

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LISSAC-SUR-COUZE

---

## RAPPORT DE PRESENTATION

### *Pièce 1.1*

---

#### **URBADOC**

**Tony PERRONE**

28 impasse Jean-André Rixens

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr

#### **ETEN Environnement**

**Marie COUDERC-GRAU**

60, rue des Fossés

82800 NEGREPELISSE

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

06 février 2015

---

DEBAT SUR LE PADD

01 décembre 2017

---

ARRET DU PLU

10 novembre 2021

---

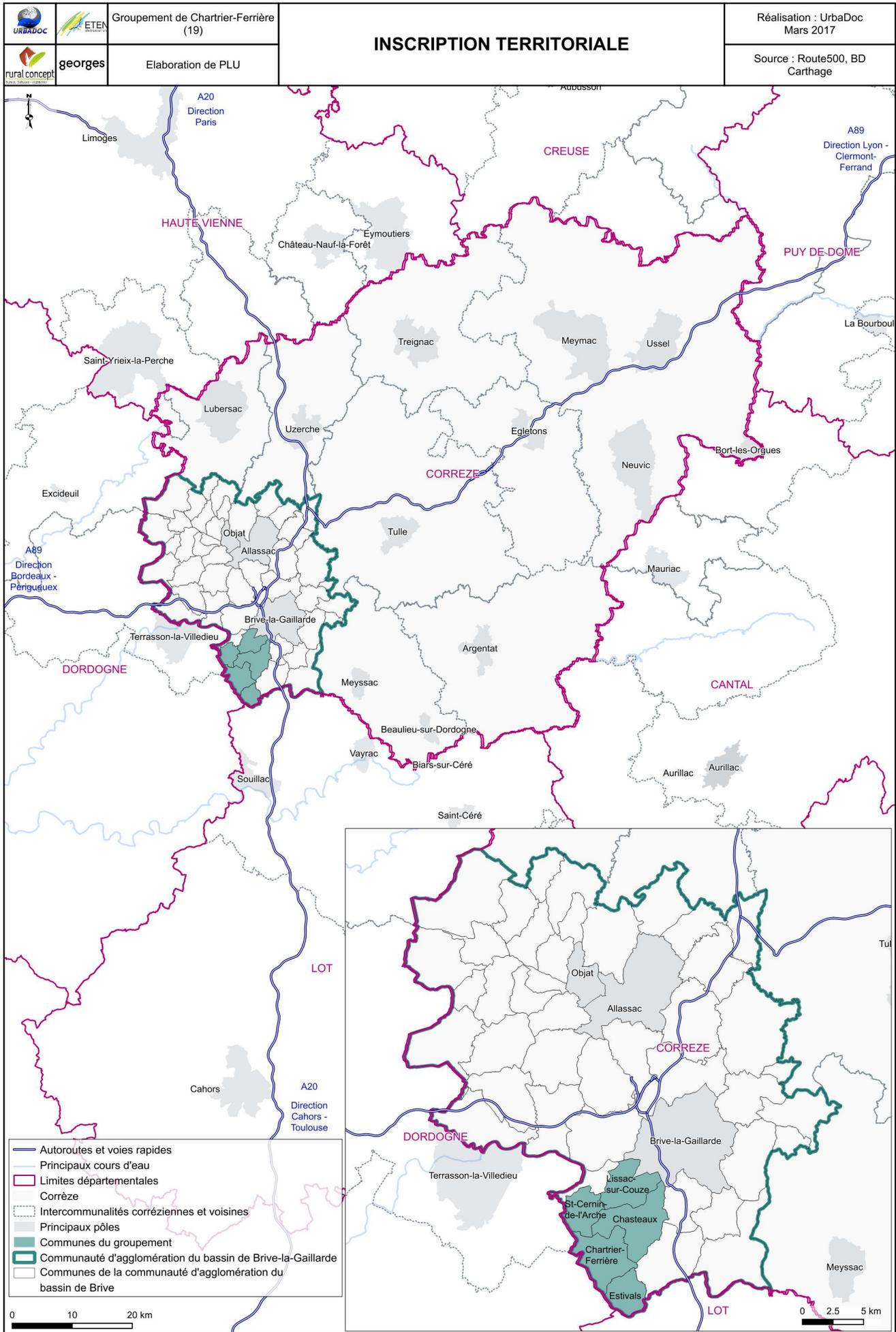
ENQUETE PUBLIQUE

04 avril au 06 mai 2022

---

APPROBATION DU PLU

---



# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	3
Préambule .....	5
Avant Propos .....	14
<b>CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS</b>	
.....	15
Situation et articulation avec les autres documents.....	17
Comprendre le diagnostic en une page .....	26
La démographie.....	29
Comprendre le diagnostic en une page .....	38
Equilibre social de l'habitat .....	41
Comprendre le diagnostic en une page .....	52
Economie .....	55
Economie agricole.....	59
Comprendre le diagnostic en une page .....	73
Equipements, services.....	75
Comprendre le diagnostic en une page .....	83
Mobilités .....	85
Comprendre le diagnostic en une page .....	88
<b>CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	89
Aménagement de l'espace .....	91
Comprendre le diagnostic en une page .....	109
Contexte hydrographique.....	111
Patrimoine naturel et biodiversité.....	119
Analyse de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers .....	139
Comprendre le diagnostic en une page .....	141
Gestion économique de l'espace .....	143
Comprendre le diagnostic en une page .....	149
<b>CHAPITRE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS</b> .....	151
Les motifs du projet d'aménagement et de développement durables .....	155
Caractéristiques des différentes zones.....	157
Autres prescriptions .....	172
Dispositions réglementaires .....	173
<b>CHAPITRE V : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE</b> .....	175
Evaluation des incidences démographiques.....	177
<b>CHAPITRE VI : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE</b> .....	185
Evaluation des incidences sur l'agriculture .....	188

# TABLEAU DE BORD

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



4

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

**Petit historique de la planification urbaine :** Jusqu'au détour des années 2000, la planification urbaine était guidée par des documents d'urbanisme répondant aux enjeux définis par la Loi d'Orientation Foncière de 1967. Plans d'Occupation des Sols et Schémas Directeurs devaient répondre aux besoins d'organisation de l'urbanisation et faciliter l'accès au logement dans un contexte où le développement démographique et de fait les besoins en nouveaux logements étaient très soutenus. Le tout, en appuyant le processus de décentralisation par transfert de compétences aux communes déjà initié par les lois précédentes. L'année 2000 et la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre ont marqué un virage important dans la politique nationale d'aménagement. Plans Locaux d'Urbanisme et Schéma de Cohérence Territoriaux sont devenus les documents cadres de la planification urbaine et par-delà de l'aménagement du territoire. Mais au-delà, c'est surtout le constat d'un étalement urbain toujours plus important, nécessitant toujours plus d'espaces et induisant de plus en plus de déplacements qui introduit la logique du développement durable comme principe premier de l'urbanisme et qui donne un sens à ces nouveaux documents de planification. Penser la ville de demain, c'est alors la reconnaissance de vrais projets urbains locaux qui préserveront les espaces agricoles et l'environnement, éviteront le mitage et imagineront un habitat pour toutes et tous. Pour autant, malgré ces premières mesures, l'urbanisation de la première décennie du siècle a plutôt entraîné une aggravation du phénomène et le constat d'une consommation de l'espace toujours plus importante, fait constitutif de sa fragmentation encore plus forte. L'urbanisme galopant se veut encore plus menaçant pour la biodiversité, les espaces agricoles et contribue à renforcer la précarité énergétique de la nation. La loi portant Engagement National pour l'Environnement issue des réflexions du Grenelle de l'environnement a, en réponse, renforcé les logiques en faveur du développement durable et de la gestion économe de l'espace par des mesures visant notamment à mieux identifier les corridors écologiques, ces espaces permettant à la faune et à la flore de se déplacer, et donc d'exister ou de subsister, et à mieux utiliser les matériaux favorisant les énergies renouvelables. La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové semble, 14 ans plus tard, venir boucler le processus en priorisant la restructuration des espaces urbanisés à l'étalement urbain et en contribuant ainsi à diminuer les besoins en déplacements motorisés et donc les risques de fragmentation de l'espace. En somme, cette loi semble donner les clés de la réussite d'un processus engagé depuis longtemps désormais.

# PREAMBULE

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

### 1.1 Les finalités d'un Plan Local d'Urbanisme

#### Du projet d'urbanisme...

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

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

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

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

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

### 1.2 Un projet et des dispositions opposables à tous

Le PLU s'impose à tous : particuliers, administrations... C'est un document essentiel à consulter avant de réaliser tout projet de construction. L'article L152-1<sup>1</sup> fixe ces principes d'opposabilité et de respect du PLU dans des conditions de conformité<sup>2</sup>.

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

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

S'il appartient au conseil municipal de définir les orientations du projet d'urbanisme, ce plan doit

s'inscrire dans un cadre légal bien précis définit notamment par les évolutions législatives récentes.

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

Les P.L.U ont été créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000. A partir de cette promulgation, ils ont remplacé les anciens Plans d'Occupation des Sols avec pour principe phare le développement durable. La priorité est alors donnée au renouvellement urbain, à la lutte contre l'étalement urbain, à la mixité sociale<sup>3</sup> dans l'habitat ou encore à la maîtrise des déplacements.

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

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

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 06 août 2015, dite « Loi Macron », réforme notamment le droit touchant aux autorisations d'urbanisme et aux projets de construction ayant une incidence environnementale dans un esprit de modernisation et d'accélération des procédures.

La loi ELAN ou loi logement 2018 est la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, du 23 novembre 2018, la dernière des grandes lois logement promulguées renforce la modération de la consommation de l'espace.

Par ailleurs, l'article L101-2 de la loi ELAN indique que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre un nouvel objectif : « la promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis à vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales », et à contribuer à la « lutte contre l'étalement urbain ».

<sup>a</sup> Le PLU n'a pas de durée de vie. Il demeure tant que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ne sont pas changées. L'ensemble des conditions nécessitant une révision est fixé aux articles L153-31 à

34. Cependant, un PLU est communément pensé dans un temps court à long. Le temps court s'apparentant à un urbanisme immédiat, sous 5 ans, et le temps long s'établissant sur une durée de 5 à 10 ans. On considère la période suivante comme celle d'un nouveau PLU.

L'article 40 n°2020-1525 du 7 décembre 2020 dite ASAP pour loi d'Accélération et Simplification de l'Action apporte une nouvelle réglementation à l'évaluation environnementale. Enfin, issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets a été promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021.

Cette loi ancre l'écologie dans la société : dans les services publics, dans l'éducation des enfants, dans l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, et la justice.

La loi Climat et Résilience adapte les règles d'urbanisme pour lutter plus efficacement contre l'artificialisation des sols.

Objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols.

Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, l'article 191 de la loi fixe le principe de diviser par deux le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la loi.

Définition de la notion d'artificialisation des sols.

6

La loi Climat & Résilience définit cette notion comme étant « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » (L. n°2021-1104, art. 192 ; C. urb., art L.101-2-1).

Inscription des objectifs dans le Code de l'urbanisme et les documents d'urbanisme.

L'objectif de tendre à limiter l'artificialisation des sols et d'aboutir, à terme au « zéro artificialisation nette » est inscrit parmi les objectifs généraux prévus à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Pour ouvrir à l'urbanisation des sols naturels, agricoles ou forestiers, les collectivités territoriales devront justifier de l'absence de parcelle disponible pour leur projet dans l'enveloppe urbaine existante.

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

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

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

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

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



# TABLEAU DE BORD

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

Figure 4 : Vers une ruralité moderne, UrbaDoc ; 2017

## Article L101-1

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

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

## Article L101-2

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

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la **restructuration des espaces urbanisés**, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) **Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;**

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

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

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

## Article L101-3

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

## Projet urbain ou ruralité moderne ?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.5 Mais qui reste soumis à l'avis du préfet**

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

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

## **3. La procédure**

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

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

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

### **3.2 Le PLU, un projet partagé**

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

### **3.3 La participation des citoyens**

#### **De la concertation en amont...**

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

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

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

#### **A la consultation en aval**

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

### **3.4 Les personnes publiques associées**

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

<sup>a</sup> La Direction Départementale des Territoires de Corrèze a formalisé ce principe dans un document intitulé « Application du Principe de Constructibilité Limitée » consultable à l'adresse suivante : [http://www.correze.gouv.fr/content/download/11273/76092/file/CF\\_Guide\\_PAU\\_2015\\_06.pdf](http://www.correze.gouv.fr/content/download/11273/76092/file/CF_Guide_PAU_2015_06.pdf).

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

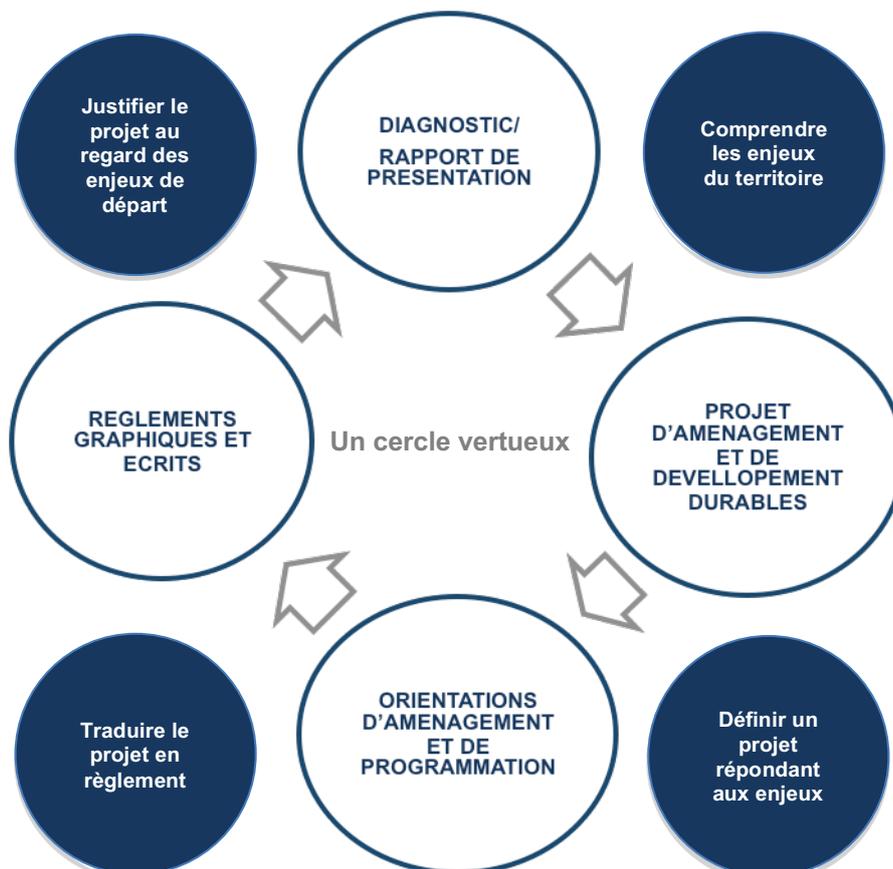
# TABLEAU DE BORD

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



10

Figure 6 : Les documents du PLU ; UrbaDoc ; 2017



### 3.5 Pendant la procédure

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

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

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

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

### 4.1 Le rapport de présentation

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

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

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

parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

### 4.2 Le P.A.D.D

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

### 4.3 Les O.A.P

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

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

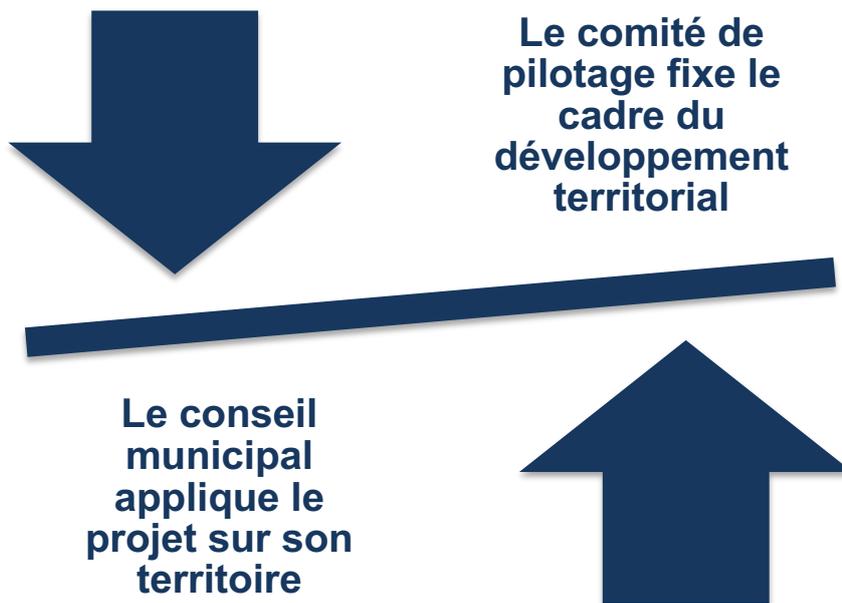
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

*a Lorsqu'il est titulaire d'un certificat d'urbanisme, le pétitionnaire ne prend pas toujours garde à une mention essentielle contenue classiquement dans ledit certificat concernant la faculté pour l'autorité administrative de prononcer un sursis à statuer. Ce faisant, il prend le risque de se voir opposer non pas un refus de permis de construire, mais un sursis à statuer. En effet, le sursis à*

*statuer permet au Maire d'une commune de ne pas délivrer un permis de construire qui aurait dû être accordé au regard des règles d'urbanisme applicables au jour de la décision.*

