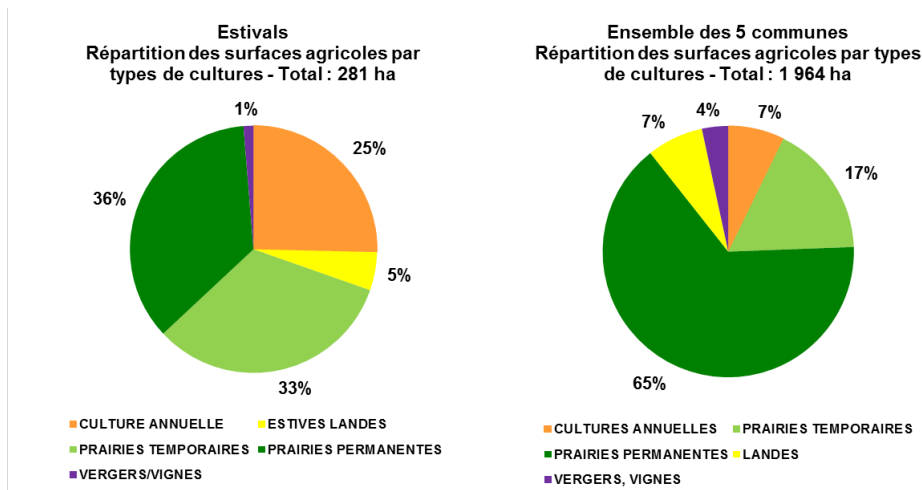
Carte 4 : Carte géologique ; Rural Concept Janv. 2017



Graphique 13 : Evolution du nombre d'exploitations de 1988 à 2010 ; Rural Concept Janv. 2017

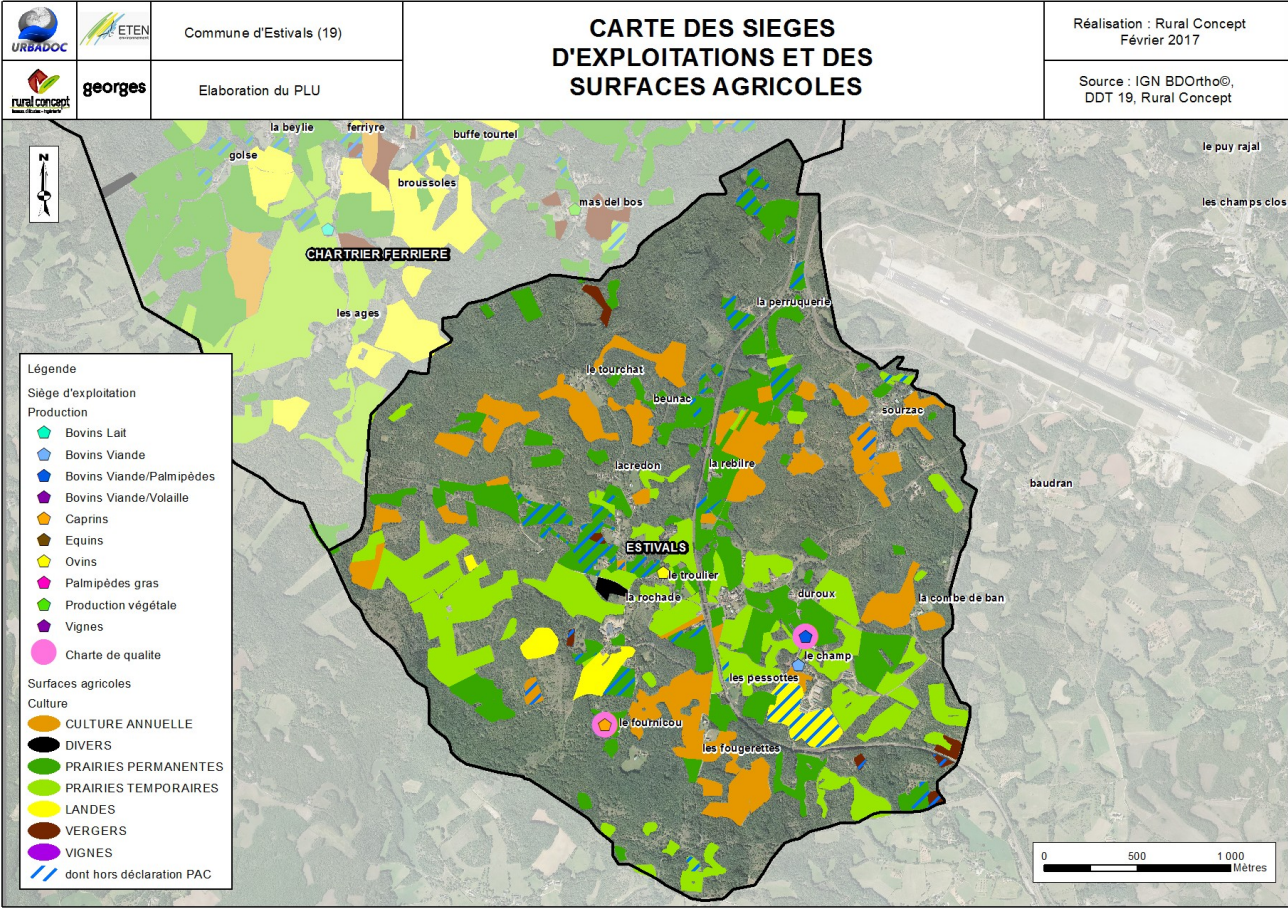


Graphique 14 : Répartition des surfaces agricoles par type de cultures ; Rural Concept Janv. 2017

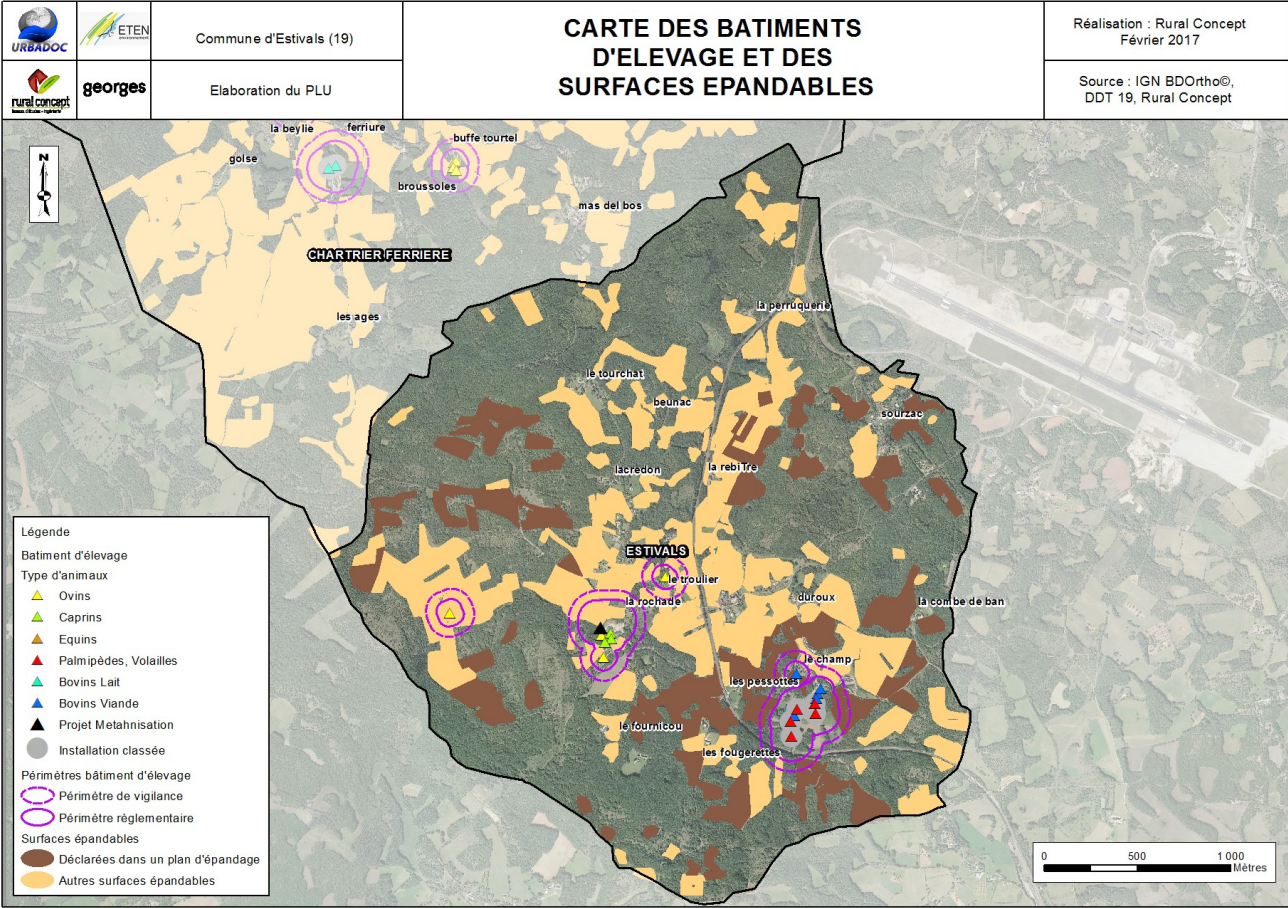




Carte 5 : Carte des sièges d'exploitations et des surfaces agricoles par type de cultures ; Rural Concept Janv. 2017