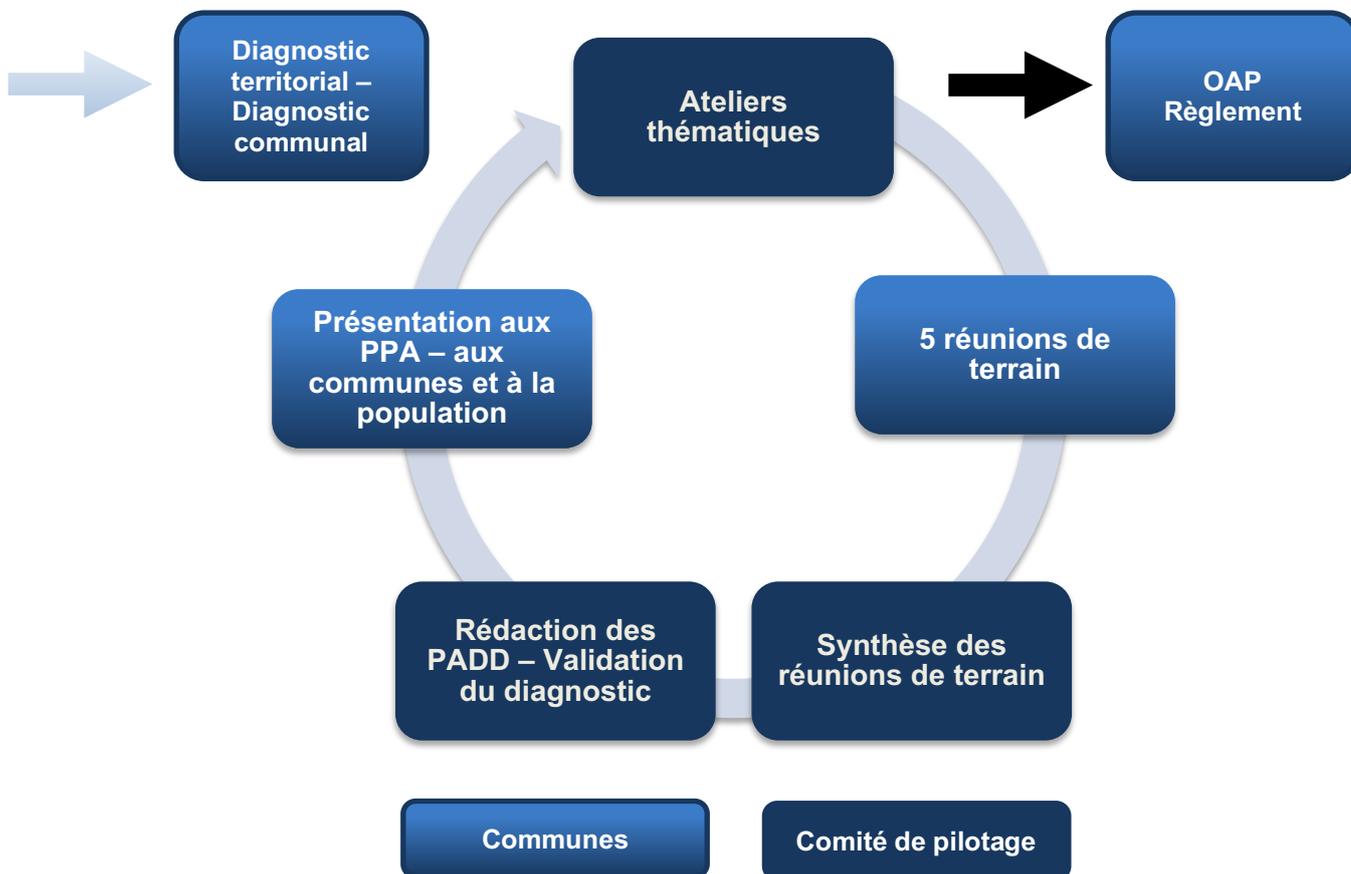
# TABLEAU DE BORD

Figure 7 : Schéma de process décisionnel ; UrbaDoc ; 2016



12

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



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

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

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

#### **4.4 Le règlement**

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

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

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

#### **4.5 Les annexes**

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

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

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

La réalisation de ce Plan Local d'Urbanisme a été initiée dans une logique de projet collectif entre les communes de Chartrier-Férrière, Chasteaux, Estivals, Lissac sur Couze et Saint Cernin de Larche.

Plusieurs raisons ont prévalu à ce choix.

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

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

#### **5.2 Une méthodologie de co-construction ascendante et descendante**

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

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

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

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

#### **5.3 Des documents à plusieurs échelles**

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

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

<sup>b</sup> Cf. Chapitre suivant sur l'inscription territoriale.

# AVANT PROPOS

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

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

Les servitudes et prescriptions<sup>a</sup> auxquelles le document fait référence sont celles dont le rendu exécutoire était effectif au moment de la réalisation du présent document. Elles ont été régulièrement transmises par le Porteur à Connaissance de l'État<sup>7</sup>.

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

Concernant les données utilisées et ici retranscrites :

- Le traitement statistique a été opéré en fonction des dernières données disponibles et régulièrement transmissible par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE).
- Le fond de plan cadastral utilisé a été transmis par la communauté d'agglomération du bassin de Brive. Il s'agit de celui de la Direction Générale des Finances Publiques éditée au 1<sup>er</sup> novembre 2016. Une mise à jour a été effectuée lorsque les relevés de terrains ont constaté un différentiel entre les plans et la réalité.
- La BD Ortho<sup>8</sup> de l'Institut National de l'Information Géographique et Forestière (IGN) utilisée est celle de 2014. Pour calculer la consommation foncière, elle a été comparée à celle de 1999.
- Les plans de réseaux retranscrits sont ceux transmis par les différents gestionnaires. Le présent document ne peut être garant de la validité et de l'exactitude des informations.

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

---

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

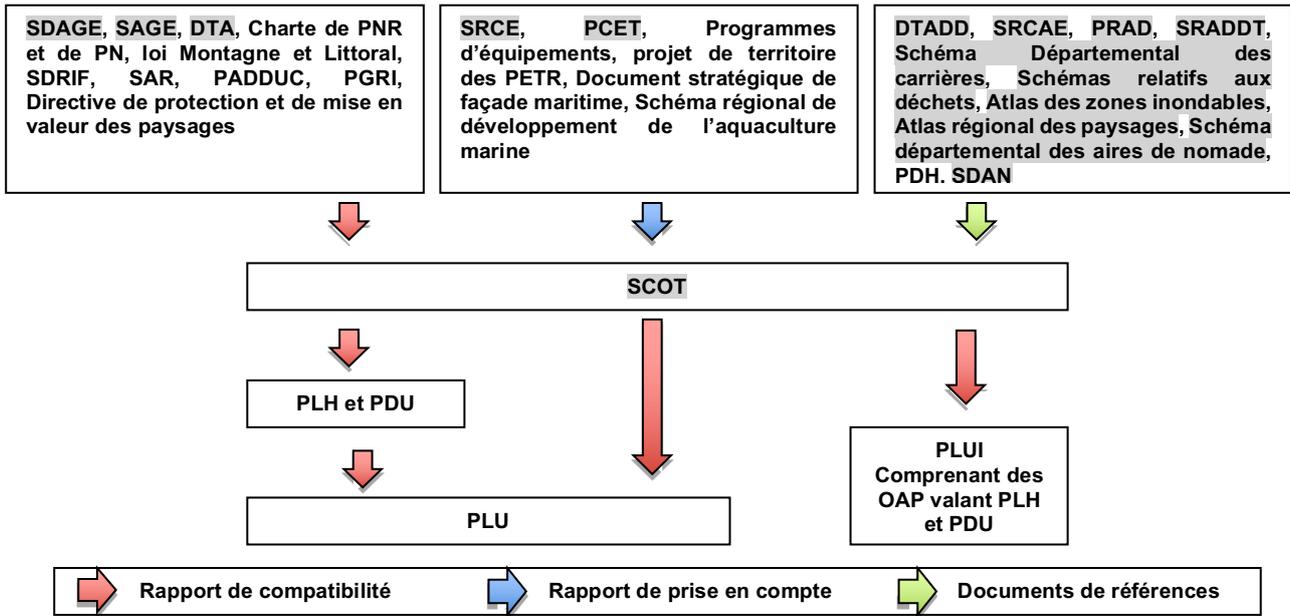
---

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

---

# TABLEAU DE BORD

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



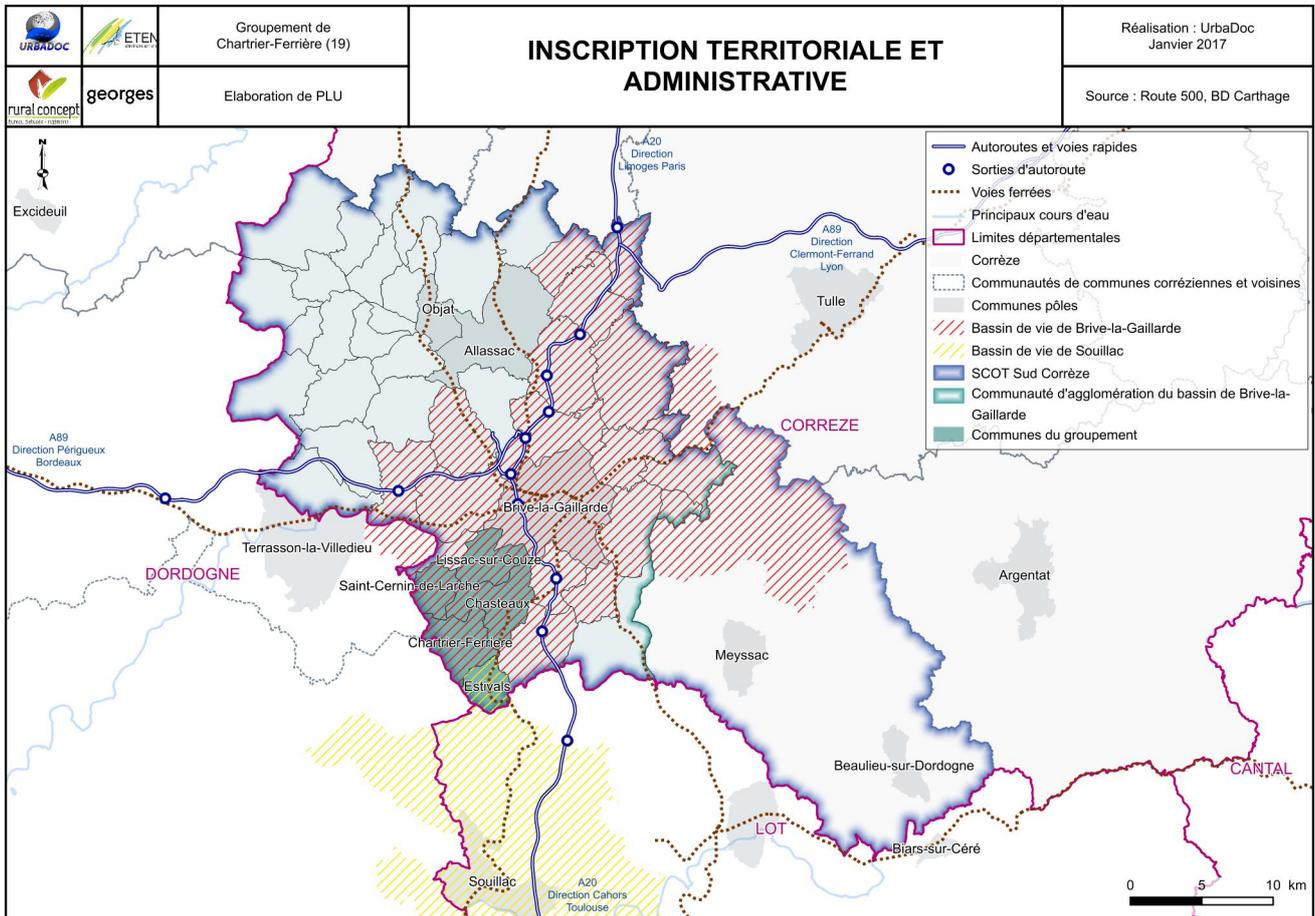
**Notion de compatibilité :** Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence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

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

AAAAA : Documents applicables sur le territoire

16

Carte 2 : Inscription territoriale et administrative ; UrbaDoc 2017



# SITUATION ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

## 1. L'articulation du PLU avec les autres documents

Les communes sont insérées dans de nombreux périmètres de documents et plans supra-communaux. La loi A.L.U.R a renforcé le rôle « intégrateur » du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Lorsqu'un SCOT existe, le PLU doit se référer principalement à ce document supra-communal puisqu'il assure la prise en compte de la plupart des documents de rang supérieur. Le PLU de chaque commune devra se conduire dans un rapport de compatibilité avec le SCOT. Cependant, le SCOT ayant été approuvé avant la promulgation de la loi ALUR, le PLU devra se référer directement à ce document cadre, mais aussi à tous les documents supra-communaux.

### 1.1 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible

- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** Adour-Garonne. Les SDAGE sont des instruments de planification qui fixent des orientations permettant d'atteindre les objectifs de qualité de la ressource en eau fixés sur chaque bassin hydrographique pour la période 2016-2021. Les SDAGE sont élaborés pour chacun des grands bassins hydrographiques français par les comités de bassin.

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

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sud Corrèze** : il a été approuvé le 11 décembre 2012 et établit des objectifs pour les communes qui le composent à l'horizon 2030. Ce SCOT n'est pas intégrateur, c'est à dire que les PLU doivent prendre en compte les objectifs du SCOT mais aussi de tous les documents de planification de rang supérieur qui s'appliquent au territoire. Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, le périmètre du SCOT est remodelé pour mieux correspondre aux périmètres des intercommunalités. Il comprend 2 intercommunalités, la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive et la Communauté de Communes Midi Corrèzien,

soit 83 communes. Le SCOT permet de rendre cohérentes les politiques publiques à son échelle et donne des objectifs par commune.

Le SCOT classe le territoire du groupement dans le bassin de vie élargi de Brive la Gaillarde. Ce sont des communes éloignées de la ville-centre mais qui restent sous son influence, notamment en termes d'emplois et de satisfaction des besoins en services et équipements.

- **Le Programme Local de l'Habitat (PLH)** de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive a été approuvé en juin 2010 pour une durée de 6 ans. Il est en cours de révision et a été arrêté en décembre 2016. Si le PLH n'est pas approuvé avant les PLU du groupement, ils devront être rendus compatibles dans un délai d'un an après son approbation.

- **Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)** de la communauté d'agglomération de Brive est en cours d'élaboration de puis avril 2014. Le PLU devra prendre en compte les réflexions menées dans le cadre de son élaboration.

### 1.2 Les documents à prendre en compte

Le PLU devra faire référence :

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

- **au Plan Climat Énergie Territorial (PCET)** de l'agglomération du Bassin de Brive a été lancé en septembre 2011. Le PLU devra prendre en compte ses prescriptions s'il est approuvé avant le projet de PLU.

### 1.3 Les documents de référence

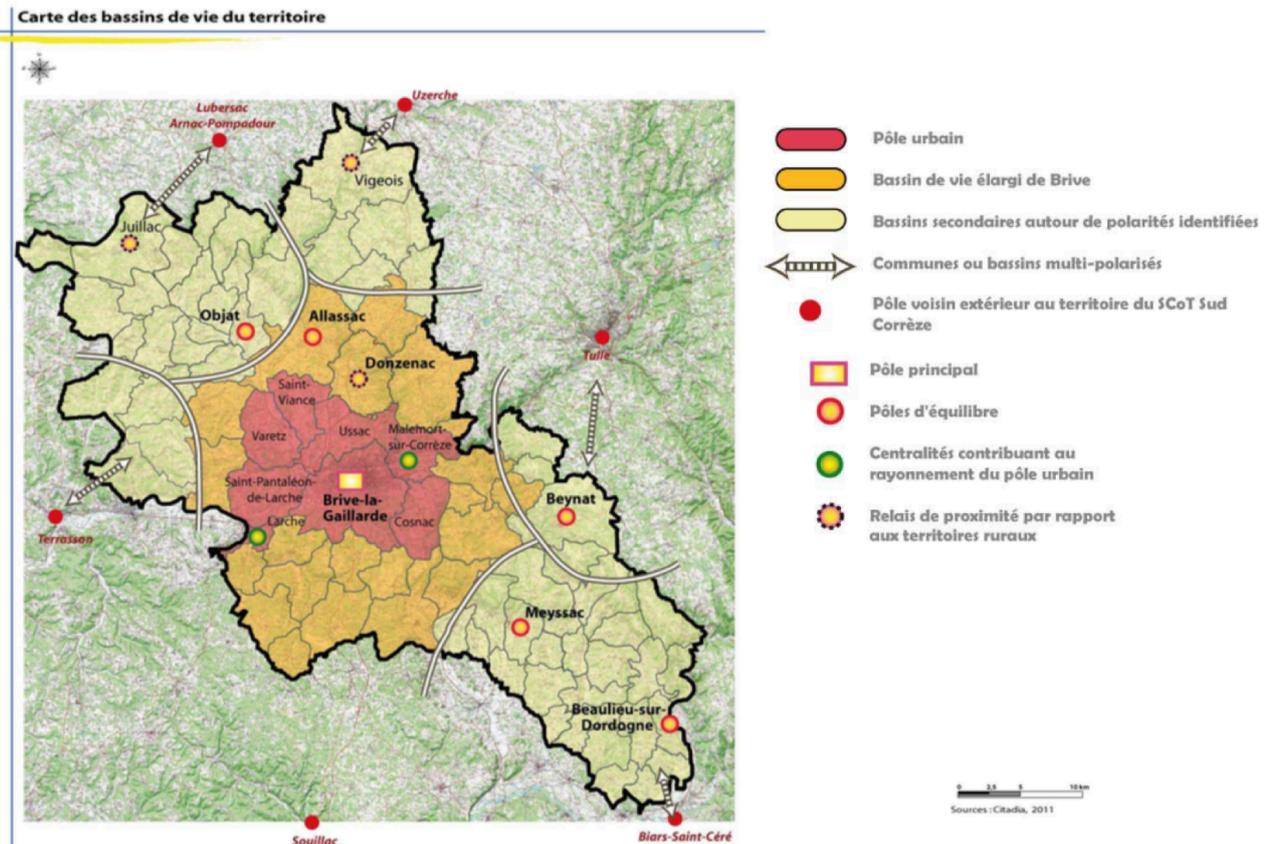
Le PLU devra prendre en compte :

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

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

# TABLEAU DE BORD

Illustration 1 : Carte de l'organisation territoriale selon le SCOT ; DOO du SCOT approuvé

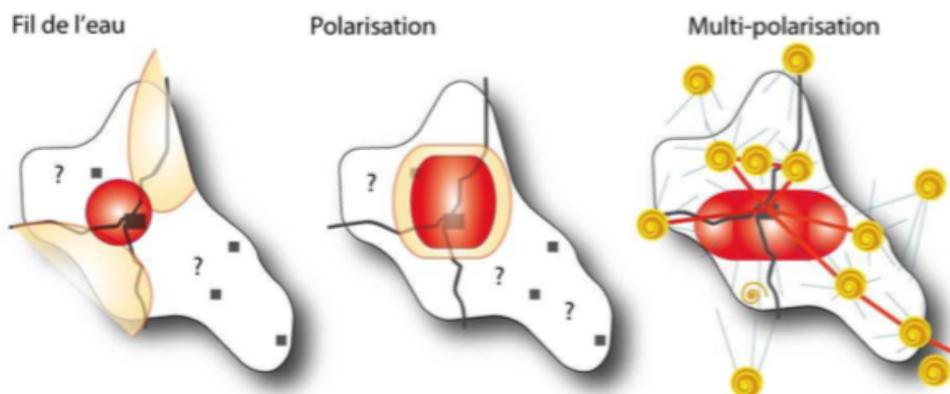


18

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT se décline en trois axes :

- Construire un territoire harmonieux associant les différents bassins de vie du territoire
- Affirmer le positionnement régional du territoire du SCOT et définir une stratégie de développement économique favorisant une équité
- Préserver le capital environnement et le valoriser au profit de l'attractivité et du développement du territoire

Illustration 2 : Différentes orientations d'aménagement possible selon le SCOT ; DOO du SCOT approuvé



Le scénario retenu par le SCOT est celui de la multi-polarisation qui paraît à la fois le plus réaliste et volontariste pour les élus du territoire. Les attentes via ce scénario sont :

- de structurer le territoire pour accueillir dans de bonnes conditions 20 000 à 25 000 habitants à l'horizon 2030
- de permettre à chaque partie du territoire de se développer en recherchant la complémentarité entre les différents bassins de vie
- de tenir compte des pôles situés en dehors du périmètre du SCOT attractifs pour certaines communes du territoire

Le développement se concentrerait ainsi sur le pôle urbain de Brive, tout en confortant les pôles d'équilibre et d'autres polarités du territoire.

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

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

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

- l'atlas des zones inondables (AZI) : l'AZI de la Vézère recense 20 communes sur lesquelles portent le risque inondation en Corrèze dont Saint-Cernin-de-Larche.

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

- le schéma départemental d'accueil des gens du voyage a pour objectif de permettre aux gens du voyage de stationner dans des conditions décentes et sur l'ensemble du territoire français et d'éviter les stationnements illicites. Ce schéma prévoit la réalisation d'une aire d'accueil pour les gens de passage et d'un terrain de grand passage à Brive, puis pour le Pays de Brive d'envisager un site complémentaire pour suppléer les aires d'accueil en périodes de grande affluence.

- le SDAN du Limousin a pour ambition d'aller progressivement vers le Très Haut Débit et pour objectif que le territoire soit entièrement couvert par la fibre d'ici à 2035.

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

### **2.1 Une situation géographique propice à l'attractivité mais limitée par une desserte parfois difficile**

Les cinq communes du groupement se situent au Sud-Ouest du département de la Corrèze, à seulement quelques kilomètres de Brive-la-Gaillarde. Les communes de Saint-Cernin –de-Larche et de Lissac-sur-Couze se trouvent en première couronne de l'agglomération de Brive et représentant presque un territoire de banlieue. Saint-Cernin-de-Larche notamment est une commune très bien reliée au large secteur d'activité qui s'étend sur la partie Ouest de la commune de Brive jusqu'à Saint-Pantaléon-de-Larche. Cette proximité génère une dynamique sur les communes du nord qui sont facilement accessible via Brive-la-

Gaillarde. Le territoire étant fortement rural et au relief accidenté, le temps de parcours peut être long malgré la proximité par la route.

### **2.2 Des infrastructures autoroutières facilitant essentiellement les grands déplacements**

Le territoire est irrigué par de grands axes de communication. L'A20, relie Toulouse à Paris en passant par Brive-la-Gaillarde et Limoges, longe le territoire. L'A20 croise l'A89 qui ne passe qu'à quelques kilomètres au Nord du territoire, reliant Bordeaux à Clermont-Ferrand, en passant par Périgueux, ou Brive-la-Gaillarde. Ces axes sont structurants au niveau national. Plusieurs sorties d'autoroutes se trouvent à proximité du groupement, sur des communes voisines, chaque commune a donc un accès à ces voies en moins de 15 minutes. L'A20 peut être utilisée depuis certaines communes pour rejoindre Brive, cependant ces axes majeurs de communication sont davantage utilisés pour les grands déplacements, notamment pour se rendre à Limoges, Toulouse ou Bordeaux. La voie ferrée traverse aussi plusieurs communes mais les habitants doivent se rendre à Brive-la-Gaillarde pour prendre le train. Il s'agit de la ligne qui va de Montauban à Orléans en passant par Limoges.

### **2.3 Une forte dépendance du pôle de Brive-la-Gaillarde**

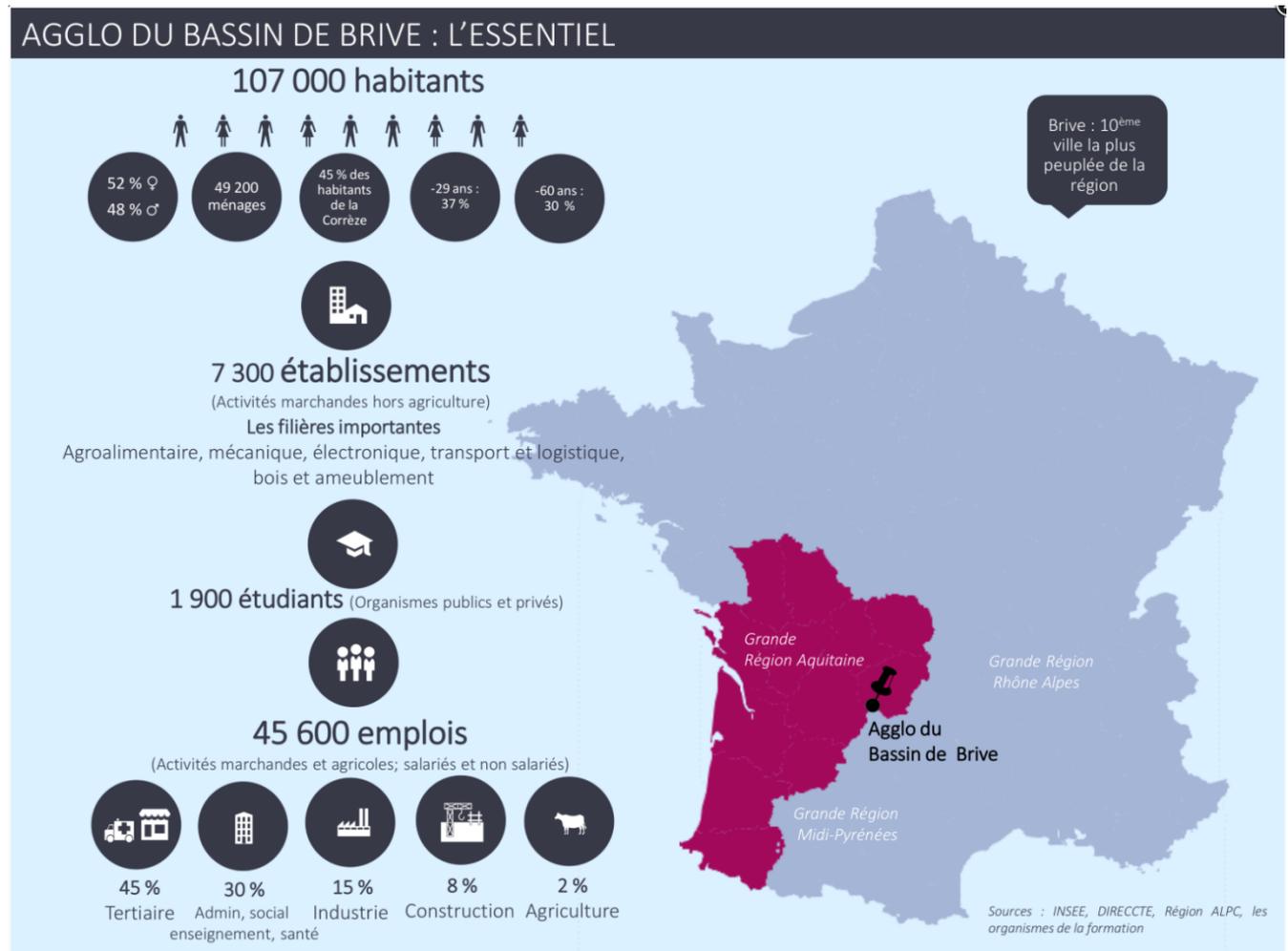
Le territoire est dépendant de Brive qui a un rôle fortement polarisant du fait de la concentration des services et équipements. A cela s'ajoute l'inexistence de services de proximité sur la plupart des communes et l'éloignement des pôles secondaires. En effet, les pôles secondaires comme Terrasson-Lavilledieu et Souillac sont à 25 minutes de voiture en moyenne mais offrent moins de services, équipements et d'emplois que le pôle de Brive. La proximité d'équipements et de l'emploi ainsi que le cadre de vie rural et le prix du foncier sont autant d'atouts qui rendent le territoire attractif.

### **2.4 Bassin de vie de Brive-la-Gaillarde et de Souillac**

Parce qu'ils se veulent être le reflet du fonctionnement d'un territoire et qu'ils sont les plus adaptés à l'étude des territoires faiblement polarisés de moins de 50 000 habitants, selon l'INSEE, les bassins de vie semblent les plus à même de fournir des limites fonctionnelles réelles. De par le fonctionnement du territoire et les habitudes de vie de ses habitants, les communes appartiennent en majorité au bassin de vie de Brive-la-Gaillarde, sauf Estivals qui appartient au bassin de vie de Souillac.

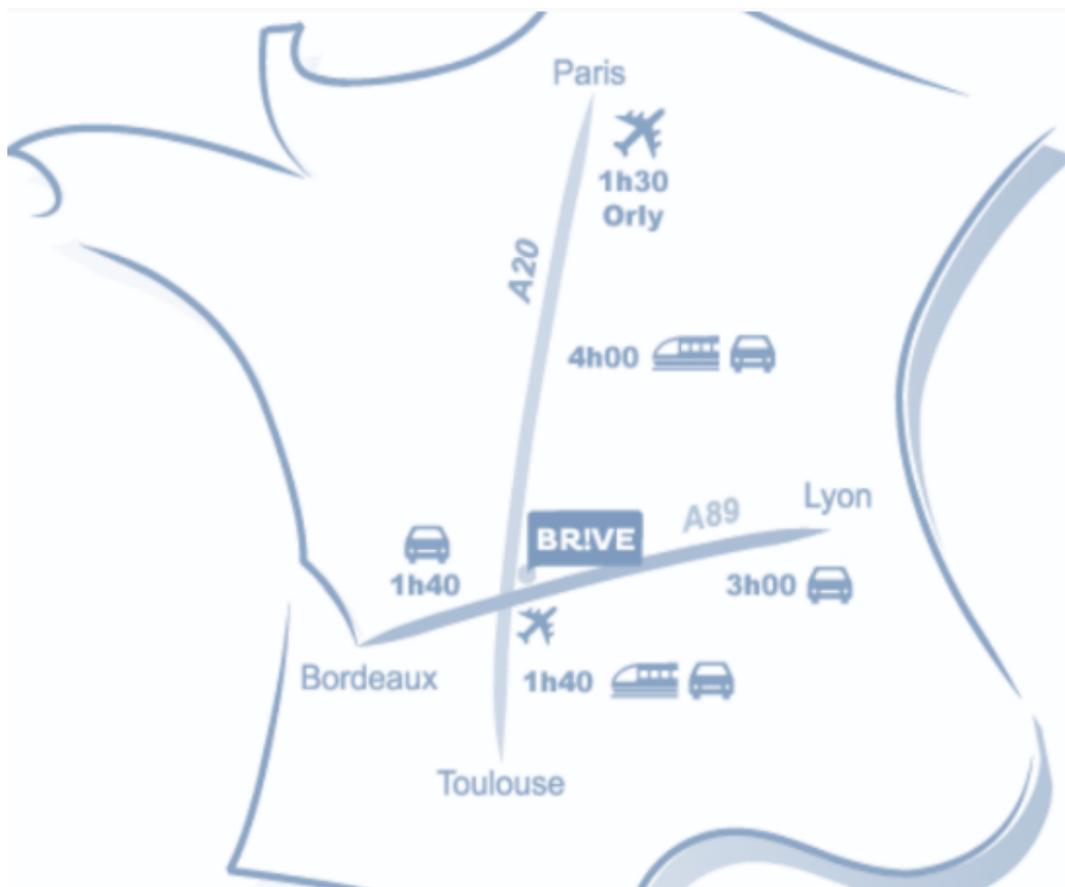
# TABLEAU DE BORD

Figure 10 : L'essentiel du Bassin de Brive ; Site de la Communauté d'Agglomération du bassin de Brive



20

Figure 11 : Desserte du Bassin de vie de Brive ; Site de la Communauté d'Agglomération du bassin de Brive



Toutefois, Estivals étant à égale distance des deux communes, on peut estimer qu'elle dépend autant des deux pôles. La commune de Brive représente un pôle d'emploi, d'équipements, de services et commerces pour les communes proches et plus éloignées, d'autant qu'elle est desservie par deux autoroutes l'A20 et l'A89. Souillac a une population de 3 491 habitants et génère 2 415 emplois quand Brive en génère 28 898.

Toutes les communes appartiennent à la zone d'emploi de Brive-la-Gaillarde. Ainsi, l'analyse démographique, de laquelle découle de nombreux enjeux concernant le logement et les équipements, devra prendre en compte les réalités économiques dans lesquelles s'inscrivent les communes, l'étude sur les déplacements devra intégrer le fait que le pôle de Brive-la-Gaillarde capte la quasi-intégralité des flux.

## **2.5 La Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive**

La Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive s'est substituée à la Communauté d'agglomération de Brive à la suite de l'élargissement de son périmètre. Elle regroupe donc aujourd'hui plusieurs anciennes intercommunalités. Elle est composée de 48 communes représentant 106 694 habitants<sup>a</sup> dont 46 794 vivent à Brive. Cinq commissions thématiques permettent la mise en œuvre des politiques communautaires : développement économique, cohésion sociale, environnement et cadre de vie, aménagement du territoire, ressources.

## **3. Les servitudes d'utilité publique**

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

### **3.1 Servitude AC1 – relative à la protection des Monuments Historiques**

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

Le territoire possède 15 périmètres de protection des monuments historiques. 8 sont

sur la commune de Lissac-sur-Couze : le Château de Lissac et sa tour de défense, le Château de Mauriolles son terrain, son promontoire et l'habitat troglodytique, les parcelles habitat troglodytique médiéval, Château de Puymèges et son parc, l'église de Lissac sur Couze. A Chasteaux, 3 périmètres existent, relatifs au Château de Couzages, ses parcelles et la grotte du moulin de Laguenay. Ces périmètres débordent sur les communes de Saint-Cernin-de-Larche et Lissac-sur-Couze. Trois périmètres se trouvent sur la commune de Lissac-sur-Couze, les monuments sont le Dolmen de Lapalain, le Dolmen de Chassagne et l'église de Saint-Cernin-de-Larche. Le périmètre du Dolmen de Chassage déborde sur la commune de Chasteaux. A Estivals, l'église est classée.

### **3.2 Servitude AC2 – relative à la préservation des sites inscrits ou classés**

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

A Lissac-sur-Couze, l'église et ses abords sont en site inscrit. A Chasteaux ce sont la butte et le village ainsi que les ruines du Château de Couzage.