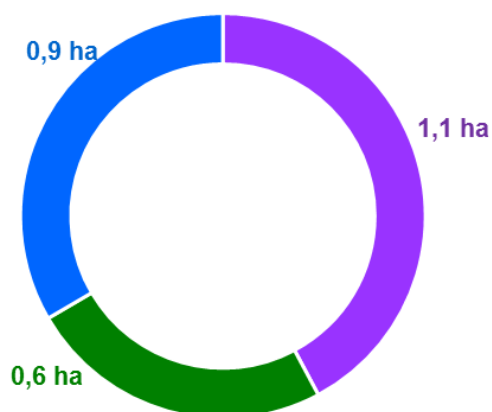


12 Carte 6 : Carte des bâtiments d'élevage et des surfaces épançables ; Rural Concept Janv. 2017



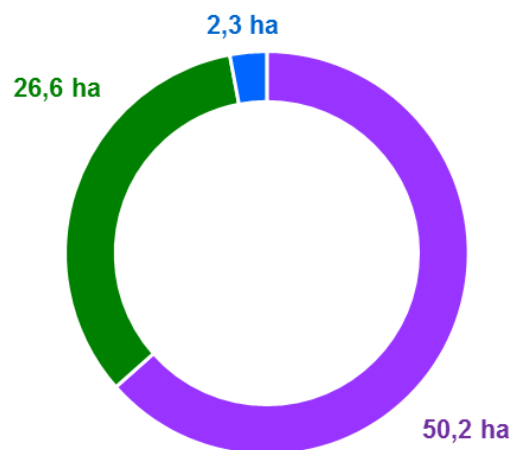


**ESTIVALS**  
Surfaces consommées de 1999 à 2014  
Total : 2,6 ha



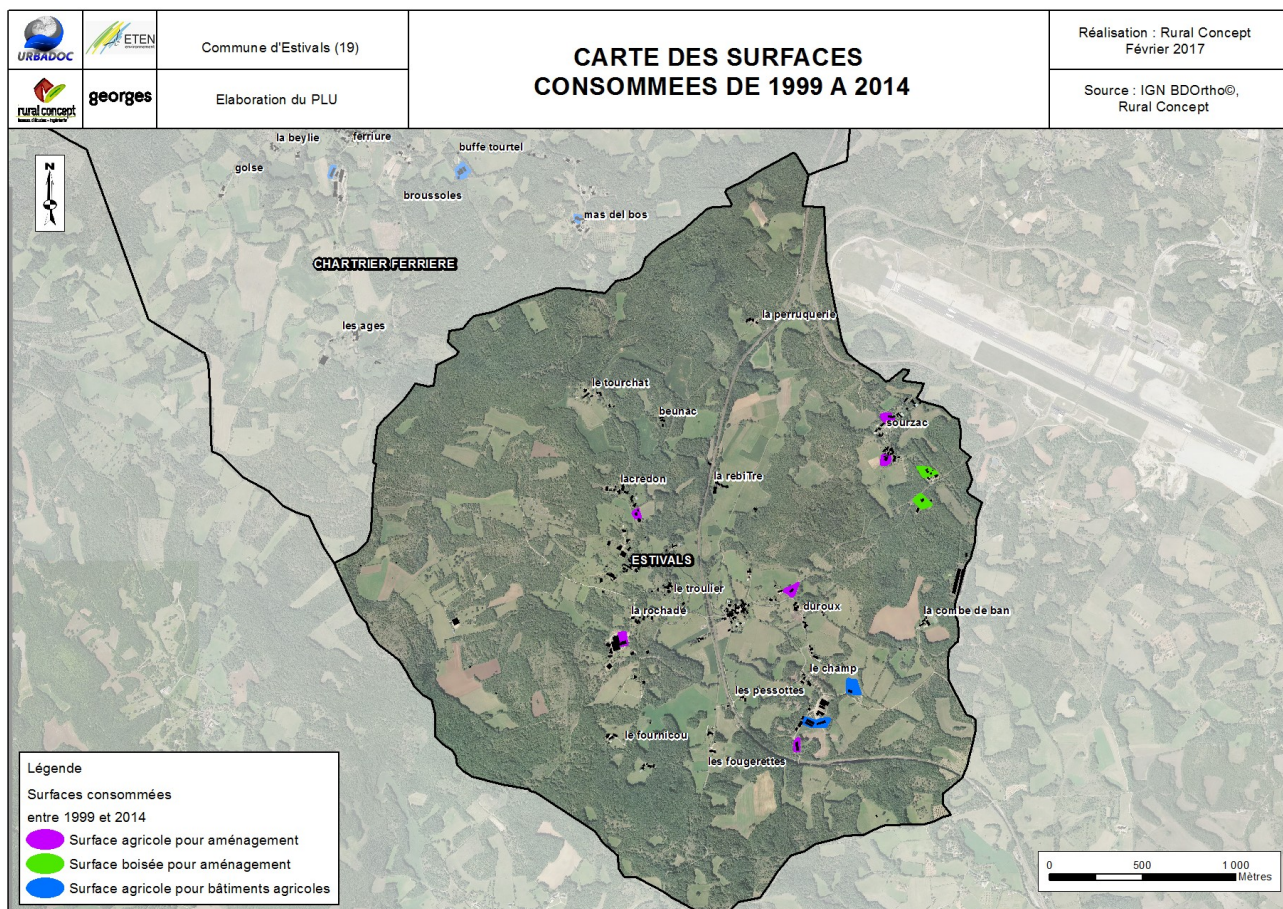
- Surface agricole pour aménagement
- Surface boisée pour aménagement
- Surface agricole pour bâtiments agricoles

**Ensemble des 5 communes**  
Surfaces consommées de 1999 à 2014  
Total : 79,1 ha



- Surface agricole pour aménagement
- Surface boisée pour aménagement
- Surface agricole pour bâtiments agricoles

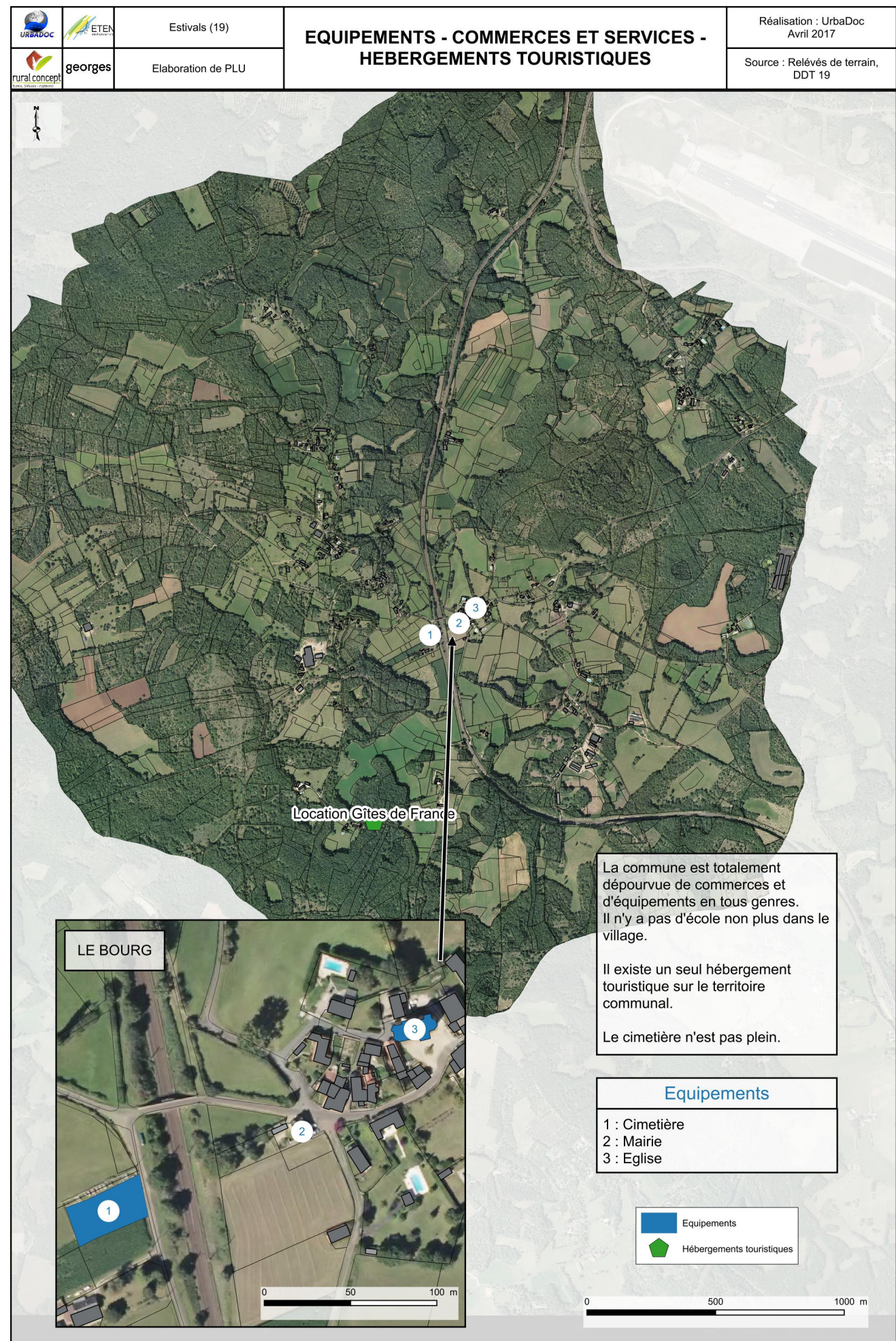
Carte 7 : Carte des surfaces "consommées" entre 1999 et 2014 ; Rural Concept Janv. 2017



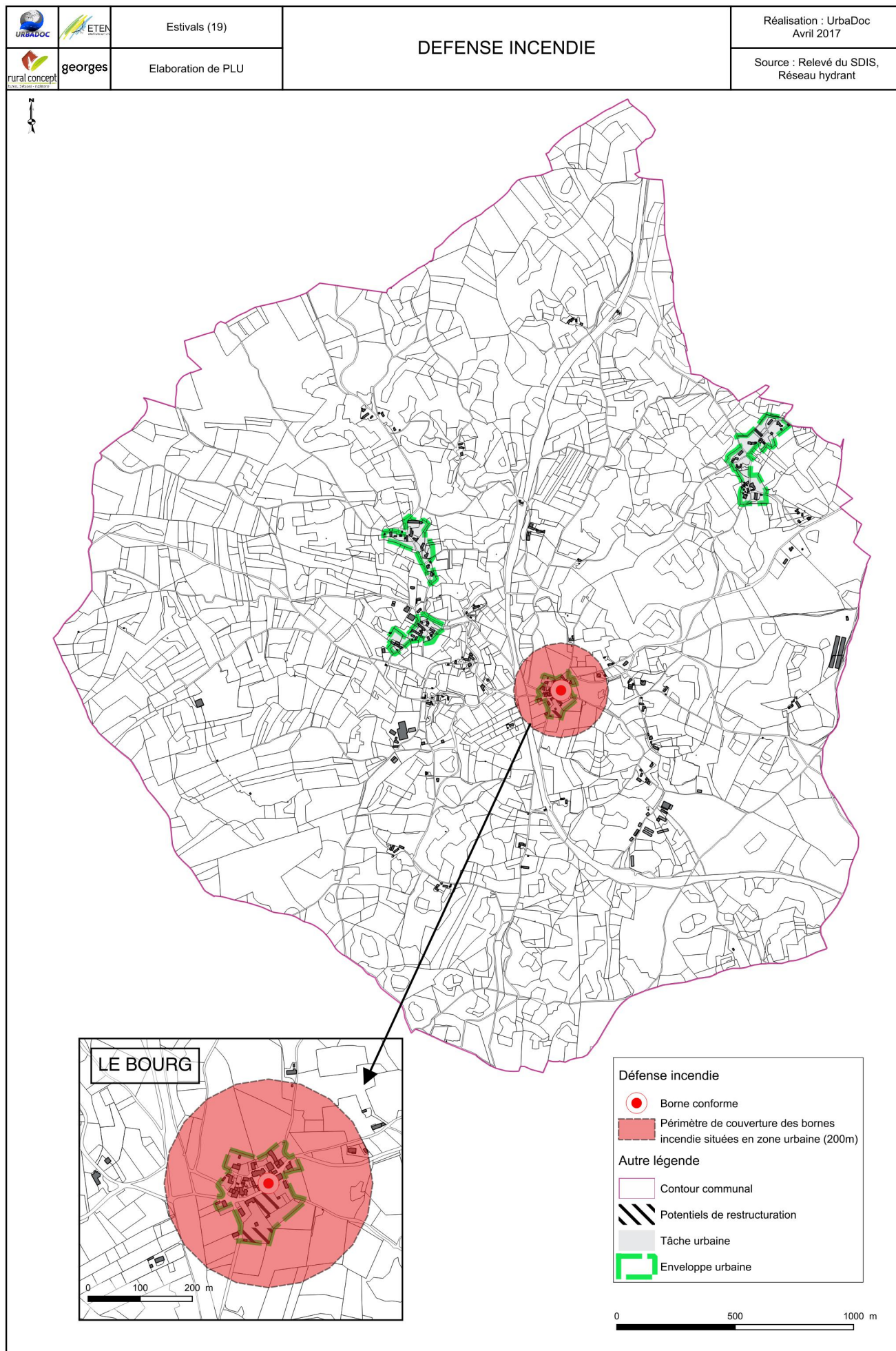


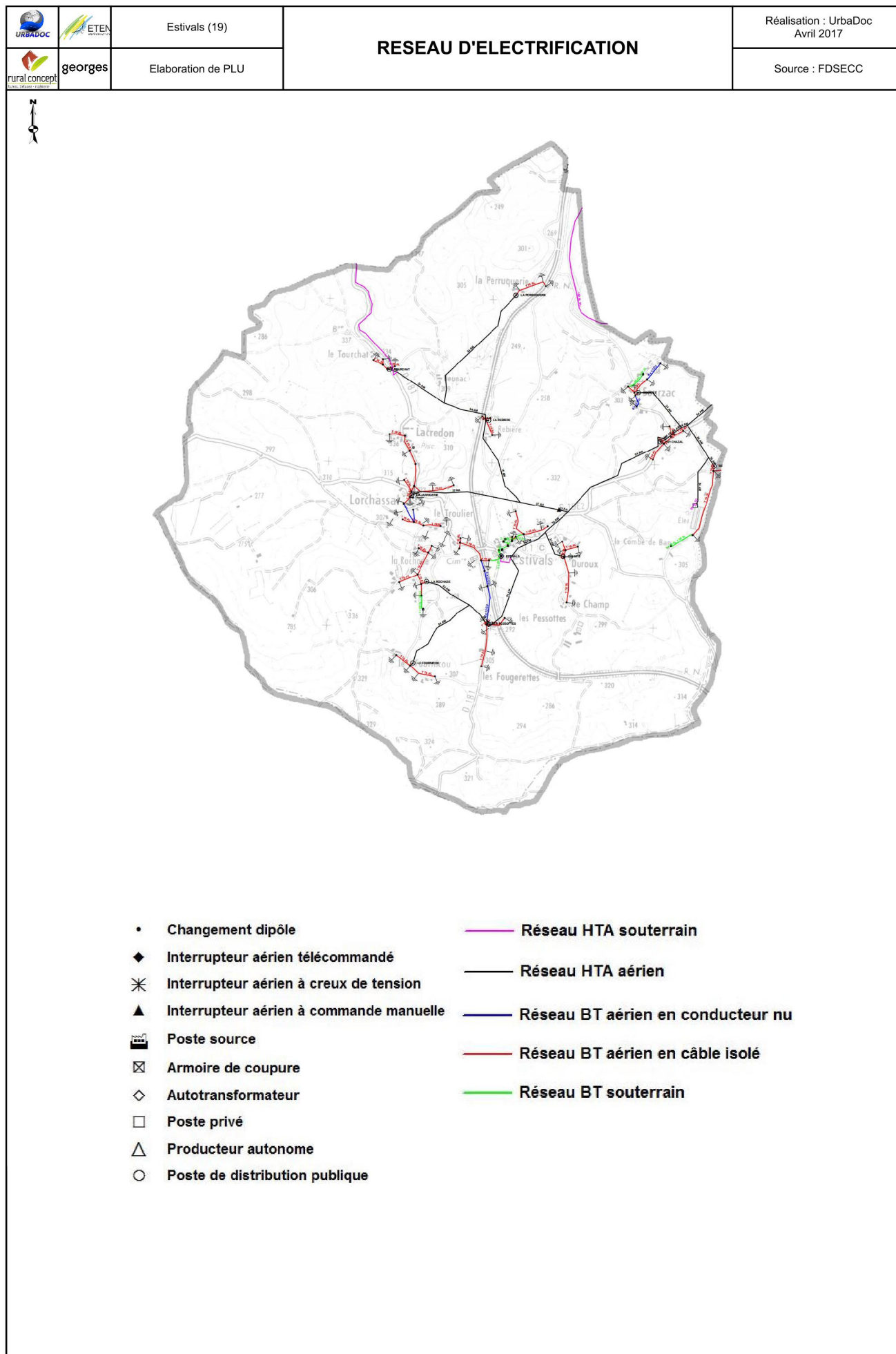
# EQUIPEMENTS, SERVICES, RESEAUX

Carte 8 : Carte des équipements, commerces et services, hébergements touristiques ; UrbaDoc ; 2017