### **3.3 Servitude PM1 – Plan de prévention des risques naturels (PPRN)**

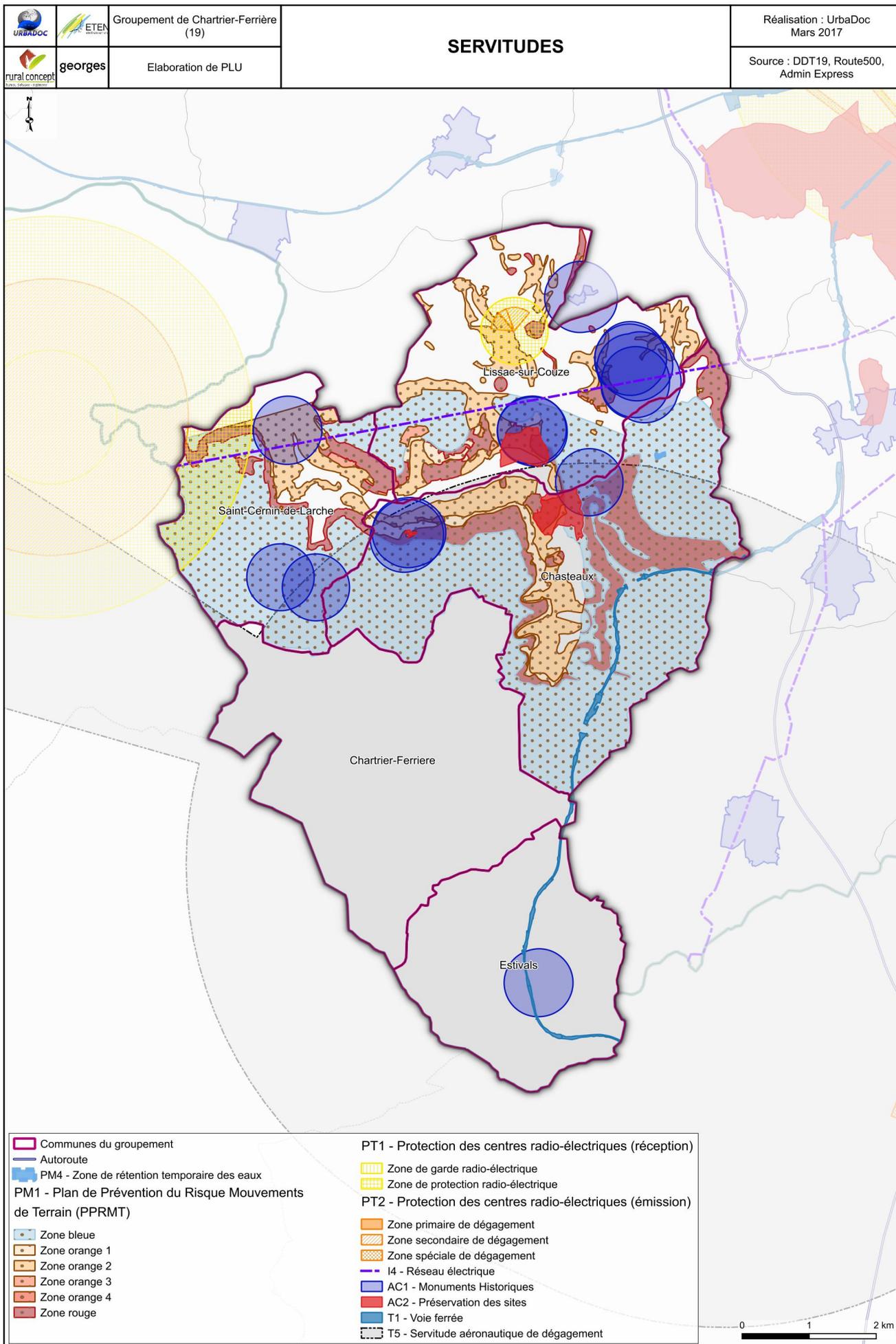
Il s'agit de servitudes résultant de l'établissement des plans de prévention des risques naturels. Ces plans délimitent les zones exposées aux risques dans lesquelles les constructions, ouvrages, aménagements et exploitations sont interdites ou soumises à des conditions, et les zones non directement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

Les communes de Chasteaux, Lissac-sur-Couze et Saint-Cernin de Larche sont très fortement impactées par ce Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT). Les communes sont en zone bleue, orange et rouge. Dans la zone bleue, la règle générale est la constructibilité sous conditions. Dans les zones orange 1 et Orange 2 la constructibilité sous conditions sera possible alors qu'en zone 3 et 4, les terrains sont réputés inconstructibles sauf exceptions. En zone rouge, la règle générale est l'inconstructibilité.

<sup>a</sup>Données selon l'INSEE 2013

# TABLEAU DE BORD

Carte 3 : Les servitudes d'utilité publique ; DDT19, Route500, Admin Express ; UrbaDoc 2017



### **3.4 Servitude I4 – relative au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine**

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

Une ligne électrique faisant l'objet de cette servitude passe sur l'extrémité Nord de la commune de Chasteaux, et sur les communes de Lissac-sur-Couze et Saint-Cernin-de-Larche.

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

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

Les communes de Estivals, Charrier-Ferrière et Chasteaux sont traversées par la ligne de chemin de fer Les Aubrais – Orléans – Montauban.

### **3.6 Servitude PT1 - relative à la protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques et PT2 relative à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles**

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

Seule la servitude PT1 impacte le territoire, sur les communes de Lissac-sur-Couze et de Saint-Cernin-de-Larche.

### **3.7 PM4 – Zone de rétention des eaux**

Il s'agit de terrains riverains d'un cours d'eau, ou situés dans leur bassin versant ou dans une zone estuaire pouvant servir à la création d'une zone de rétention temporaire des eaux de crues ou de ruissellement, à la création ou restauration des zones de mobilité du lit mineur d'un cours d'eau, ou à la préservation ou la restauration des zones humides dites non stratégiques pour la gestion de l'eau.

Une zone de rétention temporaire des eaux se trouve sur la commune de Chasteaux, sur le secteur Talweg de Lafond-de-Crochet.

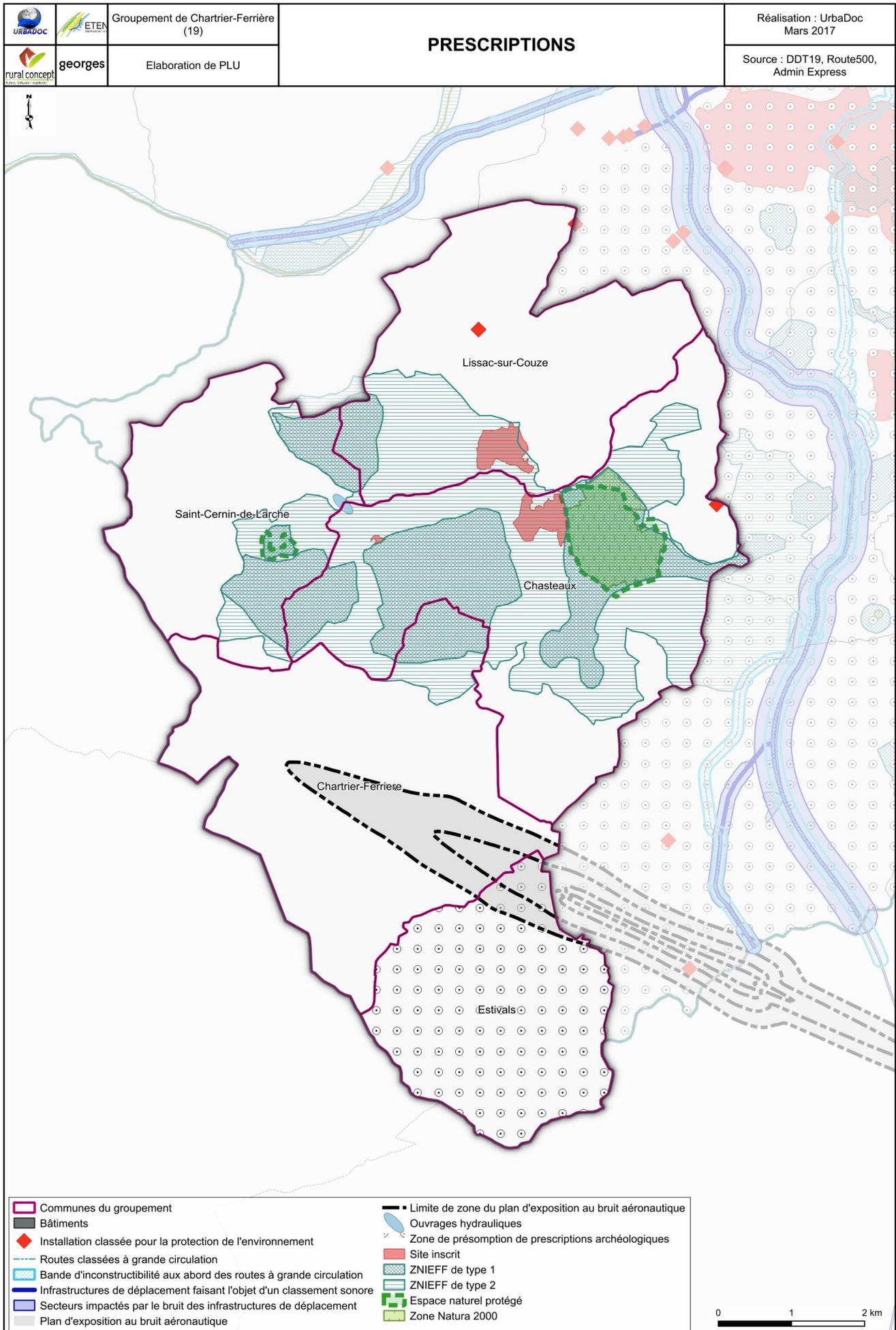
### **3.8 T5 – Servitude aéronautique de dégagement**

La servitude T5 vise à assurer la sécurité de la circulation des aéronefs. Ces servitudes sont de deux natures, d'une part elles interdisent de créer ou l'obligation de supprimer certains obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité, d'autre part l'obligation de baliser certains obstacles pour signaler leur présence.

Cette servitude concerne toutes les communes du groupement.

# TABLEAU DE BORD

Carte 4 : Les prescriptions ; DDT19, Route500, Admin Express ; UrbaDoc 2017



## 4. Les prescriptions

### 4.1 ZNIEFF

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

Cinq ZNIEFF de type 1 sont recensées sur le territoire et une ZNIEFF de type 2 qui recouvre l'ensemble des périmètres de type 1. Ces ZNIEFF couvrent des secteurs habités.

### 4.2 Natura 2000

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

La commune de Chasteaux est couverte par la zone Natura 2000 « Pelouses calcicoles et forêts du Causse corrézien ».

### 4.3 Routes à grande circulation

Les routes à grande circulation sont régies par les articles L111-6 à 8 du Code de l'Urbanisme. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et des déviations, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Aucune route sur le territoire fait l'objet de ce classement, mais plusieurs à proximité le sont.

### 4.4 Classement sonore des infrastructures de circulation

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

### 4.5 Espace naturel protégé

Un arrêté de protection de biotope est un arrêté préfectoral permettant la protection d'un habitat

naturel abritant une ou plusieurs espèces végétales ou animales.

Le cirque de Ladou se situe sur la commune de Saint-Cernin-de-Larche.

### 4.6 Zone de présomption de prescription archéologique

Dans ces zones, les opérations d'aménagement affectant le sous-sol sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation en vue de préserver un patrimoine archéologique. Sont notamment concernées les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 hectares ou les aménagements soumis à étude d'impact.

Cette zone concerne l'ensemble de la commune d'Estivals.

### 4.7 Site inscrit

Ils se trouvent sur les communes de Lissac-sur-Couze et de Chasteaux. Il correspond à la même donnée que la servitude « AC2 Site inscrit » mais le périmètre est légèrement différent. Il est donc nécessaire de prendre en compte les deux périmètres pour une plus grande pertinence.

### 4.8 Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les ICPE sont des installations susceptibles de générer des risques ou des dangers et sont soumises à une réglementation particulière.

Deux ICPE sont recensées sur le territoire, à Lissac-sur-Couze et à Chasteaux.

*a ZNIEFF de type 1 correspond à des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique*

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

# COMPRENDRE LE DIAGNOSTIC EN UNE PAGE

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

Les PLU organisent le développement des communes en en fixant les règles d'urbanisme. Ils 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 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.

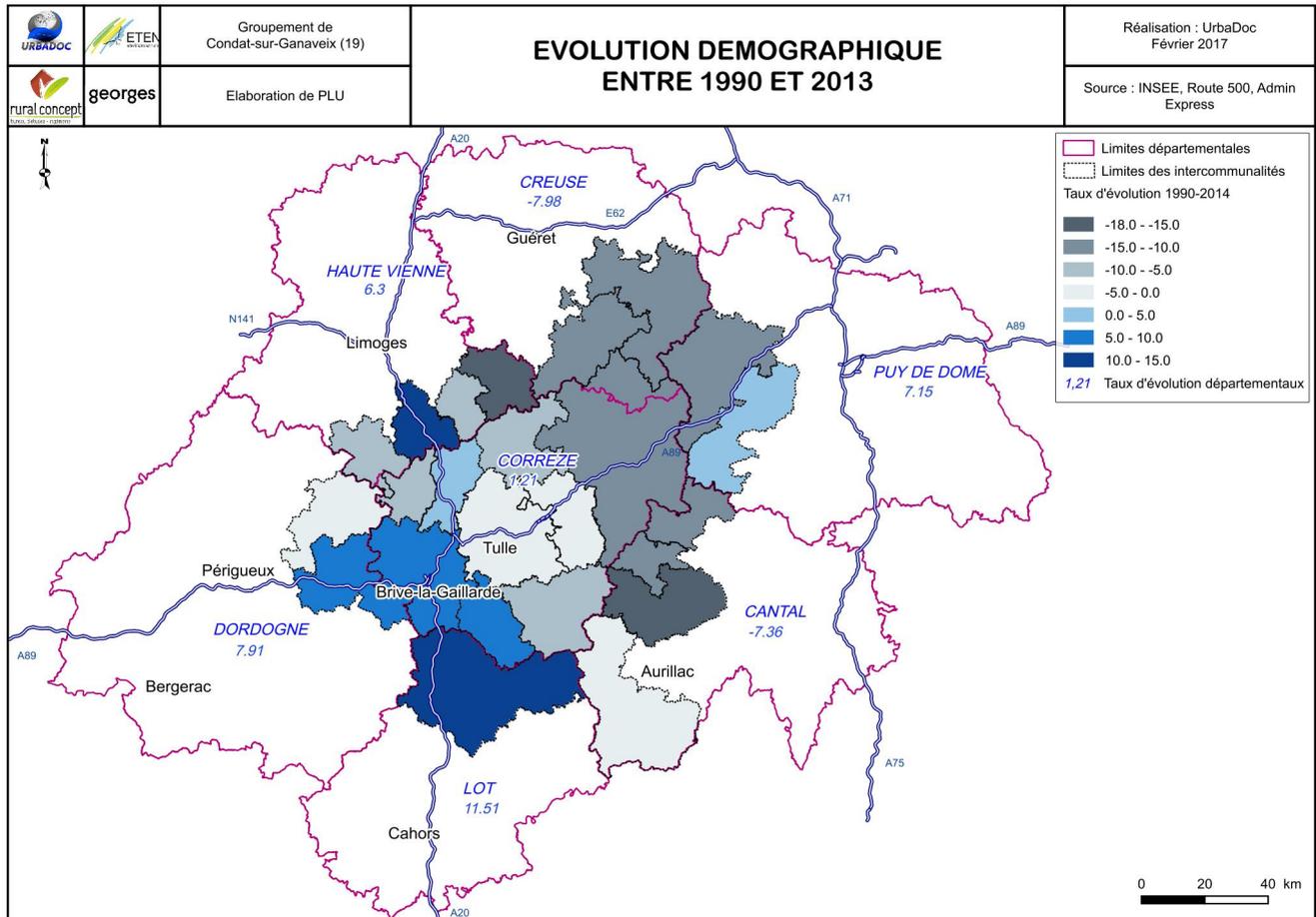
## Prospectives

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.



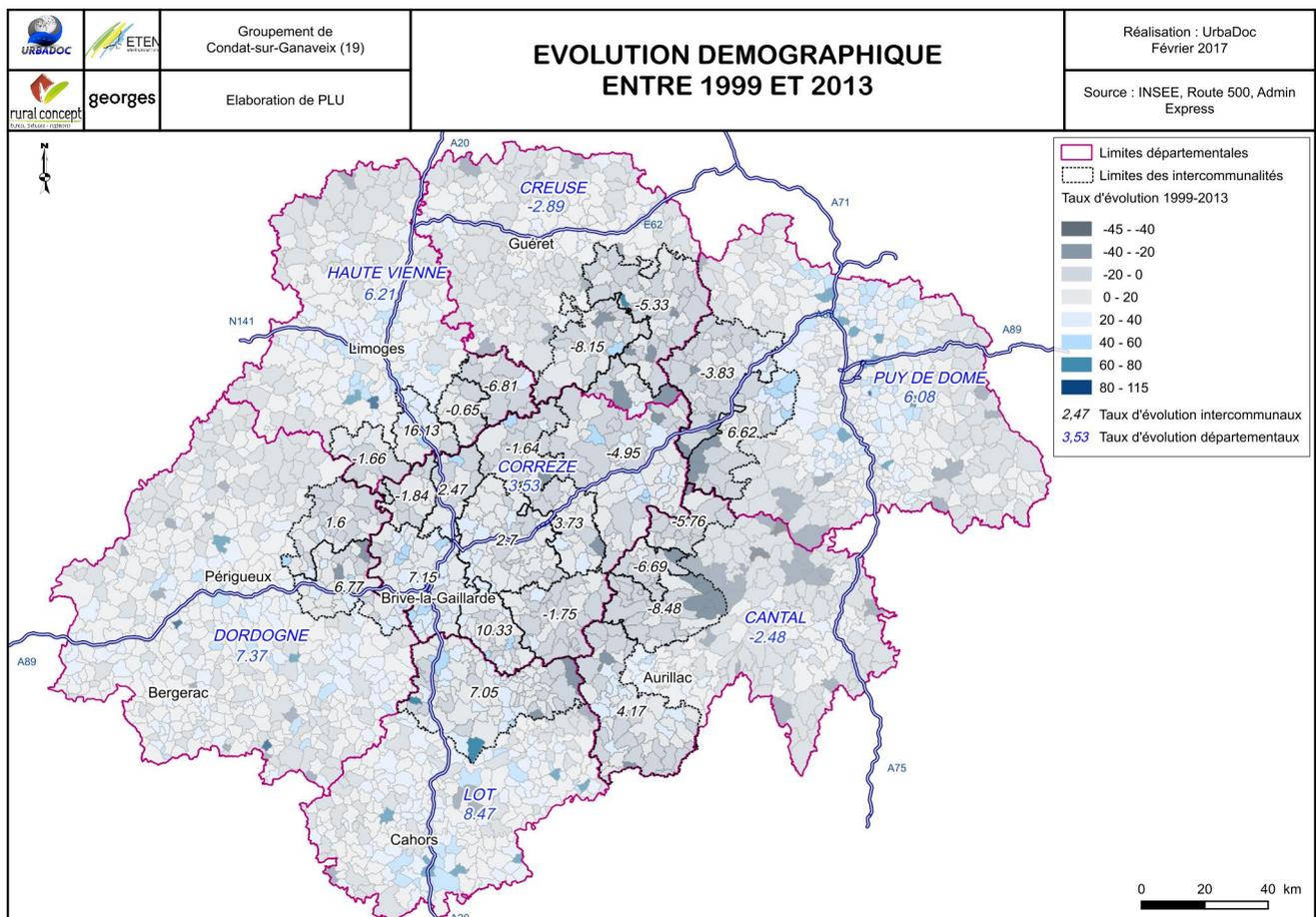
# TABLEAU DE BORD

Carte 5 : Évolution démographique entre 1990 et 2013 des intercommunalités Corrésiennes et voisines, des départements corrézien et voisins ; INSEE ; UrbaDoc 2017



28

Carte 6 : Évolution démographique entre 1999 et 2013 des communes Corrésiennes et des départements voisins, des intercommunalités et départements corrézien et voisins ; INSEE ; UrbaDoc 2017



# LA DEMOGRAPHIE<sup>9</sup>

## 1. Avertissement – Éléments de contexte

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

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

### 2.1 Les autoroutes comme vecteur de croissances

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

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

L'analyse du développement démographique des communautés de communes du département montre une dichotomie certaine entre le développement négatif des territoires situés à l'Est de Tulle<sup>c</sup> et ceux forts positifs des entités imbriquées le long de l'A20 dans le triangle Cahors/Limoges/Périgieux avec pour point névralgique, la ville de Brive La Gaillarde.

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

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

<sup>c</sup> De 1990 à 2013, l'ensemble des territoires étudiés situés à l'Est de Tulle présente une baisse de population à l'exception de la

## 2.3 ...et selon l'éloignement aux autoroutes

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

Finalement, les autoroutes 20 et 89 se posent comme un véritable cardo<sup>10</sup> et decumanus du département, où le développement démographique est inversement proportionnel à l'éloignement de ces deux axes. Dans cette comparaison, la ville de Brive est à considérer comme le forum, le lieu de l'économie et des échanges, le nœud de liaison.

## 2.4 Vers une nouvelle distribution des habitants

De 1990 à 2013, le territoire corrézien a enregistré une hausse de population de 2 873 habitants. Mais cette croissance de l'ordre de 1,21%, faible en apparence, est à considérer au regard des analyses précédentes et de la diversité des situations corréziennes. En effet, alors que dans ce même laps de temps, l'ensemble des communautés de communes situées à l'Est de Tulle perdaient près de 7000 habitants<sup>e</sup>, celles situées à l'ouest de cette même ville enregistraient un accueil de population de l'ordre de presque 10 000 habitants<sup>f</sup>. C'est ainsi toute la répartition de la population du département qui semble s'équilibrer différemment aux bénéfices de la proximité des axes autoroutiers mais aussi des pôles d'emplois, eux même renforcés par ce phénomène structurel et conjoncturel.

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

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

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

La variation de population est la résultante du rapport, positif ou négatif, entre les soldes migratoires<sup>11</sup> et naturels<sup>12</sup>. Depuis 1990, l'ensemble des départements limitrophes de la Corrèze, de même que ce dernier, présente un solde naturel négatif à l'exception de celui de la Haute-Vienne.

communauté de communes Dôme Sancy Artense qui présente un solde positif lequel est largement influencé par son appartenance au pôle de Clermont-Ferrand.

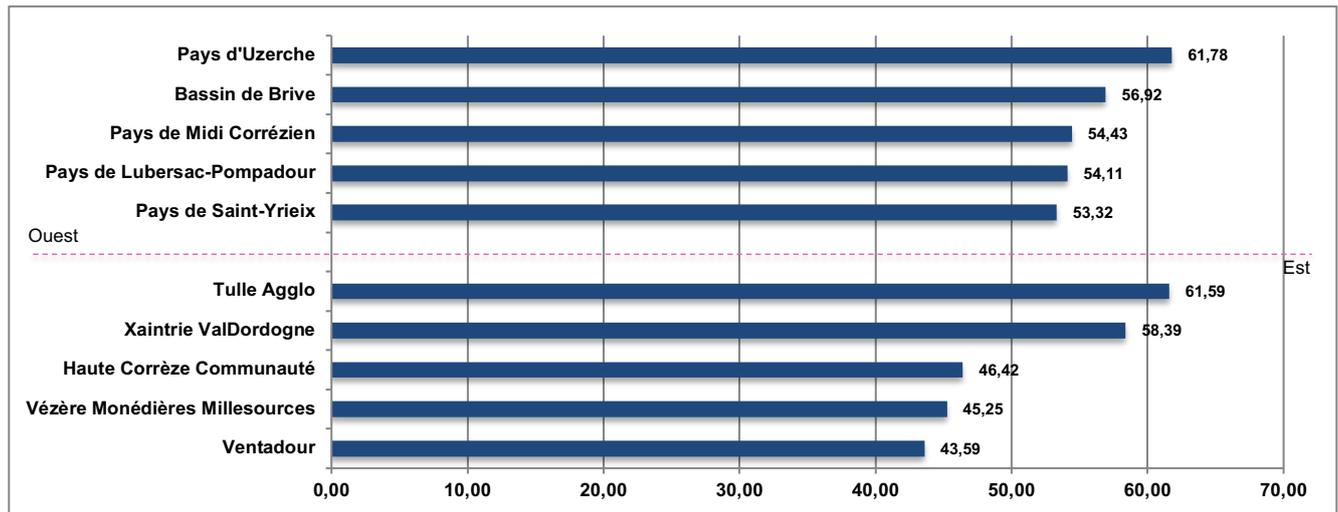
<sup>d</sup> Cf. Annexes partie démographie.

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

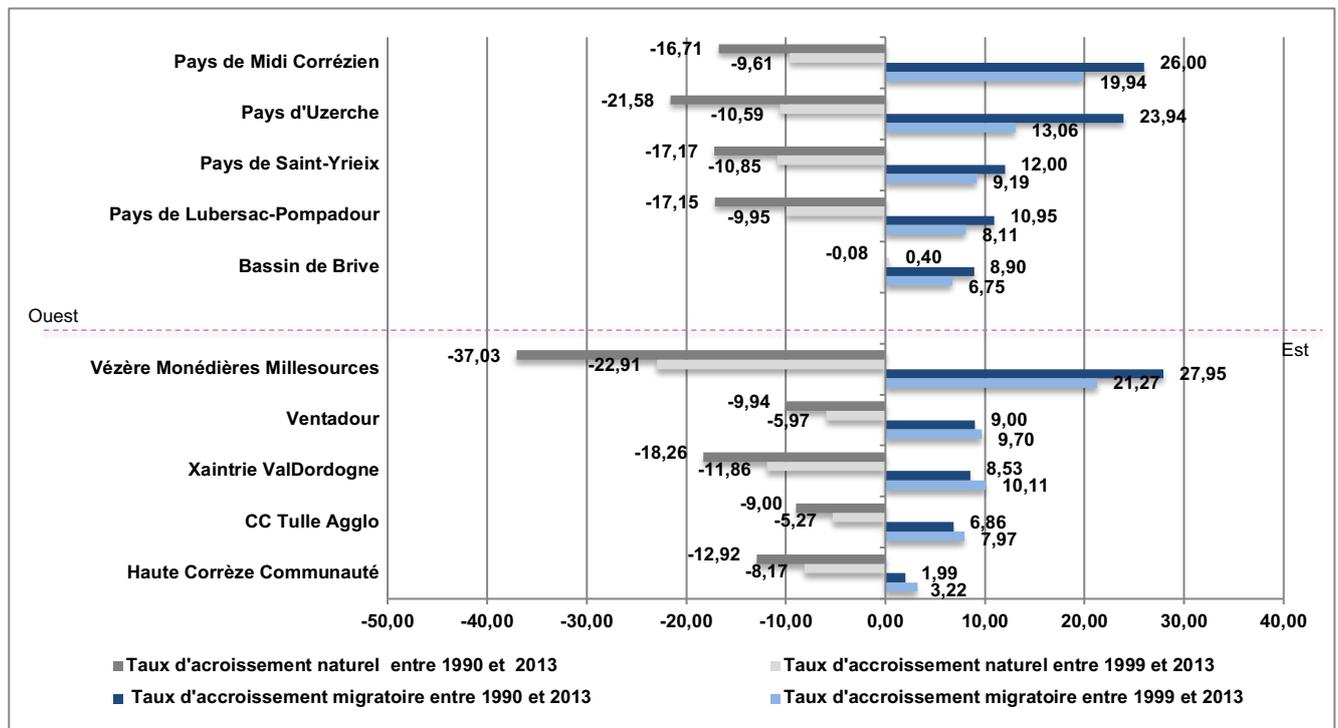
<sup>f</sup> 9863 habitants supplémentaires.

# TABLEAU DE BORD

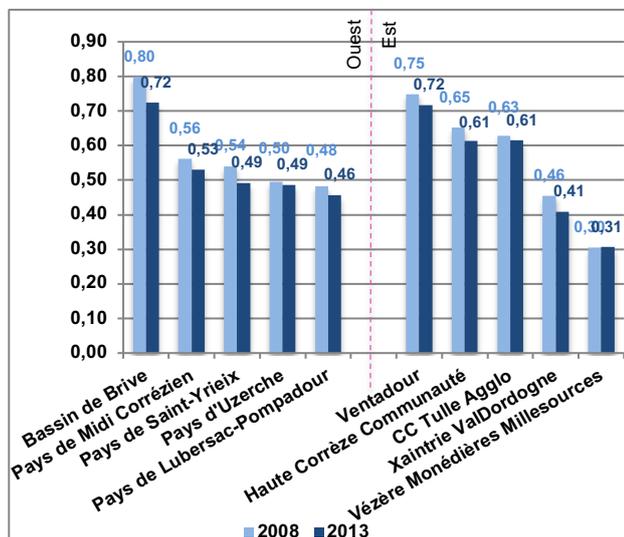
Graphique 1 : Part des nouveaux arrivants provenant du même département en 2013 par intercommunalité ; INSEE ; UrbaDoc 2017



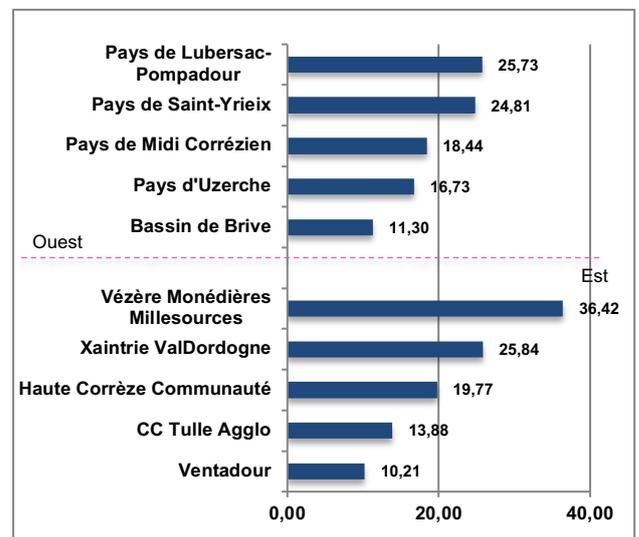
Graphique 2 : Taux d'accroissement naturel migratoire entre 1990 et 2013 et entre 1999 et 2013 par intercommunalité ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017



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



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



En somme, la population ne se renouvelle pas d'elle-même. Cette décroissance naturelle est plus exacerbée sur le département de la Creuse qui en 23 ans perd plus de 15%<sup>a</sup> de sa population du fait de son déficit naturel. En Corrèze, seul le bassin de Brive est quasiment à l'équilibre<sup>b</sup>. Poumon économique et de services, ses classes d'âge les plus importantes sont actives et de fait son indice de jeunesse<sup>13</sup> est ici plus jeune. L'effet de Brive est comparable à celui de Clermont-Ferrand à l'Est ou de Limoges au nord. Pour résumer, les taux d'accroissement naturels des communes sont inversement proportionnels à leurs distances aux pôles d'emplois et de services.

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

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

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

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

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

### **4.1 Sites et situations<sup>14</sup> au centre des préoccupations des nouveaux arrivants**

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

### **4.2 Les centres urbains moins attractifs**

Le territoire corrézien compte en 2013 18 villes<sup>c</sup>, lesquelles sont aussi les pôles structurants<sup>d</sup> de chaque communauté de communes. Ensemble, elles ont entre 1990 et 2013 enregistré une baisse de population de plus de 2000 habitants, selon les dynamiques observées précédemment. Mais surtout le poids démographique des pôles a baissé de 1%<sup>e</sup> sur cette même période faisant bien du fait périurbain ou rurbain<sup>15</sup> une réalité de ce territoire<sup>f</sup>.

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

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

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

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

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

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

<sup>d</sup> En l'absence d'étude globale sur la structuration du territoire corrézien, la notion de pôle structurant est ici avancée au regard

des taux de concentration d'emplois et des gammes de services proposés.

<sup>e</sup> En 1990 125434 habitants représentant 52% de la population vivaient en ville. En 2013, le ratio était de 51,10% représentant 123 349 habitants soit 2085 de moins. La ville de Brive, principal pôle, a vu sa population baisser de 49765 habitants à 46 961, soit 2804 habitants de moins alors que dans le même temps la communauté d'agglomération gagnait 8646 habitants.

<sup>f</sup> Cf. Annexes



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

## **5. Le territoire de la communauté d'agglomération de Brive**

### **5.1 Une croissance démographique soutenue, à l'image d'une banlieue d'agglomération attrayante...**

En 2013, 44,3% de la population du département vit sur le territoire de la communauté d'agglomération de Brive, soit 13,81% du territoire départemental. Ce territoire, porté par le pôle économique de Brive est celui qui a accueilli le plus de population depuis 1990. 8 646 habitants sont venus s'y installer soit 376 par an. Dans les années 1970, la population intercommunale a cru à un rythme très soutenu de plus de 1000 habitants par an. Cette croissance démographique s'est poursuivie jusqu'à aujourd'hui, avec une dynamique moindre, passant progressivement dans les années 1980 à 600 habitants supplémentaires par an pour aujourd'hui arriver à une croissance de près de 500 habitants par an. Le taux d'évolution a ainsi été de 8,82% entre 1999 et 2013. Les endroits les plus proches de locomotives telle que Brive connaissent sur cette période des progressions à deux chiffres<sup>a</sup>. Le groupement s'inscrit parfaitement dans ce schéma, avec malgré tout, des distinctions entre les communes.

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

Les communes les plus au Nord, Lissac-sur-Couze, Saint-Cernin-de-Larche et Chasteaux, se trouvent en première couronne de l'agglomération de Brive. La population sur ces deux communes a augmenté respectivement de 58,7% et 54,8% sur la période 1990-2013, soit une des plus fortes progressions de l'intercommunalité. Ce taux est ensuite dégressif. Plus on s'éloigne vers le sud<sup>b</sup> de Brive, moins la croissance est importante. Les communes les plus éloignées se heurtent à la barrière du temps, et notamment à celle des 20 minutes<sup>c</sup>. En effet il faut 20 minutes à la majorité des habitants d'Estivals et Charrier-Ferrière pour rejoindre Brive, parfois en partie par des routes sinueuses. Ces deux effets conjugués, le temps d'accès à l'emploi et la qualité de la route,

peuvent freiner certaines personnes à venir s'installer sur le territoire.

En somme, le territoire semble, à son échelle, obéir aux mêmes principes que ceux observés à l'échelle départementale avec un taux de croissance qui faiblit au fur et à mesure que l'on s'éloigne des pôles d'emplois et/ou de l'accès à l'autoroute. En 2019, il y a 698 habitants à Lissac-sur-Couze.

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

Les ménages sont attirés par la proximité du pôle d'emplois et d'équipements, mais se sont aussi installés sur les communes les mieux dotées en équipements de proximité. En effet, si Brive perd de la population au profit des communes au profil plus rural, la présence d'une boulangerie ou d'une épicerie peut être un atout considérable au quotidien. Les communes les moins dynamiques du territoire sont celles qui ont le taux d'équipements le plus faible.