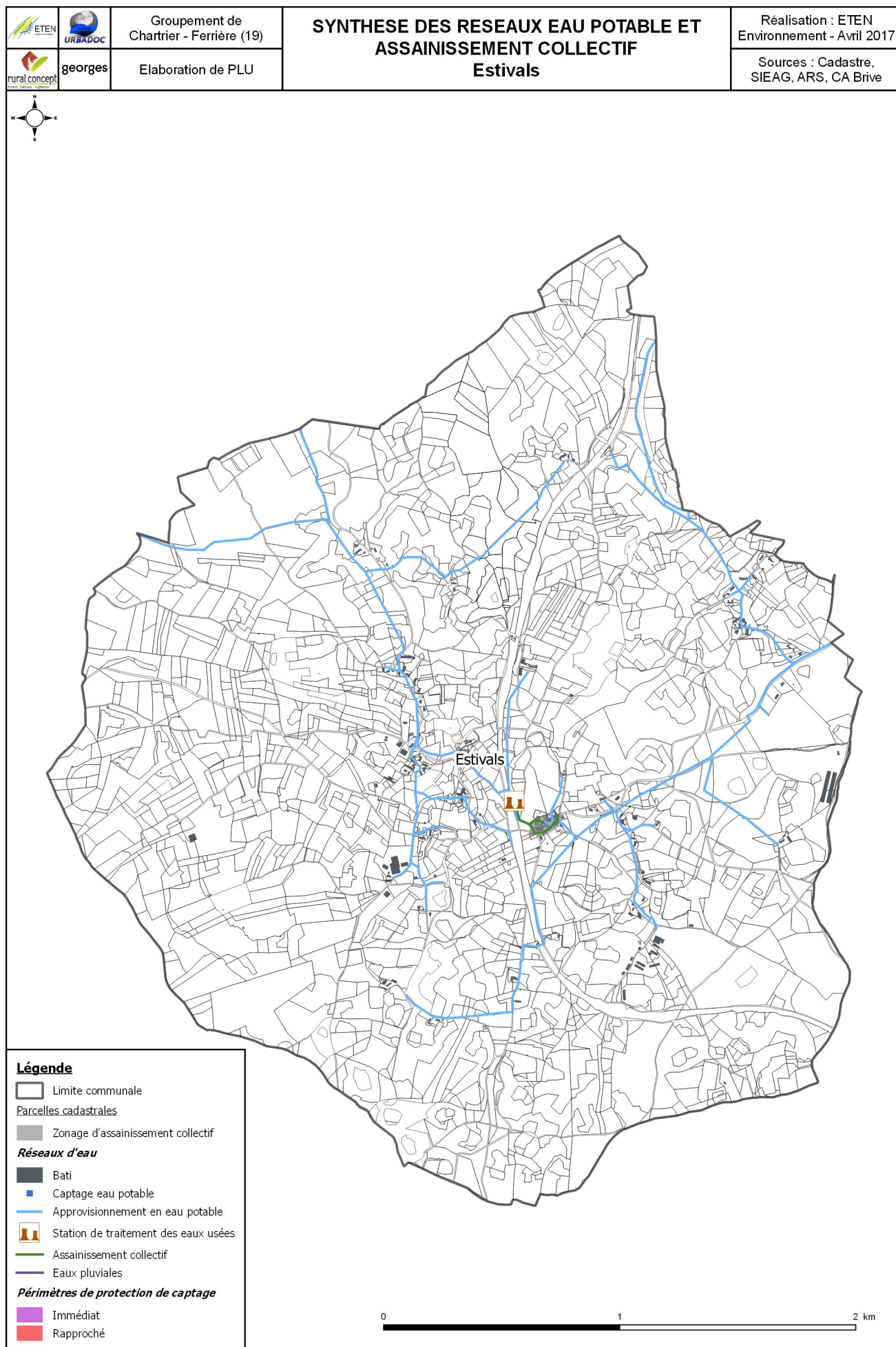








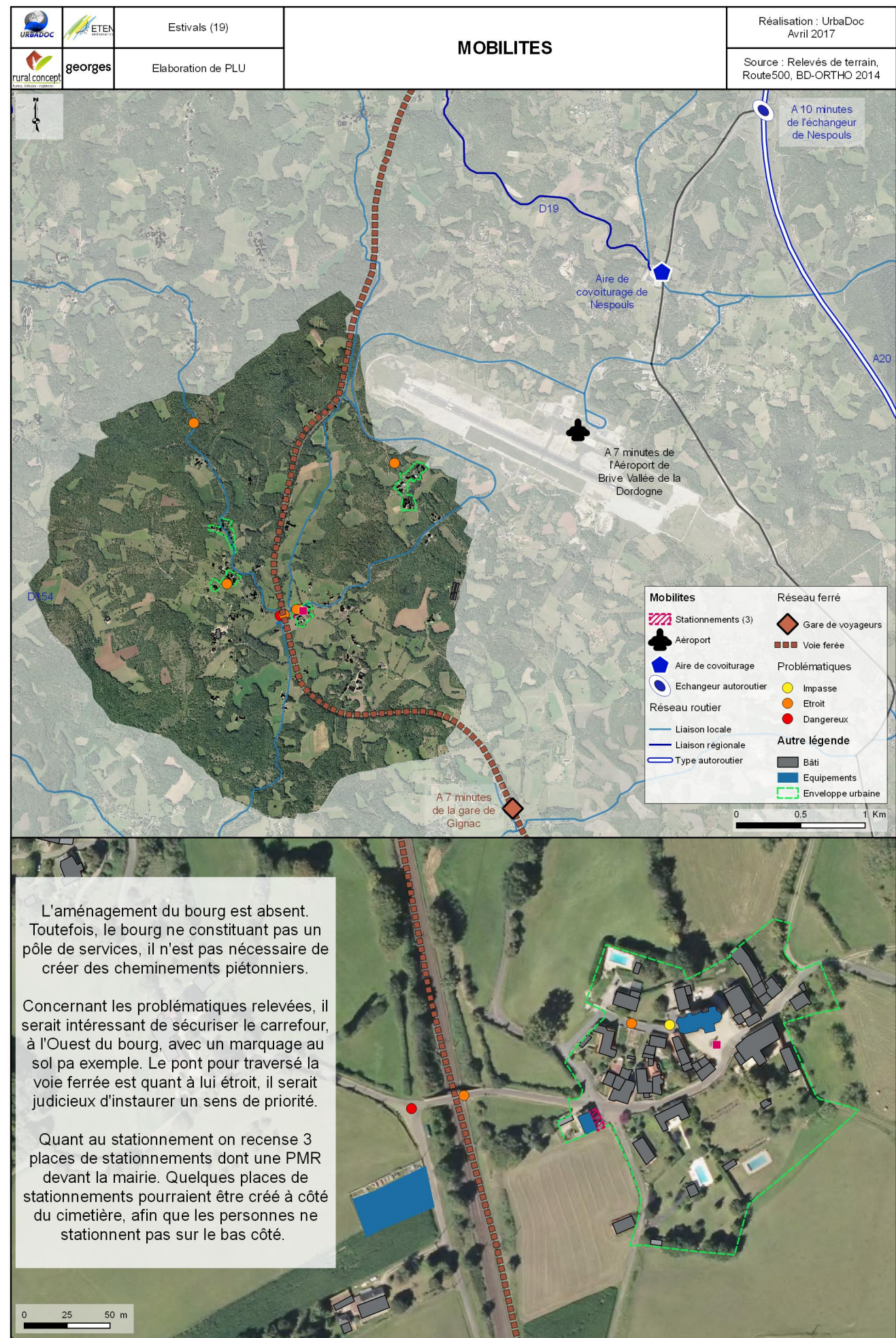






# MOBILITES

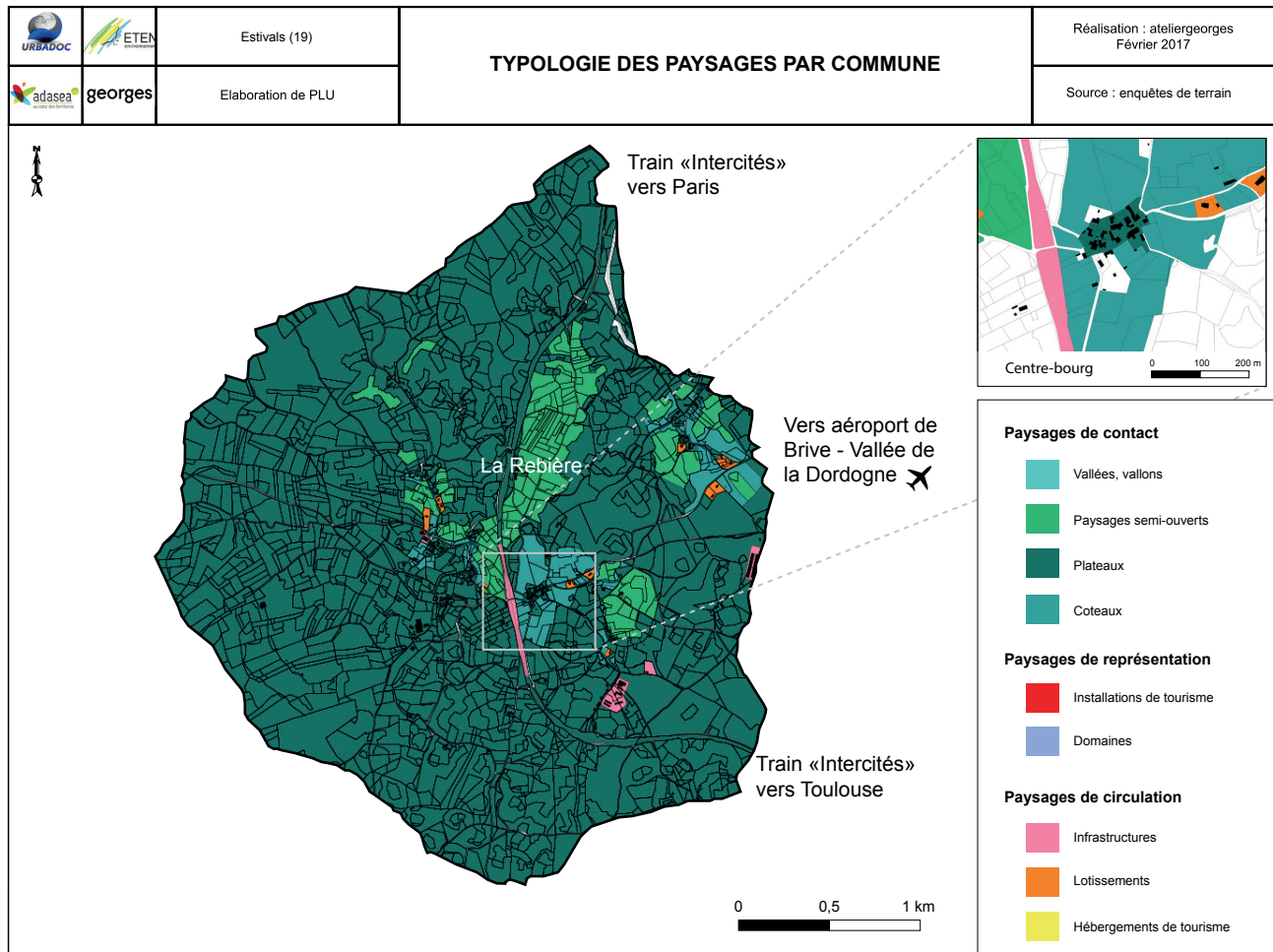
Carte 12 : Carte des mobilités ; UrbaDoc ; 2017





# AMENAGEMENT DE L'ESPACE

Carte 13 : Typologie des paysages ; Atelier Georges



A l'extrémité sud du territoire, au cœur du plateau calcaire, les paysages de la commune d'Estivals sont très vallonnés. On y trouve une alternance entre des cavités et des promontoires de petite échelle. Ces cavités ont été creusées sous l'effondrement partiel du sous-sol, appelé "dolines". Larges de 50 à 200 mètres ces cavités créent des paysages semi-ouverts au sol très fertile. Là où le sous-sol est stable se sont formés des promontoires. Les hameaux anciens s'y sont implantés pour profiter de la stabilité du sol et de la vue sur les parcelles cultivées alentours.

Au nord de la commune s'ouvre progressivement la figure naissante de la vallée de la Couze. Proche du lieu-dit "la Rebière", les marais asséchés lors de la construction de la ligne de chemin de fer témoignent de cette ouverture de l'horizon.

Situé sur la croupe d'un promontoire, le bourg historique est implanté à proximité de la voie ferrée. Il se présente sous la forme d'un noyau historique assez dense concentré autour de l'église Saint-Barthélémy, avec une intégration de bâtiments plutôt récents dans le tissu existant.

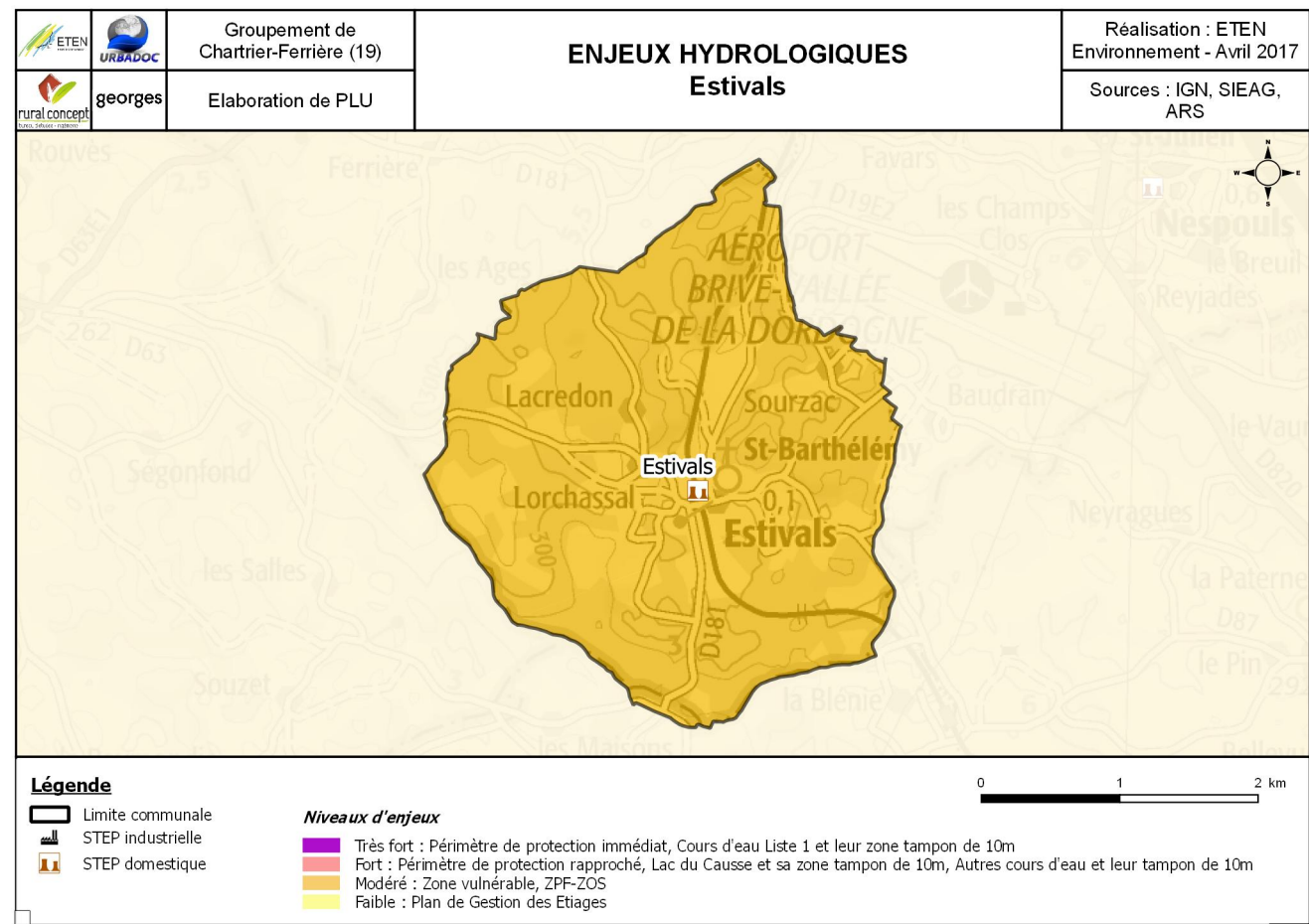
Sa proximité avec l'aéroport de Brive - Vallée de la Dordogne n'a pas entamé la préservation de ses paysages. La commune est peu concernée par les extensions urbaines récentes et conserve une organisation concentrée autour des hameaux historiques. Pour conserver la qualité du cadre de vie existant, il sera pertinent en cas de nouvelle construction de conserver cette insertion du bâti récent dans les villages et hameaux existants. Notamment autour du bourg centre d'Estivals, il est possible de conforter le bourg en maintenant sa compacité et de soutenir le développement urbain autour de la mairie en priorité.

Pour soutenir le rôle de polarité du bourg, les parcelles situées entre le faisceau ferroviaire et la mairie pourraient accueillir de nouvelles constructions, inscrites dans un réseau piéton et dessinées de manière équilibrée par rapport au bourg ancien.



# CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE

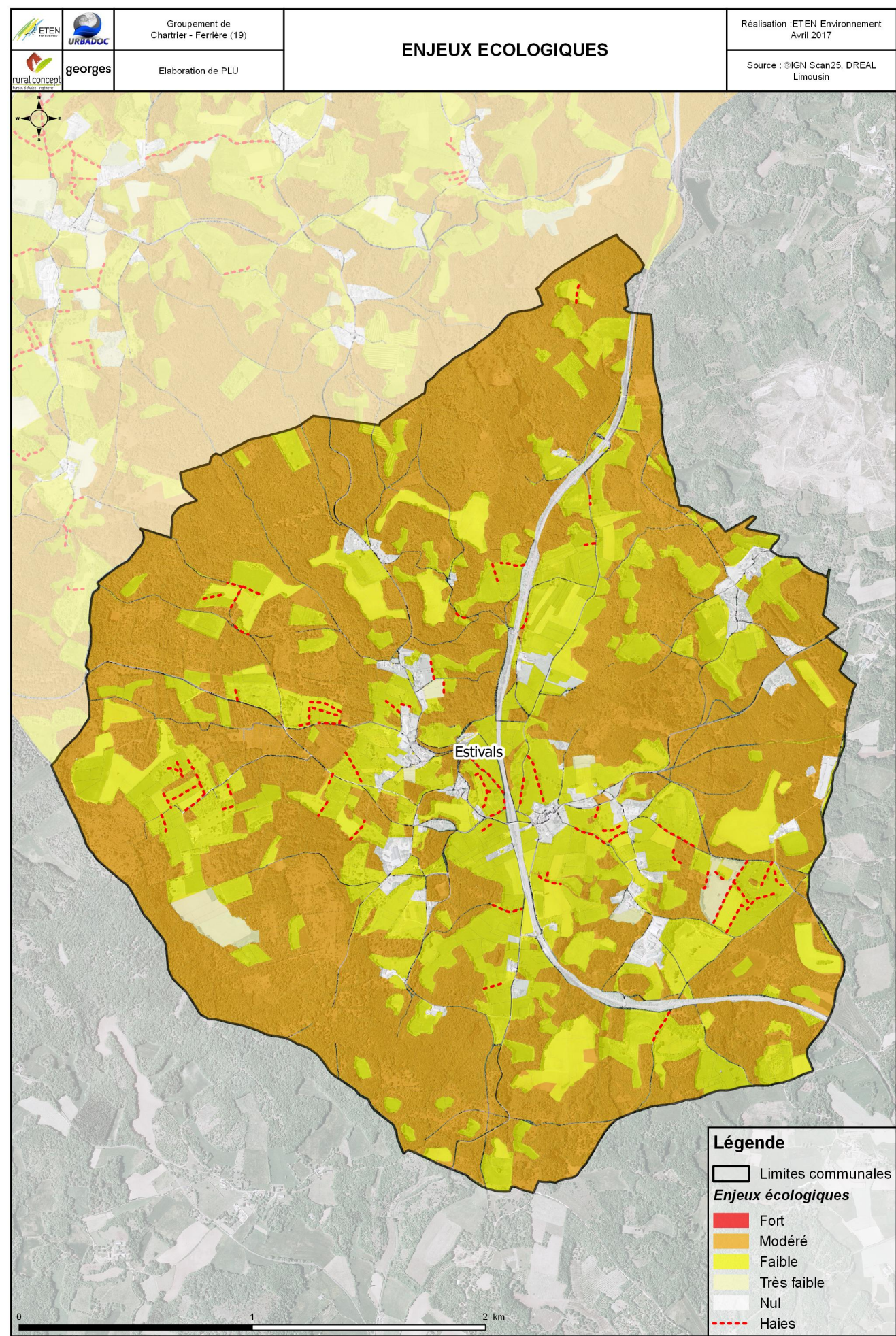
Carte 14 : Carte des enjeux hydrologiques ; ETEN Environnement ; 2017