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

Les communes les plus proches de Brive ont donc vu leur population croître considérablement. Ce vigoureux gain de population est le résultat d'un fort apport migratoire, mais aussi d'un accroissement naturel non négligeable supérieur à 13% entre 1990 et 2013. Ce taux est encore parmi les plus forts de l'intercommunalité, donc du département, et est synonyme d'une population jeune. Les trois communes les plus au sud ont des taux d'accroissement naturels non significatifs ou négatifs, l'augmentation de population n'est donc le fruit que d'arrivées de populations nouvelles conséquentes. Toutes les communes font l'objet d'un phénomène de rurbanisation<sup>d</sup>, visiblement plus élevé au nord.

A Lissac-sur-Couze entre 2013 et 2019, la baisse de la population s'explique par un solde naturel négatif et un solde naturel nul.

### **5.5 ...dont la provenance est majoritairement locale**

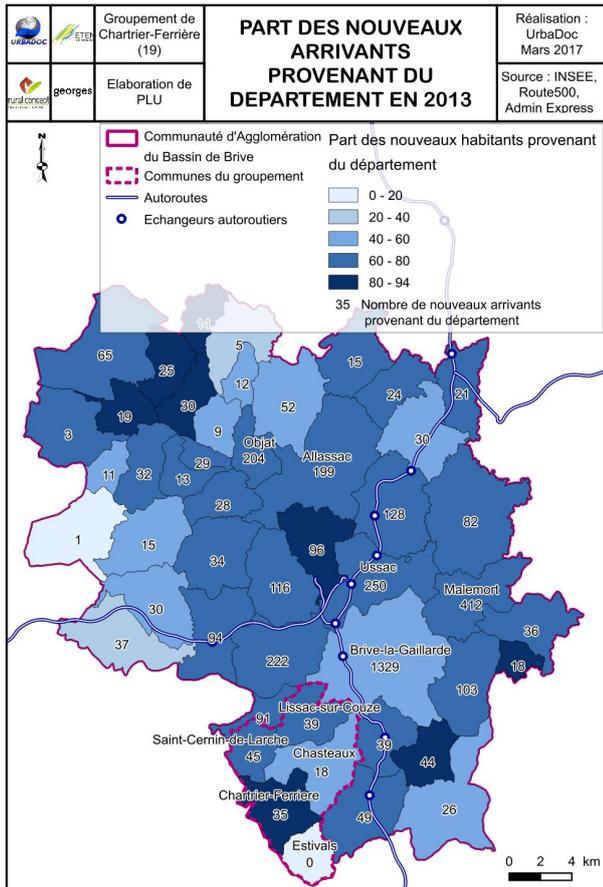
Les nouveaux habitants des communes sont à plus de 60%<sup>e</sup> originaires du département. Il faut aussi considérer que le territoire est limitrophe aux départements de la Dordogne et du Lot. Les nouveaux habitants peuvent donc être d'une autre région et pourtant venir de communes voisines ce qui est certainement le cas des personnes provenant d'autres départements ou d'autres régions.

<sup>a</sup> 10,24% pour CAUVALDOR ; 9,28% pour la CC du Pays du Midi Corrèzien et 14,93% pour la CC Briance Sud Haute Vienne  
<sup>b</sup> A Chasteaux le taux d'évolution est de 49,2% entre 1990 et 2013, à Charrier-Ferrière il est de 18,7 et à Estivals de 11,9.  
<sup>c</sup> En moyenne, les français mettent 23,4 mn pour se rendre au travail selon la source Randstad 2014 ; <http://resources.grouperandstad.fr/les-temps-de-trajet-des-francais-pour-se-rendre-au-travail/> Selon les études et les années, cette durée oscille entre 20mn et 27mn.

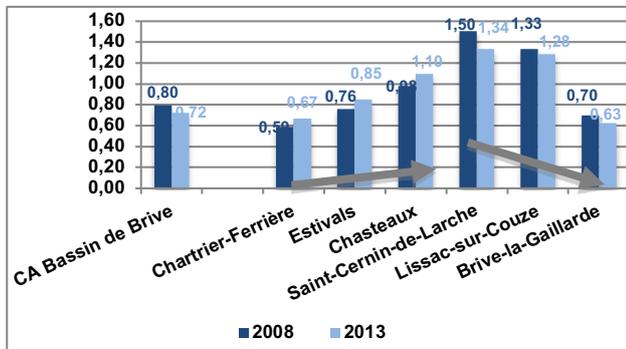
<sup>d</sup> La rurbanisation est le développement de villages situés à proximité de grandes villes. Ce phénomène est différent de celui de la périurbanisation qui suppose un développement d'espaces en continuité de l'espace bâti de la ville  
<sup>e</sup> Les données pour la commune d'Estivals ne peuvent être considérées car il n'y a pas eu de nouvel habitant du département en 2013, mais uniquement 6 nouveaux habitants provenant d'un autre département de la région.

# TABLEAU DE BORD

Carte 10 : Part des nouveaux arrivants issus du département ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017



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



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

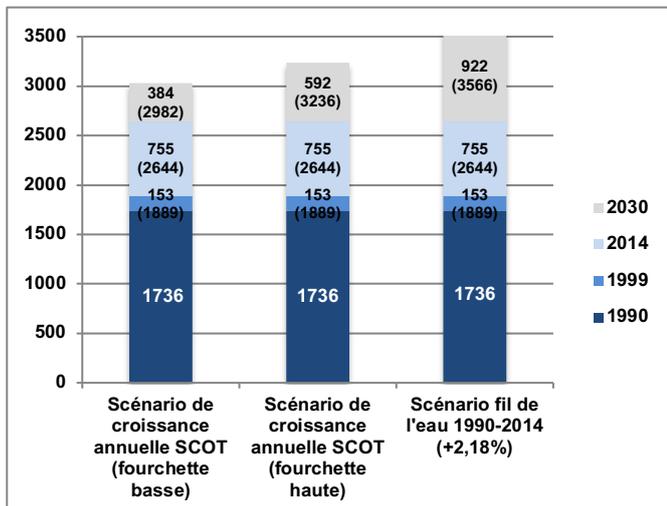
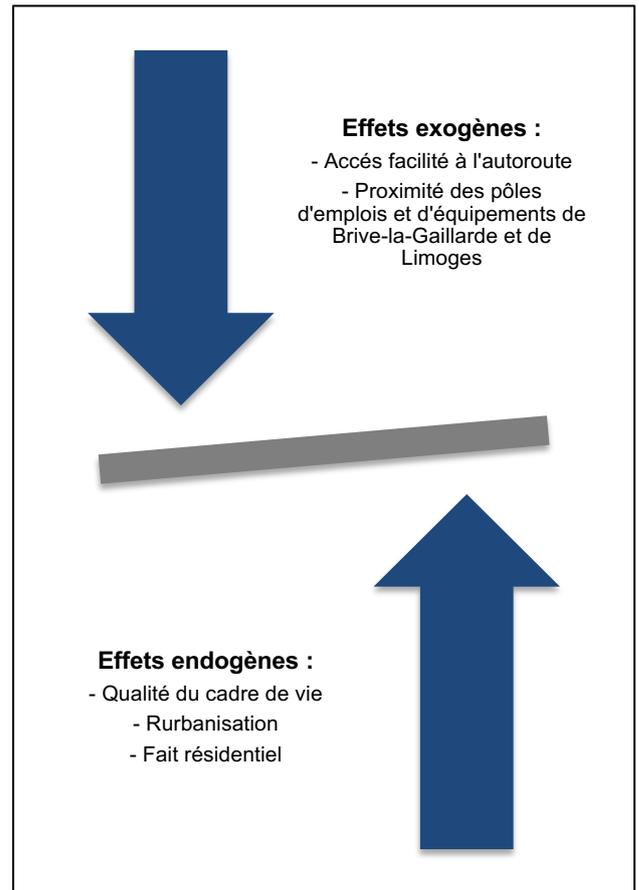


Illustration 4 : Effets endogènes et exogènes du développement du territoire ; UrbaDoc 2017



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

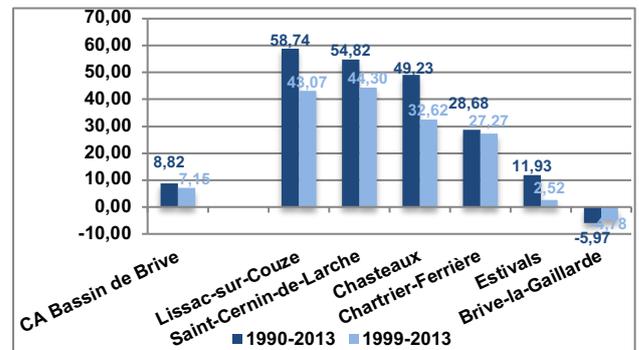


Figure 12 : Objectifs de répartition de la croissance de la population selon le SCOT ; SCOT Sud Corrèze

Libellé géographique	Evolution envisagée par an (SCOT fourchette haute)	Evolution envisagée par an (SCOT fourchette basse)
Charrier-Ferrière	3	5
Chasteaux	7	10
Estivals	1	2
Lissac-sur-Couze	7	11
Saint-Cernin-de-Larche	6	9

## **5.6 Un vieillissement pour les communes les plus dynamiques**

Les communes les plus proches de Brive ont une population jeune, et là encore se ressent bien la différence entre les deux communes les plus au nord et les trois communes au sud. Cependant, la tendance au vieillissement de la population a un raisonnement inverse. Les communes les plus jeunes en 2008 ont vu leur population vieillir, suivant la tendance briviste quand les communes où l'indice de jeunesse était moins élevé, au sud, ont connu un rajeunissement de la population.

## **6. Quel constat pour quelles perspectives ? Un projet territorial orienté par le SCOT**

### **6.1 Le constat d'un territoire dynamique**

Tous les indicateurs montrent un territoire attractif, avec une légère distinction entre les communes du nord plus urbaines et les communes du sud plus rurales. En effet le phénomène de rurbanisation à l'œuvre est amplifié avec la proximité à la ville polarisante. Ce n'est donc pas la commune, grâce à son niveau d'équipements ou ses emplois, qui est attractive mais davantage sa position géographique qui est intéressante.

Le SCOT classe Brive-la-Gaillarde et certaines communes limitrophes comme pôle urbain constituant le moteur du territoire. Les communes du groupement bien que très proches ne font pas partie de ce pôle car elles ne sont pas dans une logique de continuité d'agglomération avec Brive, c'est à dire qu'il y a une coupure dans l'urbanisation de Brive et des communes, et qu'elles ne sont pas des pôles d'emploi. Ce sont des communes rurales du bassin de vie élargi de Brive puisqu'elles restent sous son influence.

### **6.2 Une prospective démographique plutôt favorable au territoire**

En tant que document de mise en cohérence des politiques publiques et d'équilibrage du territoire, le SCOT privilégie un développement différent de celui du fil de l'eau. En effet, alors que ce scénario tendanciel amènerait le pôle urbain de Brive à perdre de la population au profit des communes du bassin de vie élargi, le SCOT fait le choix de la multi polarisation, en confortant le pôle urbain de Brive et les pôles d'équilibre. Ce schéma, moins favorable d'un point de vue quantitatif pour le groupement permet toutefois d'accueillir une population conséquente, et de ce fait de maintenir voire d'envisager le développement d'équipements, de maintenir une population jeune sur la commune, de garder une certaine vitalité...

## **6.3 Des objectifs d'accueil de population prévus par le SCOT**

Pour le développement démographique, le SCOT se base sur une croissance annuelle de la population de 0,80%<sup>a</sup>. Cependant, le scénario de développement retenu n'est pas celui au fil de l'eau qui conduirait à développer les communes bordant les autoroutes et notamment des communes éloignées de Brive. Le scénario de la multipolarisation a été retenu, c'est à dire une forte polarisation sur le pôle de Brive conforté par plusieurs pôles d'équilibres faisant le relai en milieu rural.

Les communes se situent dans le bassin élargi de Brive, composé de 20 communes, dont Allasac et Donzenac repérées comme pôle d'équilibre et relai de proximité, en première couronne du pôle urbain. Pour le bassin élargi de Brive, le SCOT prévoit l'accueil de 3300 à 5090 habitants d'ici 2030.

Le scénario au fil de l'eau sur la période 1990-2014 comptabilise pour les cinq communes l'accueil de 922 habitants à l'horizon 2030. Le scénario au fil de l'eau sur 1990-2014 est supérieur aux objectifs prévus par le SCOT.

Le SCOT a établi des objectifs d'accueil de population par an et par commune, avec une fourchette basse et une fourchette haute. Le territoire pourrait ainsi accueillir entre 24 et 37 habitants par an, avec des évolutions plus importantes pour les communes les plus proches de Brive-la-Gaillarde et qui sont aujourd'hui plus dynamiques. Les objectifs affichés par le SCOT sont inférieurs à la prospective au fil de l'eau, la fourchette haute étant inférieure de près d'un tiers à la prospective selon le fil de l'eau.

### **6.4 Méthodologie**

Les PLU des communes doivent être compatibles avec les objectifs du SCOT. Le SCOT n'affichait pas d'objectif quantitatif par commune. Les services administratifs en charge du SCOT ont donc été contactés pour avoir plus de précisions concernant leurs attentes. Lors des ateliers PADD qui se sont déroulés au mois de juin 2017, des objectifs chiffrés d'accueil de population ont été établis par le gestionnaire du SCOT afin que les projets communaux répondent aux attentes du SCOT. Ces objectifs sont exprimés en nombre d'habitants à accueillir par an et par commune.

<sup>a</sup> Il s'agit de la croissance annuelle de la population entre 1999 et 2007, considérée comme soutenue par le SCOT

# ANNEXES

Graphique 8 : Chiffres clés de la démographie ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017

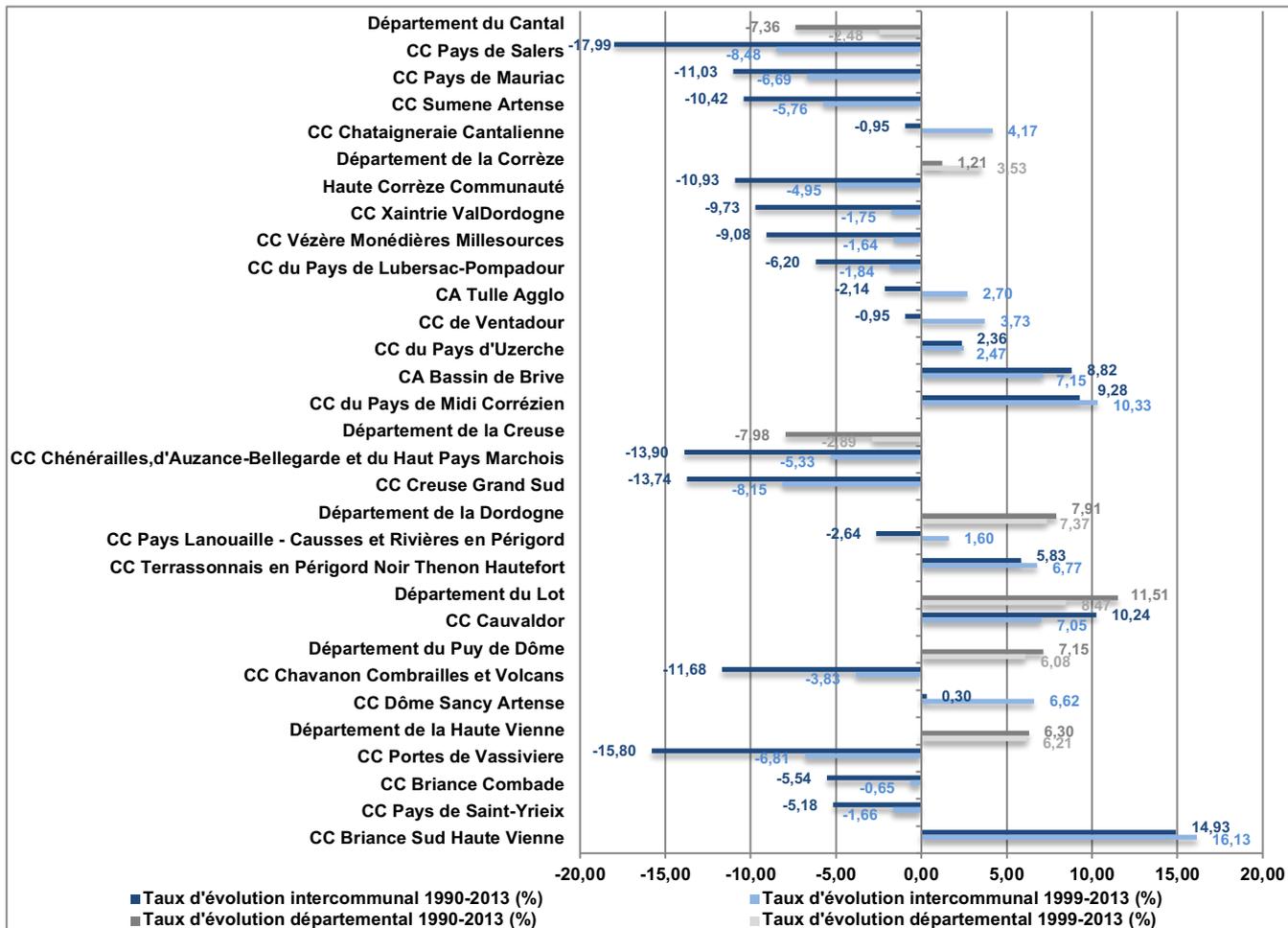
	Population en 1990	Population en 1999	Population en 2013	Evolution entre 1990-2013	Taux d'accroissement naturel entre 1990 et 2013 (%)	Taux d'accroissement migratoire entre 1990 et 2013 (%)	Indice de jeunesse en 2013	Evolution 2008-2013 de l'indice de jeunesse	Taille des ménages en 2013
<b>Départements</b>									
Cantal	158723	150778	147035	-11688	-8,02	0,66	0,58	-0,07	2,16
Corrèze	237908	232576	240781	2873	-8,29	9,50	0,63	-0,04	2,16
Creuse	131349	124470	120872	-10477	-16,78	8,81	0,52	-0,05	2,10
Dordogne	386365	388293	416909	30544	-8,25	16,15	0,60	-0,06	2,18
Lot	155816	160197	173758	17942	-7,58	19,09	0,57	-0,07	2,14
Puy de Dôme	598213	604266	640999	42786	2,20	4,95	0,85	-0,09	2,16
Haute Vienne	353593	353893	375856	22263	-3,36	9,66	0,74	-0,04	2,11
<b>Intercommunalités</b>									
Pays de Saint-Yrieix	12961	12497	12290	-671	-17,17	12,00	0,49	-0,05	2,12
Pays de Lubersac-Pompadour	8194	7830	7686	-508	-17,15	10,95	0,46	-0,03	2,15
Pays d'Uzerche	9481	9471	9705	224	-21,58	23,94	0,49	-0,01	2,29
Bassin de Brive	98048	99572	106694	8646	-0,08	8,90	0,72	-0,07	2,16
Tulle Agglo	45003	42882	44041	-962	-9,00	6,86	0,61	-0,01	2,16
Pays de Midi Corrèzien	12002	11888	13116	1114	-16,71	26,00	0,53	-0,03	2,21
Vézère MonédièresMillesources	5549	5129	5045	-504	-37,03	27,95	0,31	0,00	2,05
Ventadour	10450	9979	10351	-99	-9,94	9,00	0,72	-0,03	2,17
XaintrieValDordogne	13069	12007	11797	-1272	-18,26	8,53	0,41	-0,05	2,11
Haute Corrèze Communauté	38049	35655	33890	-4159	-12,92	1,99	0,61	-0,04	2,15
<b>Communes de la Communauté de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive</b>									
Brive-la-Gaillarde	49765	49141	46794	-2071	1,24	-7,21	0,63	-0,07	1,98
Chartrier-Ferrière	272	275	350	78	-12,50	41,18	0,67	0,08	2,27
Chasteaux	455	512	679	224	2,86	46,37	1,10	0,12	2,47
Estivals	109	119	122	13	0,00	11,93	0,85	0,10	2,29
Lissac-sur-Couze	475	527	754	279	13,05	45,68	1,28	-0,05	2,47
Saint-Cernin-de-Larche	425	456	658	126	13,88	40,94	1,34	-0,17	2,55