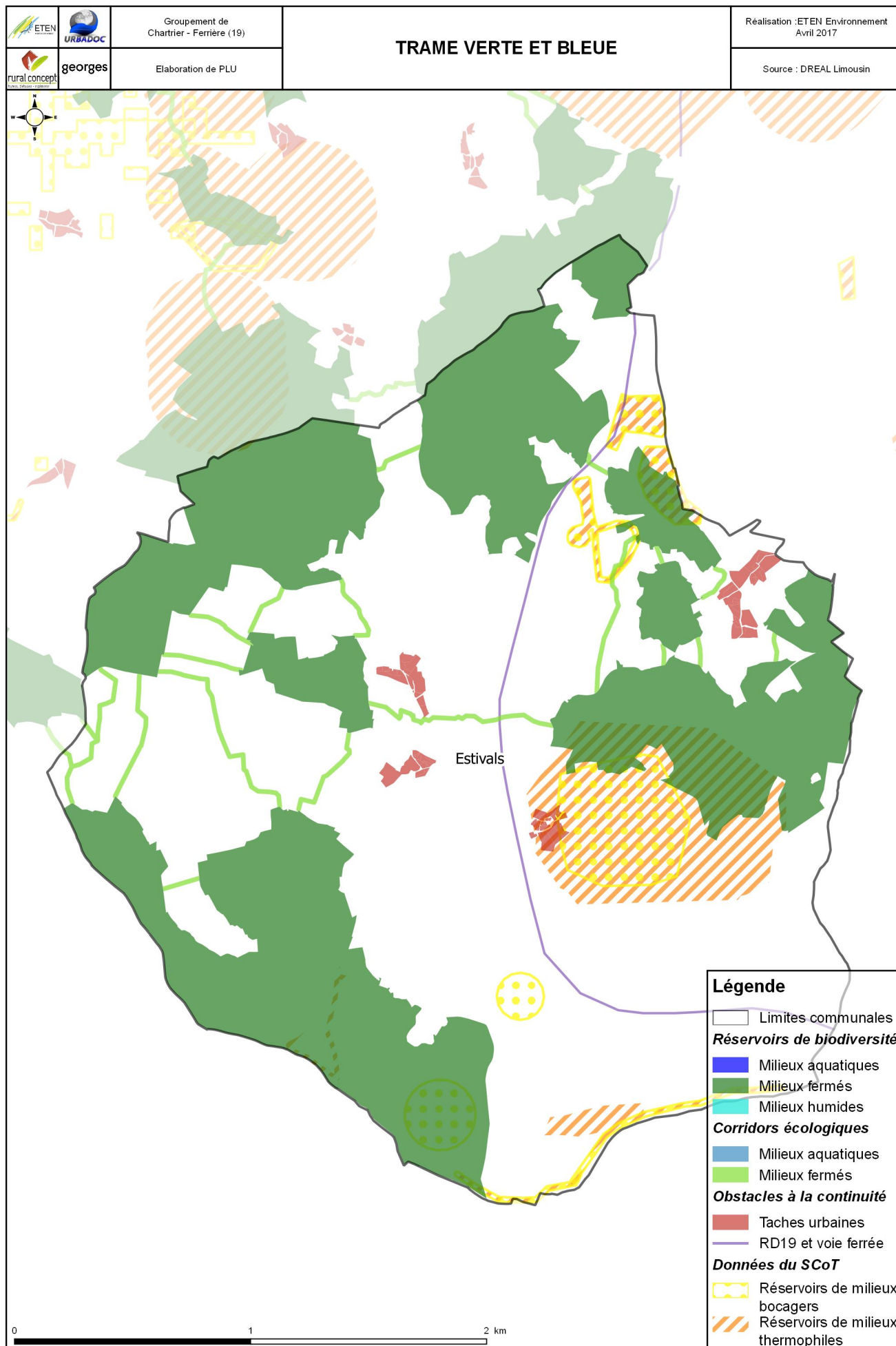


# PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE

Carte 15 : Carte des enjeux écologiques ; ETEN Environnement ; 2017



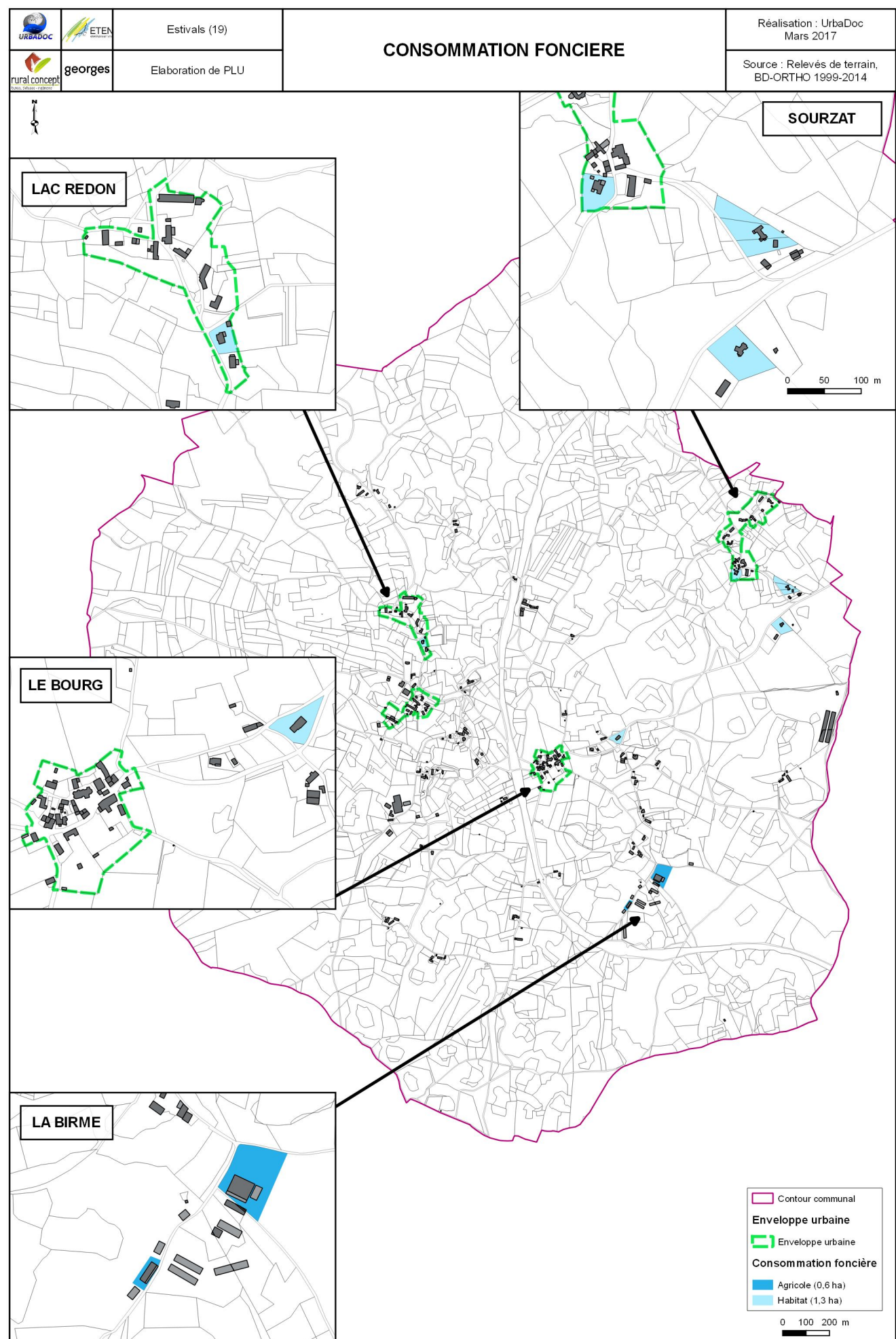


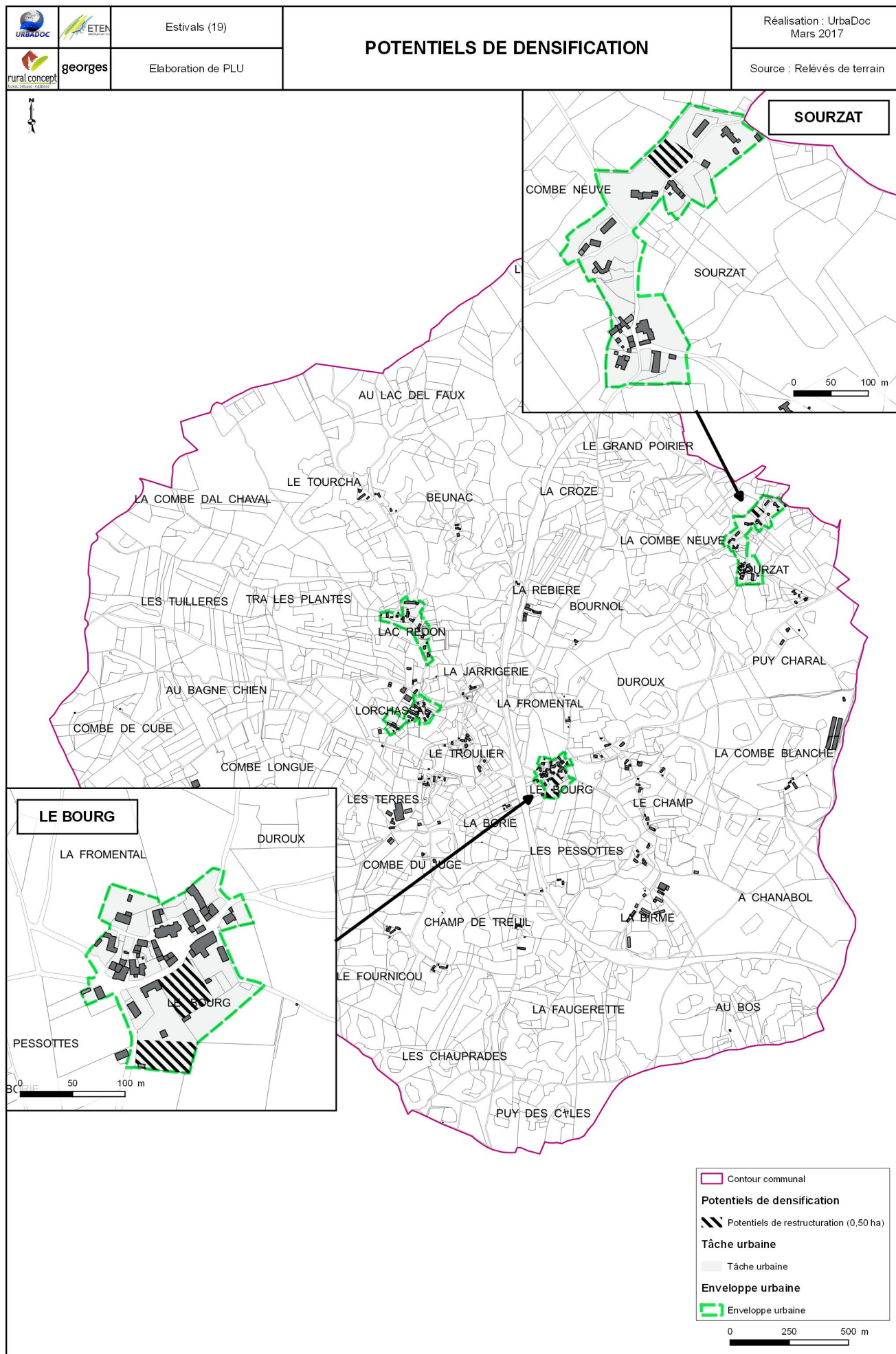




# GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

Carte 17 : Consommation foncière ; UrbaDoc ; 2017

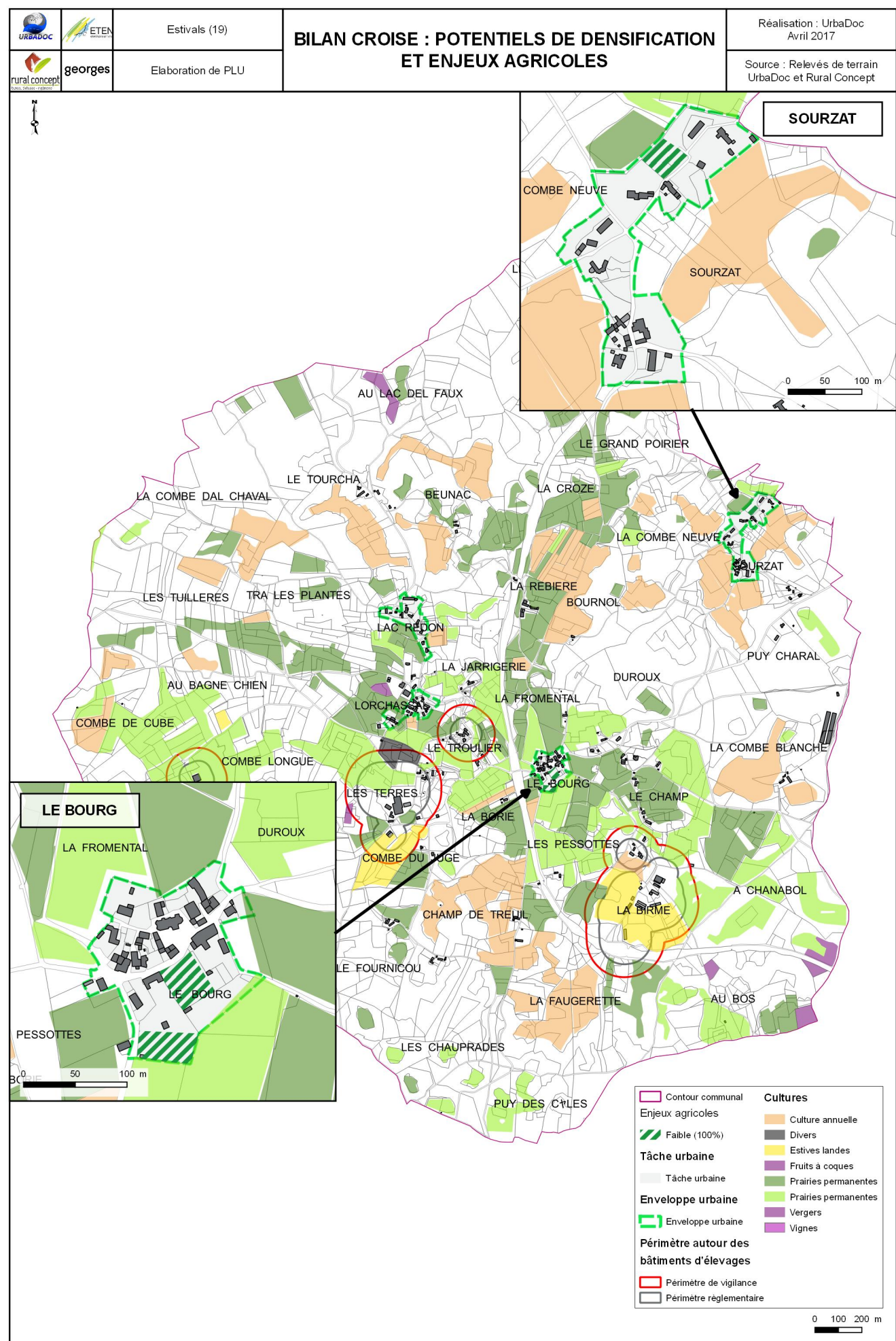


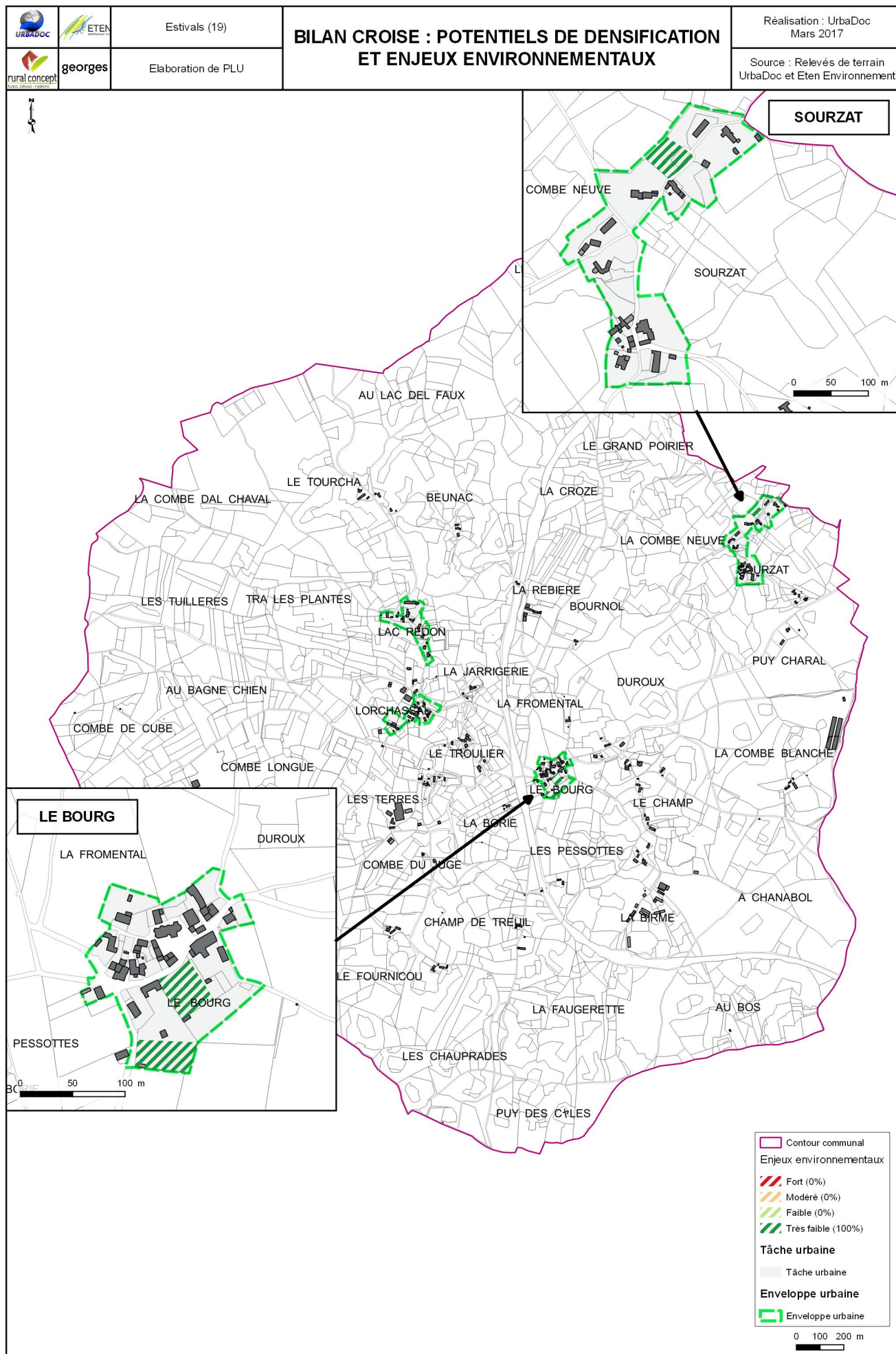




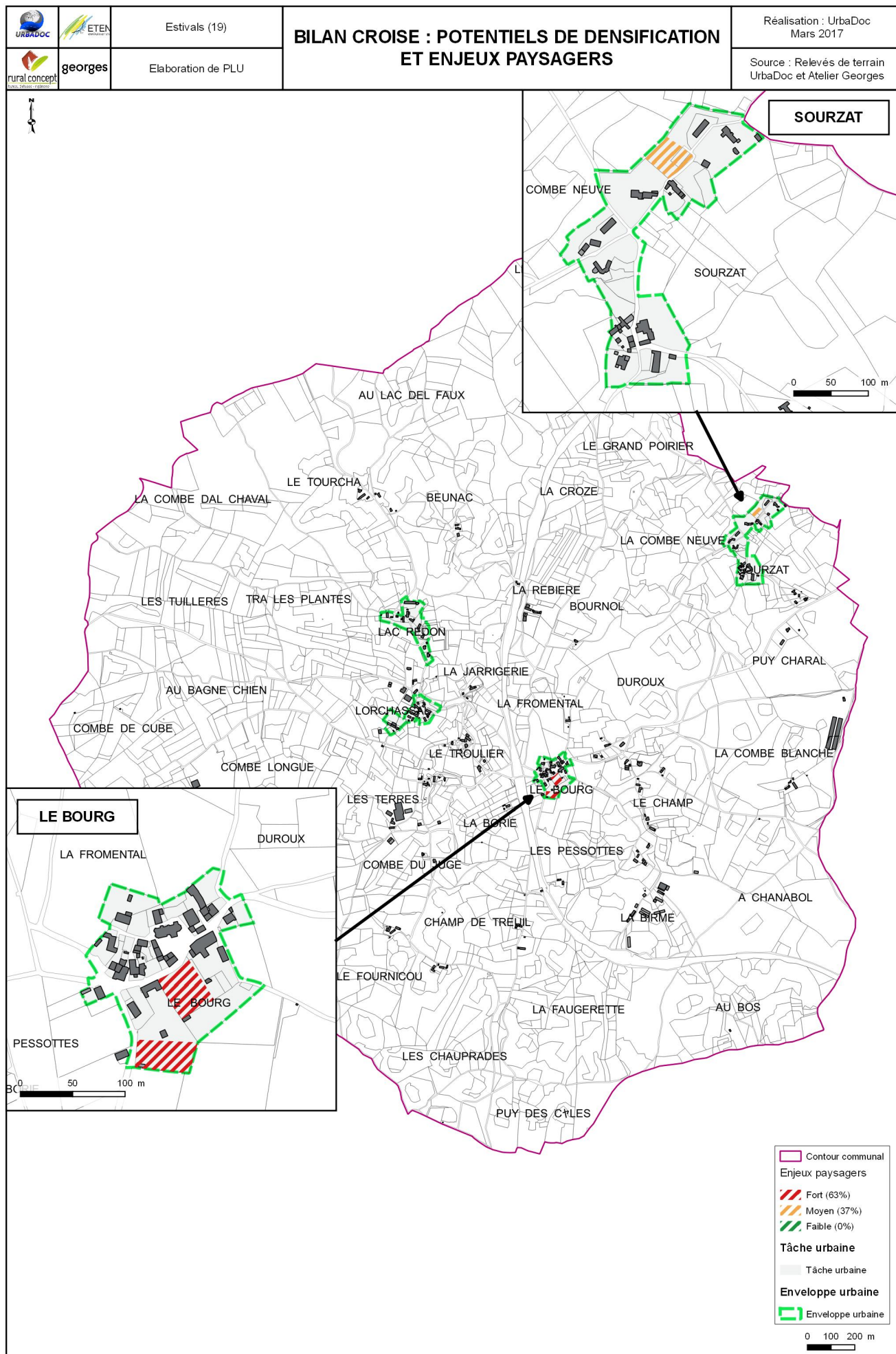
# BILANS CROISES

Carte 19 : Bilan croisé entre les potentiels de densification et les enjeux agricoles ; UrbaDoc ; 2017









# SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

## SITUATION ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

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

Les PLU organisent le développement des communes en fixant les règles d'urbanisme. Ils doivent aussi appliquer les directives nationales à leur échelle, en fonction des spécificités locales. De nombreux documents et règles de rang supérieur aux PLU posent les grands principes pour un projet durable, sur les thématiques aussi variées que l'environnement, les réseaux, l'habitat, ou encore l'économie. Le SCOT Sud Corrèze est le document de référence pour un développement intercommunal cohérent, cependant celui-ci n'étant pas un document intégrateur, il est important de se référer à l'ensemble des documents. Le PLH est aussi un document de référence au niveau intercommunal qui régit le développement possible des communes.

### Des communes polarisées par Brive-la-Gaillarde

Les communes font partie de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive. Elles se situent en première couronne de la ville de Brive-la-Gaillarde qui concentre équipements et emplois. Cette proximité géographique est réelle, cependant, les temps de parcours pour s'y rendre sont rapidement allongés par la topographie et les voies d'accès aux villages. Les communes sont donc légèrement moins attractives que d'autres communes comme Saint-Pantaléon-de-Larche ou Ussac, mais la demande est bien réelle. Charrier-Ferrière et Estivals sont plus éloignées mais bien reliées avec la desserte de l'autoroute A20, gratuite sur cette portion. Les communes sont ainsi bordées par les deux autoroutes, l'A20 à l'est et l'A89 au Nord, permettant de relier les grandes agglomérations.

### Des servitudes et prescriptions impactant les projets communaux

Plusieurs servitudes s'appliquent sur les cinq communes, notamment les servitudes relatives à la protection du patrimoine ; des monuments historiques et des sites. Plusieurs servitudes peu contraignantes existent aussi, la protection des centres radio électriques ou la servitude aéronautique de dégagement, mais d'autres impacteront fortement le projet de communes. Il s'agit surtout du Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain qui couvre largement les trois communes les plus au nord, où la pression foncière est la plus forte.

Les prescriptions sont aussi nombreuses. Elles concernent davantage les espaces de richesse environnementale. Ainsi les communes sont concernées par plusieurs ZNIEFF de type 1 et 2, une zone Natura 2000 et deux Espaces naturels protégés. La commune de Chasteaux est très largement concernée par ces enjeux environnementaux, Lissac-sur-Couze, Saint-Cernin-de-Larche et Charrier-Ferrière sont aussi impactées.

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

### Prospectives

Les communes s'inscrivent dans un territoire dynamique où la proximité de Brive-la-Gaillarde joue un rôle majeur. Ainsi le territoire fait l'objet de pressions foncières importantes. L'enjeu du PLU est d'organiser le développement du territoire en prenant en compte ses caractéristiques et en appliquant les directives qui s'imposent à lui. Préserver l'identité des communes et proposer un cadre de vie de qualité sont aussi nécessaires que proposer l'accueil de populations. Les logiques, économiques, d'équipements, environnementales, d'habitat sont indissociables les unes des autres : elles composent le territoire.



# DEMOGRAPHIE

## Une dynamique démographique certaine pour des communes rurales

Toutes les communes du groupement ont connu une croissance démographique depuis plus de 30 ans. Cette croissance a un rythme relativement soutenu, puisqu'il profite de la présence de Brive-la-Gaillarde, agglomération la plus dynamique du département. Toutefois, si la plupart des communes de première couronne autour de Brive ont aujourd'hui un gain de population de plus de 1000 habitants entre 1990 et 2013, les communes les plus dynamiques ont attiré seulement entre 200 et 300 nouveaux habitants. En effet, si la proximité géographique est une réalité, le territoire reste profondément rural, avec notamment une topographie qui allonge les temps de déplacement. Ainsi, si les communes du groupement ont pour la plupart des taux d'évolution démographique plus importants que ceux d'autres communes, cette attractivité se fait à une échelle bien moindre et avec des logiques différentes.

Les cinq communes n'ont pas non plus les mêmes dynamiques puisque les communes les plus au Nord sont en lien direct avec Brive-la-Gaillarde alors que Chartrier-Ferrière a une dynamique légèrement moindre et Estivals une dynamique de village rural. La croissance démographique semble donc proportionnelle à la proximité de Brive-la-Gaillarde., même si avec la présence de l'autoroute gratuite, il peut être plus facile se rendre à Estivals qu'en certains autres points des communes. L'accès aux équipements et à l'emploi reste déterminant dans le choix du lieu de résidence des ménages.

## Un territoire attractif pour les jeunes ménages

Les populations en place vieillissent naturellement, c'est pourquoi le renouvellement de la population, par l'arrivée de nouveaux ménages plus jeunes est nécessaire à la vitalité du territoire. La population croît sur le territoire à la fois grâce au solde migratoire mais aussi naturel pour les communes les plus dynamiques. Le territoire attire des jeunes ménages, mais la population en place se renouvelle aussi par elle-même, ce qui permet aux 5 communes de voir sa population rajeunir, phénomène relativement rare en milieu rural.

La taille des ménages, souvent en lien avec l'indice de jeunesse, a ainsi diminué sur toutes les communes mais reste bien au dessus de la moyenne départementale et de celle de Brive. Pour les trois communes du nord, la taille des ménages reste autour de 2,5, et 2,3 pour Chartrier-Ferrière et Estivals, alors qu'elle n'est que de 2 à Brive.

Derrière l'attrait de jeunes populations, l'objectif est donc de renouveler les personnes en âge de travailler. Pour cela, il est nécessaire de créer les conditions favorables à l'accueil de ces nouveaux ménages, notamment créer les conditions favorables à l'accès à l'emploi puisque c'est le principal facteur qui guide l'installation.

## Prospectives

Le territoire est attractif notamment pour les jeunes ménages depuis plus de 30 ans. Cette situation devrait perdurer du fait notamment de la proximité de Brive et du cadre de vie présent. Le SCOT Sud Corrèze affiche des objectifs de développement démographique. Les PLU doivent être compatibles avec les objectifs établis par le SCOT Sud Corrèze. Ainsi les cinq communes pourront accueillir entre 24 et 37 habitants supplémentaires par an. Ces objectifs sont inférieurs aux prospectives au fil de l'eau mais restent conséquents.

# EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

## Une production de logements importante à proximité du pôle de Brive

Entre 1999 et 2013, les cinq communes ont accueilli en moyenne 33 logements par an. Cette forte production est supérieure à l'évolution départementale et est représentative de la volonté des ménages : vivre à proximité directe des pôles mais dans un cadre rural, où aussi, le coût du logement est moins cher. En effet, le nombre de logements produits est proportionnellement bien moindre à Brive même que sur les communes périphériques. Ces nouveaux logements se font aussi sur les communes où l'accès à Brive est le plus facile, ainsi, comme pour la population, le nombre de nouveaux logements est très fortement dégressif pour les communes les plus éloignées.

## Un parc de logements qui doit répondre à la demande ...

La croissance du nombre de logements à l'échelle des cinq communes est donc très importante et dépasse le besoin en logements des nouveaux habitants. Entre 1990 et 2013, un logement a été produit pour 1,3 nouvel habitant. Le desserrement a donc joué un rôle important dans le besoin en nouveaux logements, mais aussi la demande en résidences secondaires. Le territoire a un fort potentiel touristique, organisé autour du lac du Causse et en limite des départements du Lot et de la Dordogne, le nombre de résidences secondaires a presque doublé entre 1990 et 2013.

L'attractivité du territoire est globale : elle attire des ménages qui viennent construire leur résidence, bien souvent sous forme pavillonnaire, cependant, les centres anciens ne pâtissent pas ou peu de cette production de logements neufs, la vacance restant peu élevée. Seule Saint-Cernin-de-Larche possède un parc de logements vacants conséquent sur lequel une action serait possible.

30

## ... mais qui doit aussi se diversifier

Aujourd'hui, le parc de logements est typique du milieu rural, et ce caractère a tendance à s'accroître : des logements de plus en plus occupés par des propriétaires occupants, presque exclusivement des maisons individuelles, très peu de logements locatifs, de logements sociaux, et de petits logements.

Ce territoire attractif doit répondre à l'enjeu majeur de permettre un habitat pour tous, par la diversité des typologies des logements, du statut d'occupation et un accès facilité. La proximité de Brive permet aux communes d'accueillir de nombreux ménages, mais Brive doit-elle être seule à avoir la responsabilité d'accueil de toutes les populations ?

## Prospectives

Le nombre de logements à produire doit correspondre à l'accueil de population prévue par le SCOT. Le PLH fixe lui aussi des objectifs quantitatifs de production de logements par commune et par an. A cela s'ajoute le nombre de résidences secondaires pour rester au même taux de résidences secondaires qu'aujourd'hui, mais aussi l'éventuelle remise sur le marché de logements vacants pour Saint-Cernin-de-Larche et la réhabilitation de granges qui pourraient changer de destination. Ainsi le nombre de logements à produire serait de 373 à 646 d'ici à 2030 pour accueillir les 384 à 922 habitants.



# ECONOMIE

## Un territoire résidentiel dépendant du pôle de Brive

L'emploi est le facteur principal d'installation d'un ménage sur une commune. Les cinq communes comptabilisent 284 emplois en 2013, un nombre qui a tendance à augmenter, mais qui reste très insuffisant pour répondre au besoin des 1269 actifs de 15 à 64 ans qui y vivent. Ce constat est la conséquence de la très grande proximité de Brive, et notamment de la très vaste zone d'activité ouest de Brive qui concentre de nombreux emplois. Les communes ont ainsi un taux de concentration de l'emploi compris entre 19 et 32 quand il est de 168,5 à Brive. La proximité directe de l'emploi associée au cadre de vie rural et aux prix de l'immobilier abordables, rendent ces communes très attractives, même si elles ne proposent pas des emplois sur place.

## Une activité tournée vers le tourisme

De par la concentration des activités secondaires sur Brive, celles-ci sont très peu présentes sur les communes. Une seule zone d'activité est implantée en extrémité nord de Saint-Cernin-de-Larche, à proximité de Larche. Cette zone est donc facile d'accès, mais peut être insuffisante à l'implantation de nouveaux projets d'activité. Quelques activités, notamment artisanales ponctuent les communes, hors de toute zone prévue à cet effet. L'extraction et l'agriculture sont deux activités présentes mais peu créatrices d'emplois.

Entre Dordogne et Lot, les communes au patrimoine remarquable sont organisées autour du lac du Causse, atouts indéniables pour le développement du tourisme. Cette activité est dynamique, notamment à travers l'activité de gîte et de camping, mais reste une activité saisonnière. Ce dynamisme est donc insuffisant au maintien d'équipements et activités annexes à l'année comme la restauration.

## Une activité agricole en déclin

Le territoire se trouve entre plusieurs socles morpho pédologiques, les sols offrent un potentiel agronomique variable, de par leur nature mais aussi du fait de la topographie parfois abrupte permettant difficilement l'exploitation et morcelant les espaces. Ainsi seul 25% du territoire est utilisée par l'agriculture, laissant place aux espaces boisés. L'activité de polyculture et d'élevage se maintient et se diversifie avec des exploitations moins nombreuses et plus grandes, même si de petites exploitations subsistent. Ainsi l'élevage de caprins, de volailles et palmipèdes, et les productions végétales viennent compléter l'activité agricole historiquement présente sur le territoire. Chartrier-Ferrière, ayant le nombre d'exploitations le plus important, et Estivals, avec ses grandes exploitations, ressortent comme les communes les plus agricoles, les communes de Chasteaux et de Lissac-sur-Couze ayant des surfaces exploitables plus restreintes. A Saint-Cernin-de-Larche, la zone de la plaine de la Couze représente un potentiel intéressant mais se trouve en concurrence avec le développement urbain.

Les vastes unités foncières agricoles étant rares, elles sont donc à maintenir, dans la vallée de la Couze à Saint-Cernin-de-Larche et de son affluent à Chasteaux, la vaste combe sèche traversant Estivals ainsi que le sud de Chartier.

Les projets communaux devront éviter la proximité entre zones d'élevage et habitat, notamment autour des bâtiments d'élevage, de construire à proximité des secteurs d'épandage, et de veiller à ne pas entraver les projets agricoles futurs. Beaucoup de bâtiments agricoles ont perdu leur vocation, souvent car ils ne sont plus adaptés aux pratiques agricoles actuelles. Certains d'entre eux pourront être restaurés en habitation, d'autant que la plupart présentent un intérêt architectural à valoriser.

# EQUIPEMENTS ET SERVICES

## Un pôle d'équipements majeurs très accessible

Brive la Gaillarde est la ville la mieux équipée du département. Les équipements, commerces et services de la gamme de proximité comme de gamme supérieure sont représentés en quantité et en qualité. Du fait de la proximité, les habitants bénéficient de ces équipements, y compris les équipements de la gamme supérieure, comme les spécialités médicales, l'enseignement supérieur ou les hypermarchés.

L'atout majeur des communes reste encore la proximité de Brive-la-Gaillarde qui permet à chacun d'accéder à ces équipements en moins de 20 minutes.