Tableau 1 : Comparatif de croissance entre les communes de l'ouest et de l'est corrézien ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017

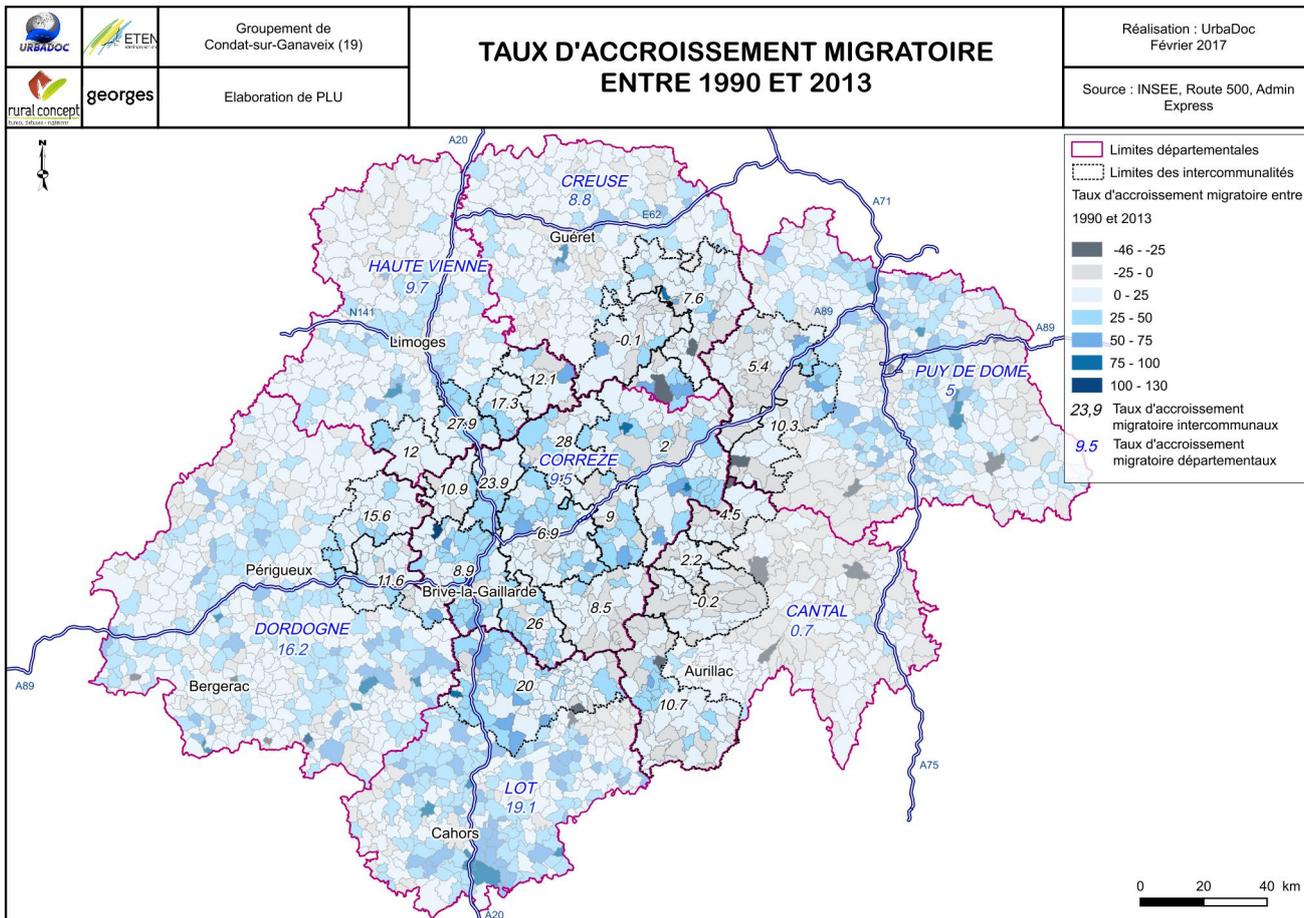
Intercommunalités de l'ouest corrézien	Population en 1990	Population en 1999	Population en 2013	Taux d'évolution 1990-2013 (%)	Intercommunalités de l'est corrézien	Population en 1990	Population en 1999	Population en 2013	Taux d'évolution 1990-2013 (%)
Pays de Saint-Yrieix	12961	12497	12290	-5,18	Tulle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

# ANNEXES

Graphique 9 : Taux de croissance démographique entre 1990 et 2013 et entre 1999 et 2013 pour le département de la Corrèze et les départements voisins ainsi que les intercommunalités corréziennes et voisines ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017



Carte 11 : Taux d'accroissement migratoire entre 1990 et 2013 des communes Corréziennes, intercommunalités et département corrézien et voisins ; INSEE ; UrbaDoc 2017 ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017



# COMPRENDRE LE DIAGNOSTIC EN UNE PAGE

## 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.

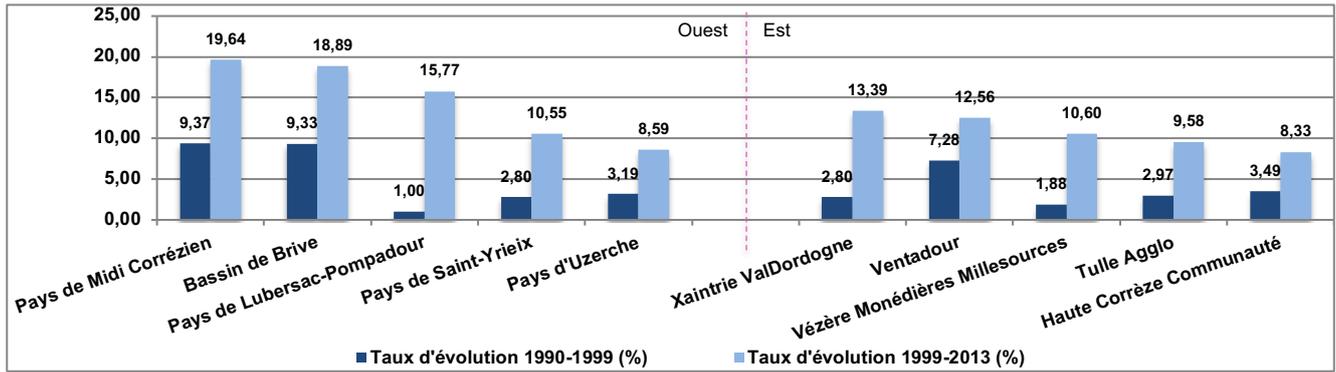
## Prospectives

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 perspectives au fil de l'eau mais restent conséquents.

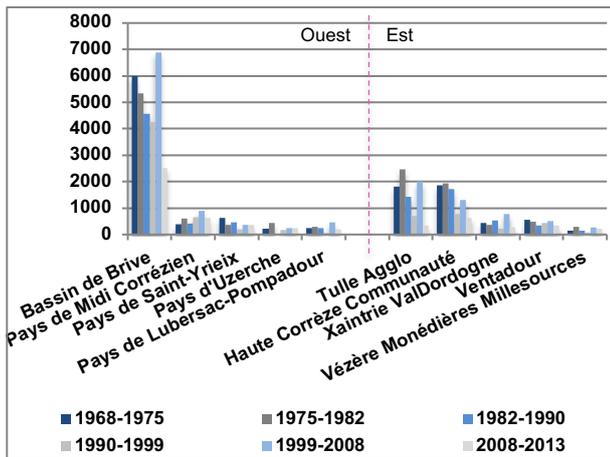


# TABLEAU DE BORD

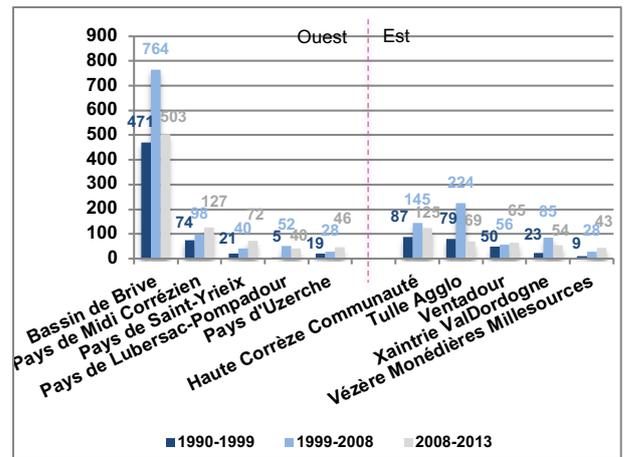
Graphique 10 : Taux d'évolution des logements entre 1990 et 1999 et entre 1999 et 2013 par intercommunalité ; INSEE ; UrbaDoc 2017



Graphique 11 : Évolution du nombre de constructions selon la période ; INSEE ; UrbaDoc 2017

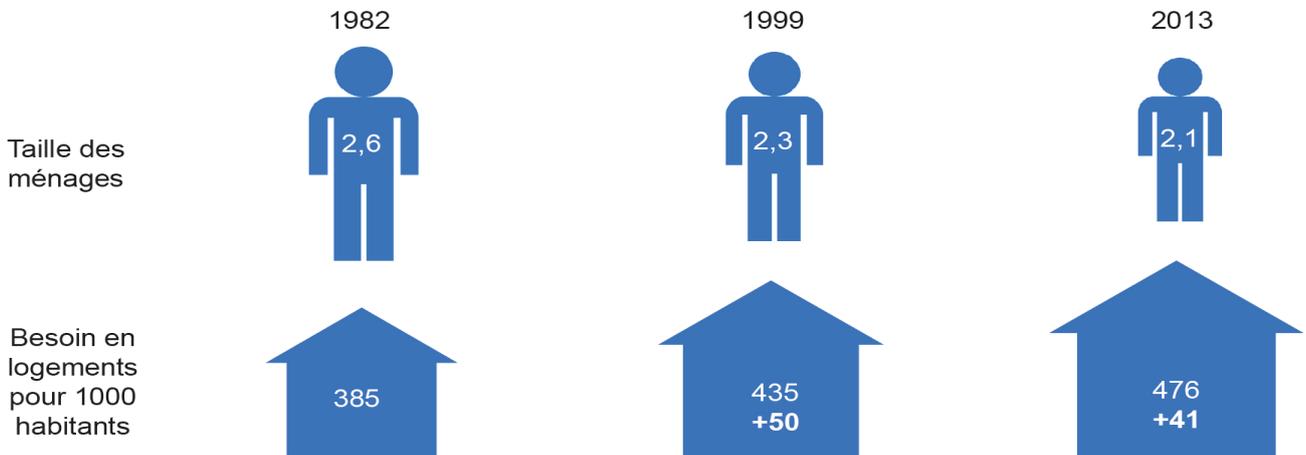


Graphique 12 : Rythme annuel des constructions selon la période ; INSEE ; UrbaDoc 2017

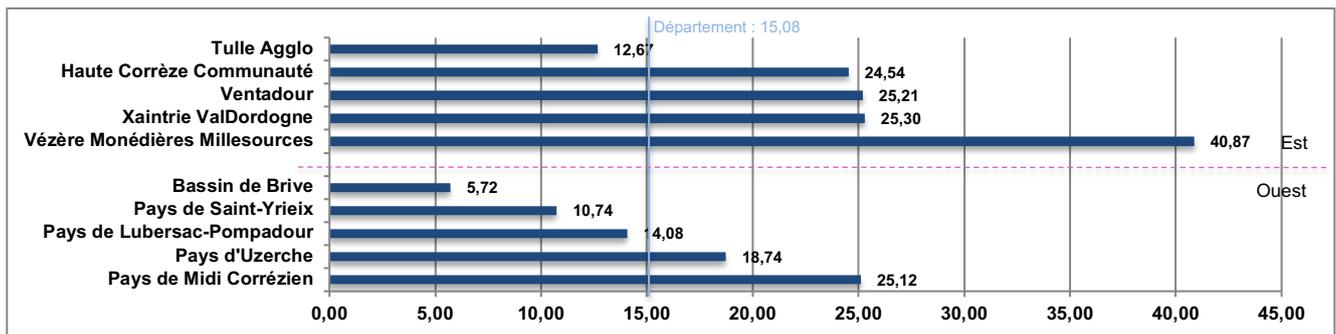


40

Illustration 5 : Comparaison entre les besoins en logements (BL) induits par la baisse de la taille des ménages corréziens à population égale de 1000 habitants ; INSEE ; UrbaDoc 2017



Graphique 13 : Part des résidences secondaires par intercommunalité ; INSEE ; UrbaDoc 2017



# EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

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

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

Mais urbaniser, ce n'est pas bâtir des constructions au regard des opportunités de chacun, urbaniser, c'est organiser les conditions de vie en société. L'habitat se fonde alors tant dans une approche quantitative que qualitative. Dynamique(s) de construction, type d'habitat, formes d'occupation, adéquation avec les types de populations en place, l'approche quantitative a le mérite de proposer un constat situationnel servant de base à la prospective. Mais l'habitat inscrit dans un projet urbain reste l'essence même du document d'urbanisme, lequel ne peut avoir d'autres ambitions que celles de créer des lieux de vie, et non d'habitat. Alors politique d'habitat ou définition des modes d'habiter<sup>16</sup> ? Les deux semblent nécessaires au territoire.

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

### 2.1 Données de cadrage

L'analyse situationnelle à petite échelle confirme logiquement les dynamiques observées lors de l'étude sur la démographie

*a Une croissance brutale des prix immobiliers français s'est produite à partir de l'année 2002 sur l'ensemble du territoire français. Déjà en octobre 2004, Jacques Friggit estimait que « l'évolution récente du prix des logements apparaît historiquement anormale ». Entre 1997 et 2007, les prix des maisons et des appartements ont finalement augmenté de 142 %. Selon la banque BNP Paribas, les prix de l'ancien ont quant à eux augmenté de 155 % sur le territoire national, et de 191 % à Paris correspondant à une multiplication des prix par un facteur trois. En 2008, le marché immobilier a subi une première crise mais*

entre une partie Ouest marquée par le dynamisme des constructions autour du triangle Brive/Périgueux/Limoges et l'Est du territoire dont le rebond semble s'opérer depuis 1999 mais surtout aux abords de l'A89.

Les taux d'évolution du nombre de logement sont ainsi plus importants aux abords des principaux pôles d'emplois et des axes autoroutiers.