## Des communes insuffisamment équipées

Concernant la plupart des équipements de la gamme intermédiaire et supérieure, il paraît normal de se déplacer pour y accéder. Cependant, pour la plupart des équipements de la gamme de proximité, les personnes sont souvent moins disposées à utiliser la voiture pour parcourir plusieurs kilomètres. Les communes se sont organisées pour préserver l'offre scolaire, mais l'offre en commerces et services est faible voire inexistante pour l'ensemble des communes du groupement. Lissac-sur-Couze possède un restaurant, Saint-Cernin-de-Larche une épicerie qui s'est récemment diversifié en café.

La proximité de Brive est donc très intéressante en ce qui concerne l'accès à l'offre en équipements, mais est un frein au développement et au maintien de l'offre de proximité sur place, alors qu'il s'agit d'un des principaux atouts à l'installation des ménages sur une commune et en centre-bourg. Il paraît nécessaire de conforter l'offre en équipements, commerces et services pour que ces communes de première couronne de l'agglomération ne deviennent pas des banlieues dortoirs mais bien des lieux de vie.

32

## Penser un urbanisme qui permette une meilleure gestion des réseaux

La présence des principaux réseaux permet d'apprécier la constructibilité des parcelles. L'urbanisation doit se faire au regard de la capacité actuelle ou future des réseaux d'eau et d'électricité. Les réseaux d'eau et d'électricité desservent les secteurs habités des communes, mais ce sont les gestionnaires de réseaux qui pourront dire s'ils sont en capacité suffisante pour les secteurs d'urbanisation future. Pour les réseaux de défense incendie et d'assainissement, de la même manière, les gestionnaires devront se prononcer sur la possibilité d'accueillir de nouvelles constructions. Le territoire est bien desservi pour la téléphonie et internet, mais le programme de développement de la fibre devrait venir améliorer l'offre internet du territoire. La fibre pour tous, ambition du SDAN, doit être effective dans les prochaines années. Cette ambition est forte et peut jouer un rôle majeur dans la structuration de l'économie et sur la pression foncière des communes.

La concentration de l'habitat permet une meilleure gestion de l'ensemble des réseaux, le projet devra donc en tenir compte et prévoir les possibilités d'extension de ceux-ci..



# MOBILITE

## **Un territoire très accessible**

Les communes sont bordées au nord par l'A89 reliant Bordeaux à Clermont-Ferrand et à l'est par l'A20 reliant Paris à Toulouse. Ce positionnement fait du bassin de Brive un territoire carrefour, atout notamment pour son développement économique. La proximité de Brive offre aussi une bonne desserte en trains, et l'aéroport de Brive se trouve en périphérie sud du territoire, sur la commune de Nespouls, au niveau d'Estivals. Le territoire est donc particulièrement bien desservi et relié aux grandes agglomérations, réel atout pour son développement.

## **La nécessaire utilisation de la voiture**

La carence en commerces et services de proximité sur place rend les mobilités véhiculées quotidiennes obligatoires pour les habitants des communes. Les communes se trouvent à la fois très proches des équipements, les trois communes les plus au nord sont à moins de 10 kilomètres de l'entrée de Brive, pour autant, les déplacements pour s'y rendre se font exclusivement en voiture. Saint-Cernin-de-Larche ne se trouve par exemple qu'à 2,5 kilomètres de Larche où se trouvent des équipements de proximité. Pour d'autres communes, par exemple Charrier-Ferrière et Chasteaux, la topographie incite fortement à l'utilisation de la voiture.

L'utilisation de la voiture induit un besoin en stationnement. Il sera nécessaire d'aménager des espaces de stationnement sécurisés sur plusieurs communes.

En tant que communes rurales, le mode de déplacement privilégié est inévitablement et pour encore longtemps la voiture. Cependant, d'autres possibilités peuvent être pensées pour diversifier les mobilités.

## **Peu d'alternatives proposées aujourd'hui**

Si le recours systématique à la voiture est une réalité, c'est aussi que les habitants n'ont 'autre choix que de l'utiliser. Les transports en commun ne sont pas développés, et les modes doux sont trop peu souvent sécurisés. Des aménagements pour une augmentation de l'utilisation des modes doux est nécessaire, d'autant plus que l'ampleur du tourisme vert autour du lac est un atout considérable pour inciter à ces bonnes pratiques.

Aucune aire de covoiturage n'est présente sur les communes, elles sont principalement aménagées aux abords des autoroutes, ainsi on en trouve une à l'échangeur autoroutier de Nespouls. Le transport à la demande reste à développer pour devenir un véritable moyen de locomotion, notamment pour les populations captives. Ce service est nécessaire pour préserver une mixité sociale et générationnelle au sein des territoires ruraux.

Aucune borne de recharge de véhicules électriques n'est recensée sur les communes. Ce type d'équipement est aussi concentré sur la ville centre de Brive ou aux abords des axes majeurs de communication.

Les transports alternatifs à la voiture, pour ces communes périphériques et qui sont amenées à se développer, doivent être pensés, afin que les ménages aient la possibilité de choisir leur mode de déplacement.

# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## Une occupation ancienne valorisant des paysages remarquables

Sur un socle territorial situé entre Massif central et bassin d'Aquitaine, les communes du causse corrézien sont marquées par des vallées au nord (Chasteaux, Lissac-sur-Couze, Saint-Cernin-de-Larche) et un plateau calcaire au sud où on trouve des paysages semi-ouverts typiques comme les dolines (Estivals, Charrier-Ferrière).

L'omniprésence des espaces naturels se concrétise dans une synergie forte entre l'établissement humain et le milieu naturel (paysage de contact), se vérifiant en particulier dans les parties les plus anciennes des bourgs et hameaux. Sur les plateaux, sur les dolines ou encore sur les lignes de crête, les hameaux sont implantés en position de belvédère ou accrochés aux falaises (Le Soulier, Chasteaux et Laroche, Saint-Cernin) et offrent des vues remarquables sur la nature environnante. Sur les coteaux, le bâti traditionnel est construit avec des matériaux locaux : ardoise, lauze, tuiles plates pour les toitures et schiste, calcaire, grès pour les murs. Il est adapté aux pentes et promontoires grâce à des systèmes de terrasses et de murs de soutènement. La relation au milieu est également présente dans le petit patrimoine, dans un aménagement des espaces naturels pour une pratique quotidienne de ces espaces (chemin creux, serves et puits, lavoirs, moulins, etc). Le territoire garde des traces d'une occupation précoce, les Hommes ayant investi des éléments de paysage très tôt dans l'Histoire. Ainsi, le patrimoine archéologique est constitué des vestiges datant du Néolithique (dolmen, menhir, décors rupestres) qui se trouvent sur les communes de Lissac-sur-Couze et Saint-Cernin-de-Larche. Le patrimoine de l'époque médiévale est également très présent, il a un rôle structurant dans la morphologie des bourgs et des axes de transport.

## Une morphologie et une architecture typique

34

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

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

## Une ressource en eau qui peut rapidement être fragilisée

Les masses d'eau souterraines sont jugées en bon état quantitatif, mais pour certaines en mauvais état chimique, essentiellement du à l'activité agricole. Les pollutions superficielles sont à l'origine de l'état des masses d'eau souterraines, c'est donc à la source qu'il faut agir, en limitant la prolifération des assainissements individuels par exemple et l'imperméabilisation des sols. Le réseau hydrographique superficiel est souvent proche des espaces urbanisés, et peuvent être détériorées par les eaux de ruissellement. L'imperméabilisation des sols entraîne des eaux de ruissellement. La prise en compte du PPRMT risque aussi de détériorer les eaux superficielles puisque les assainissements autonomes devront rejeter leurs eaux directement dans un exutoire naturel.

### **Des sites naturels abritant une biodiversité riche**

Les sites présentant un milieu biologique dans un bon état de préservation sont classés afin d'agir pour leur préservation. Les classements se superposent sur les communes, faisant état de sites d'intérêt sur le territoire. On trouve un site Natura 2000, un arrêté préfectoral de protection des biotope, 5 ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2, tous localisés autour du lac du Causse. Toutes les communes sont concernées à l'exception d'Estivals. Le site Natura 2000 se trouve sur la commune de Chasteaux, le projet communal sera soumis à évaluation environnementale pour ne pas affecter le site.

Le maintien des habitats naturel et de leurs connectivités via les corridors est un enjeu à intégrer dans les stratégies de développement communal, afin que les espèces puissent garantir leur pérennité. Cet habitat naturel se compose de plusieurs milieux qui sont complémentaires ; milieux anthropologiques, fermés, semi-ouverts, ouverts, aquatiques. Les enjeux écologiques les plus forts concernent les boisements, notamment ceux situés au sein des ZNIEFF et de la zone Natura 2000, le réseau hydrographique et le réseau de haies.

### **Bien identifier la trame verte et bleue**

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

Les réservoirs sont composés du Causse, de la Couze et de plusieurs réservoirs aquatiques et humides pour la trame bleue et de milieux boisés pour la trame verte. Certains milieux secs et bocagers sont en contact avec des enveloppes urbaines, secteurs à urbaniser au cas par cas.

L'ensemble des cours d'eau sont des composants des corridors biologiques, ainsi que les réseaux de haies et de bosquets. L'urbanisation le long des routes, notamment autour de la RD 19 qui traverse le territoire, représente le principal obstacle aux déplacements de la faune sur lequel le PLU peut agir.



# GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

## Une urbanisation consommatrice d'espaces

La biodiversité française pourrait se voir diminuée d'une espèce sur deux dans les 50 prochaines années. Cette biodiversité qui est essentiellement présente en milieu rural est d'autant plus fragilisée que c'est là que l'urbanisation est la plus consommatrice d'espaces. Le développement durable des territoires doit ainsi trouver une vérité en milieu rural. Le bilan de la consommation est donc bien une nécessité.

La consommation foncière sur les cinq communes s'élève à 91,32 hectares depuis 1999, dont 76,61 à vocation d'habitat. C'est donc bien pour la création de logements que le territoire a le plus consommé de foncier. La consommation par habitation reste relativement élevée puisque sur les 76,61 hectares 312 habitations ont été réalisées, soit une densité de 4 logements à l'hectare. Pour répondre aux objectifs du SCOT, la densité devra être supérieure, puisqu'une densité de 6 à 10 logements à l'hectare est préconisée. Celle-ci est amenée à varier en fonction des communes et en fonction de la présence d'équipements comme l'assainissement collectif.

Les nouvelles habitations se sont faites en grande majorité sur les trois communes les plus proches de Brive-la-Gaillarde à hauteur de 85%.

## Densifier les enveloppes urbanisées pour moins consommer d'espaces et rentabiliser les équipements existants

Les enveloppes urbaines se sont vues augmenter considérablement avec des extensions quasi systématiquement sous forme pavillonnaire. Consommer moins d'espace en premier lieu par la consommation d'espaces enchâssés dans les espaces urbanisés. 32 hectares non utilisés sont présents au sein même des enveloppes urbaines. Ces espaces qui ont bien souvent un intérêt environnemental et environnemental faible sont mobilisables facilement puisque les voiries et réseaux y sont déjà présents. Ces espaces sont constitués de 16 hectares de dents creuses, espaces libres non bâtis et 16 hectares de potentiels de restructuration, espaces déjà bâtis, souvent à usage de jardin, pouvant accueillir une nouvelle habitation. Certaines parcelles ne seront pas exploitables, du fait des enjeux dont ces parcelles peuvent faire l'objet, ou parce qu'elles font l'objet de rétention foncière.

Après déduction des potentiels à préserver et de la rétention foncière, le potentiel net serait de près de 6,5 hectares mobilisable. Avec une densité variant de 6 à 10 logements à l'hectare, les communes pourraient accueillir entre 40 et 65 nouvelles habitations sans étaler les enveloppes urbaines existantes et à moindre coût pour la collectivité.

## Ouvrir de nouveaux espaces à urbaniser nécessaires

Ces données sont à mettre en parallèle avec les objectifs d'accueil démographiques et de production de logements. Ainsi le projet des communes devra prévoir l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser pour permettre la production d'un nombre suffisant de logements pour accueillir de nouvelles populations.

Les objectifs d'accueil seront à déterminer par commune, en tenant compte des objectifs du SCOT et du PLH. Ces objectifs doivent aussi prendre en compte l'environnement des communes, urbaniser certes, mais selon quels équilibres ? Le projet devra avant tout veiller à consommer mieux.