### 2.2 Le boom des années 2000

La première décennie des années 2000 a été une période d'accélération de la construction très importante. En Corrèze, 12,3% du parc d'habitat a été construit entre 1999 et 2013 représentant 18 608 unités. Cependant le développement de l'habitat n'a pas été linéaire. Entre 1990 et 1999, le rythme de construction s'établissait à 823 unités par an. Il a presque doublé sur la période 1999-2008 pour atteindre 1472 unités par an et redescendre à partir de 2008 à 1070 unités par an, certainement sous le joug de la conjoncture internationale<sup>a</sup>.

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

2873 habitants supplémentaires peuplent le département depuis 1990. Dans le même laps de temps, le territoire a vu la construction de 26 018 habitations. Cela représente 0,11 habitant supplémentaire par construction nouvelle !

Le phénomène de décohabitation générationnelle<sup>17</sup>, le nombre important des cas de ruptures familiales<sup>b</sup> sont des illustrations des changements structurels qui s'opèrent dans les modes de vie actuels, lesquels proposent des rythmes de moins en moins linéaires. Ces nouveaux parcours de vie concourent à la croissance du nombre de ménages et par-delà du besoin en logement.

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

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

*celle-ci s'est arrêtée quelques mois plus tard, pour voir les prix repartir à la hausse dans certaines villes et tout particulièrement à Paris et sa région. À la suite de la crise de la dette, l'arrêt de ce rebond est visible fin 2011.*

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

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

# TABLEAU DE BORD

Graphique 14 : Évolution du taux de vacance par intercommunalité entre 1990, 1999 et 2013 et nombre de logements vacants ; INSEE ; UrbaDoc 2017

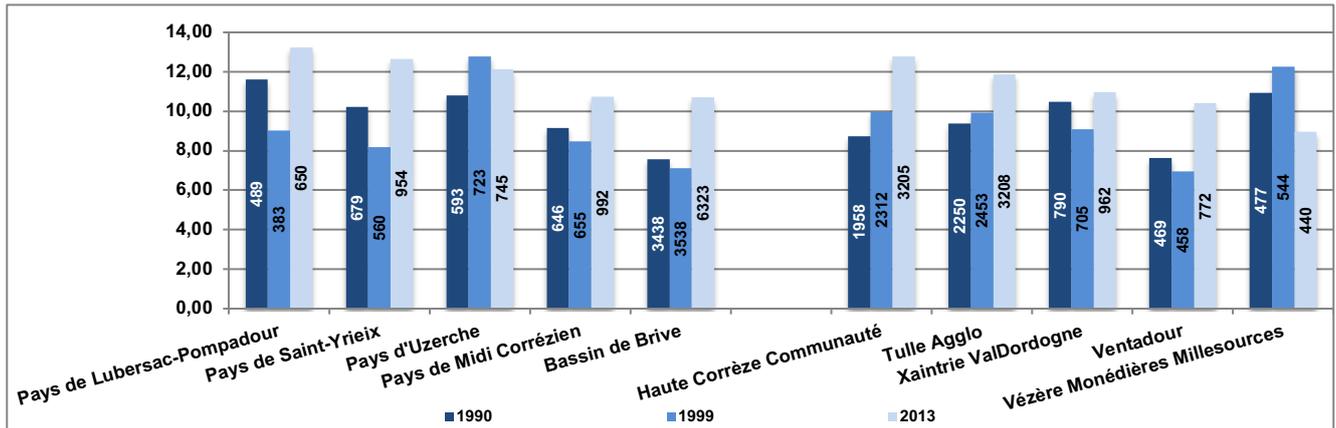
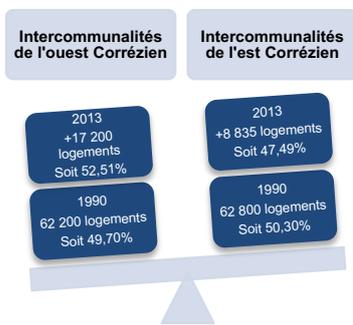
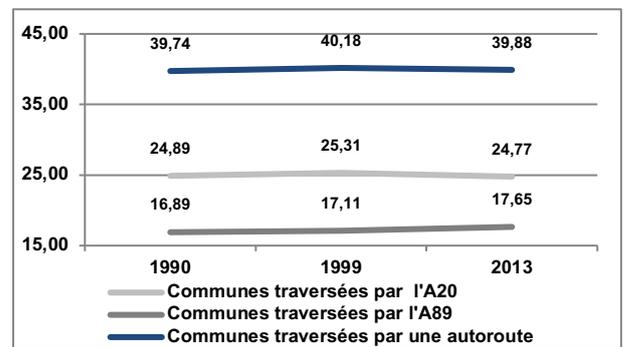


Illustration 6 : Poids du nombre de logements entre les intercommunalités de l'ouest et de l'est corrézien et son évolution depuis 1990 ; INSEE ; UrbaDoc 2017

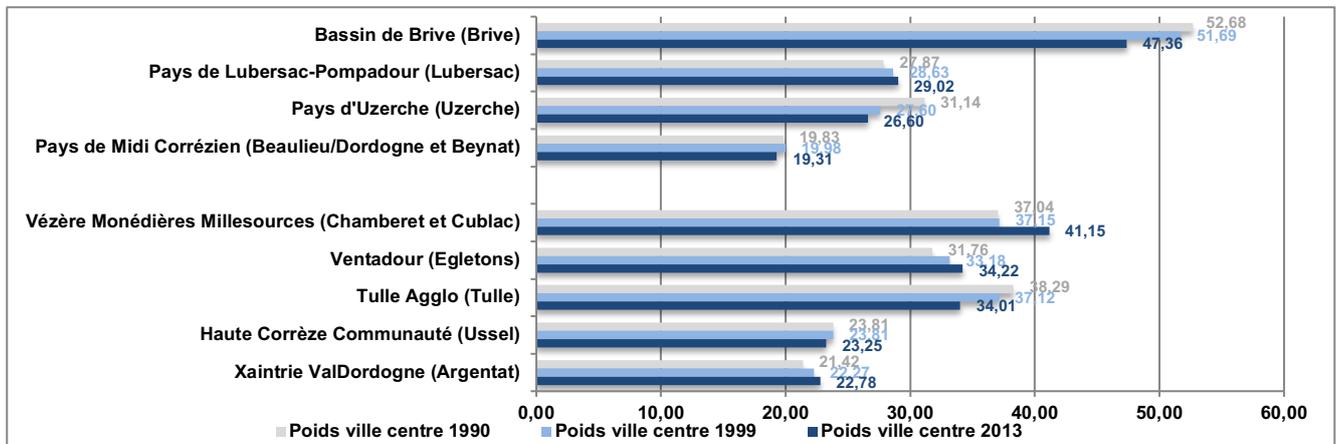


Graphique 15 : Évolution du poids des logements dans les communes traversées par une autoroute ; INSEE ; UrbaDoc 2017

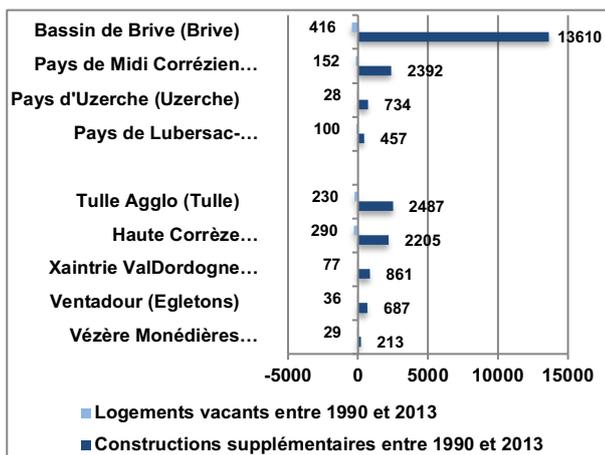


42

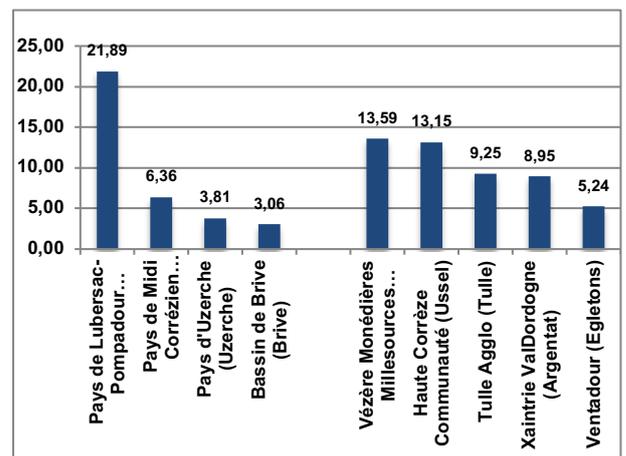
Graphique 16 : Evolution du poids des villes centres dans les intercommunalités entre 1990 et 2013 ; INSEE ; UrbaDoc 2017



Graphique 17 : Nombre de logements vacants supplémentaires sur la ville centre et nombre de logements produits sur l'intercommunalité hors ville centre entre 1990 et 2013 ; INSEE ; UrbaDoc 2017



logements construits sur l'intercommunalité hors ville centre entre 1990 et 2017 ; INSEE ; UrbaDoc 2017



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

## **2.4 Du fait d'un potentiel touristique important qui ne fléchit pas**

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

## **2.5 Et d'une augmentation du nombre de logements vacants<sup>18</sup>**

L'acte de bâtir est initié par des besoins endogènes et exogènes. Le développement économique et les mutations des parcours de vie ont accru les besoins endogènes alors que dans le même temps, la demande issue des territoires voisins et l'attractivité du territoire, soit résidentielle, soit économique, augmentaient les besoins exogènes. Mais à cette approche basée sur les besoins doit correspondre une notion d'offre permettant d'atteindre les fameux équilibres de fonctionnement des marchés de l'habitat où l'offre satisfait au besoin, à la demande. L'offre est issue du potentiel existant et des stratégies de créations. Là aussi, une offre ne doit pas déstabiliser l'autre. Alors qu'en est-il vraiment ?

Le territoire a vu son parc de logement augmenter significativement sur la période 1990/2013. Mais, l'augmentation du nombre d'habitation est-elle la résultante d'un besoin important en logement qui se traduit simultanément par la baisse du nombre de logements vacants et la production de logements neufs ? Ou plutôt, la construction de logements neufs accentue-t-elle le taux de vacances par création d'une offre différente, peut-être plus accessible tant économiquement que structurellement ?

Le fait est que la période de boom de la construction des années 2000 a accentué le poids des logements vacants et a donc contribué à un déséquilibre, non pas entre l'offre et la demande mais plutôt entre les divers types d'offres. Toutes les strates territoriales possèdent un taux de vacances 2013 supérieur à 1990 à l'exception notable de la communauté de communes du Pays d'Uzerche. Mais avec un taux de logements vacants dont la part est passé de 8,71% à 11,6%, l'ensemble des

communautés de communes présente aujourd'hui un taux de logements vacants supérieur à la moyenne nationale. Puis, sur les 18 608 logements supplémentaires enregistrés entre 1990 et 2013, 6 168 sont des logements vacants supplémentaires soit plus du tiers des nouveaux logements.

## **2.6 Mais une situation fortement hétérogène entre Ouest et Est**

Les 4 communautés de communes situées à l'Ouest de Tulle concentraient 49,70% du parc d'habitat départemental en 1990 et 52,51% en 2013. Ainsi, sur les 26 018 logements supplémentaires réalisés, 17 183 ont été réalisés sur les pourtours de l'axe de l'A20 soit 66,04%, confirmant les dynamiques différentes précédemment évoquées. Sur la partie Est, les dynamiques se renforcent autour de l'autoroute 89. Les communes traversées par cet axe ont aujourd'hui un poids plus important qu'en 1990. La structure du parc renforce la dichotomie entre le pôle économique briviste présentant les plus forts taux de résidences principales et le secteur Est et Vallée de la Dordogne marqués par l'occupation à titre secondaire.

Enfin, alors que la partie Est du territoire concentre 48,4% des logements, elle n'a enregistré « que » 42,8% des logements vacants supplémentaires alors que la démographie laisserait supposer l'inverse. Mais les raisons de la vacance semblent autres.

## **2.7 Ainsi qu'entre centre-bourg et périphérie**

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

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

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

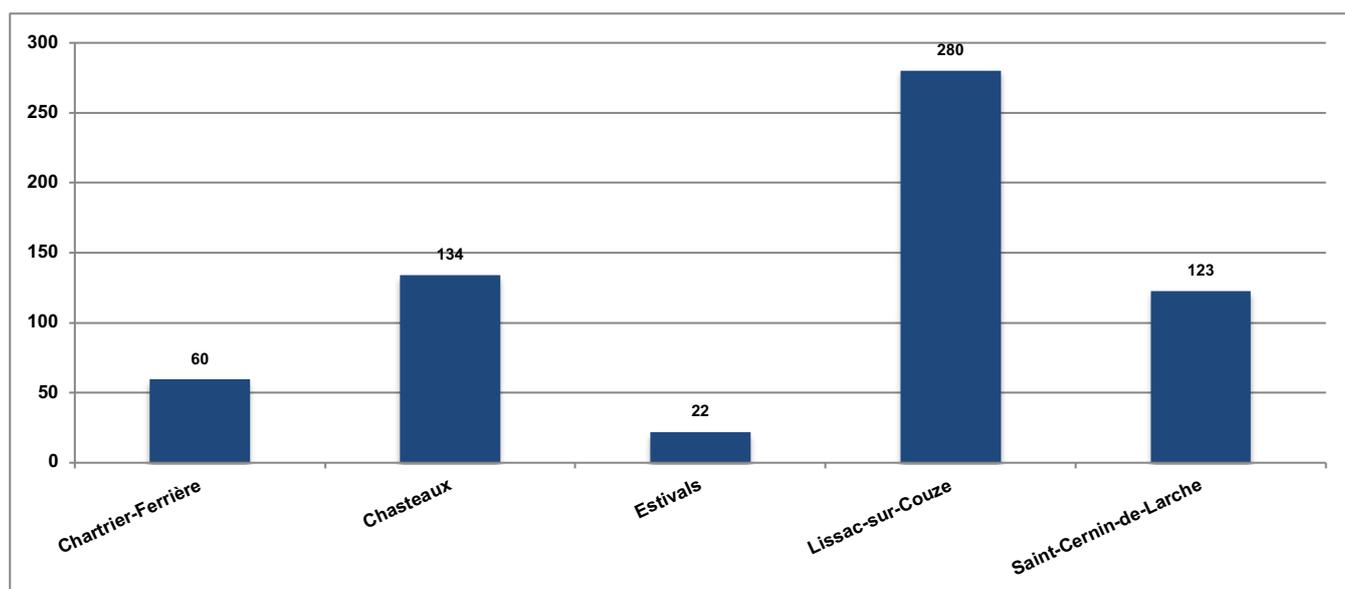
# TABLEAU DE BORD

Tableau 2 : Chiffres clés du logement ; INSEE ; UrbaDoc 2017

	Logements en 1990	Logements en 1999	Logements en 2013	Evolution entre 1990 et 2013	Evolution entre 1999 et 2013	Part des résidences principales	Part des résidences secondaires	Part des logements vacants	Part de maisons	Part de logements HLM	Part depropriétaires
<b>Départements</b>											
Cantal	85016	89382	99483	17,02	11,30	68,49	20,45	11,06	75,09	7,14	69,88
Corrèze	125195	132605	151213	20,78	14,03	73,64	15,08	11,29	77,36	6,77	68,06
Creuse	78753	80489	87405	10,99	8,59	65,72	20,54	13,74	86,18	8,15	71,77
Dordogne	194350	208548	251055	29,18	20,38	76,24	13,93	9,83	84,12	6,49	68,04
Lot	85766	94989	114503	33,51	20,54	70,82	19,04	10,15	83,13	5,42	69,52
Puy de Dôme	300640	321274	371853	23,69	15,74	79,67	9,99	10,34	63,52	11,02	61,53
Haute Vienne	176167	188406	215517	22,34	14,39	82,81	7,62	9,57	65,98	12,27	61,63
<b>Intercommunalités</b>											
Pays de Saint-Yrieix	6644	6830	7550	13,64	10,55	76,62	10,74	12,64	85,83	4,56	74,08
Pays de Lubersac-Pompadour	4205	4247	4917	16,93	15,77	72,69	14,08	13,23	91,70	6,13	75,63
Pays d'Uzerche	5481	5656	6142	12,06	8,59	69,13	18,74	12,13	88,57	5,76	75,48
Bassin de Brive	45464	49705	59095	29,98	18,89	83,58	5,72	10,70	69,88	7,34	64,54
Tulle Agglo	23953	24664	27027	12,83	9,58	75,46	12,67	11,87	74,14	5,78	69,63
Pays de Midi Corrèzien	7066	7728	9246	30,85	19,64	64,15	25,12	10,73	90,82	2,37	79,37
Vézère Monédières Millesources	4357	4439	4910	12,68	10,60	50,17	40,87	8,96	91,89	4,96	78,53
Ventadour	6142	6589	7417	20,75	12,56	64,39	25,21	10,40	80,89	9,88	64,86
XaintrieValDordogne	7531	7742	8779	16,57	13,39	63,74	25,30	10,95	89,13	3,16	76,71
Haute Corrèze Communauté	22394	23175	25105	12,10	8,33	62,69	24,54	12,77	80,42	8,87	65,55
<b>Communes de la Communauté d'Agglomération du bassin de Brive</b>											
Brive-la-Gaillarde	23949	25693	27988	16,87	8,93	84,60	2,54	12,86	47,54	11,85	50,38
Charrier-Ferrière	159	178	219	37,47	22,80	70,44	23,65	5,91	96,88	0,00	88,82
Chasteaux	240	274	374	55,83	36,50	73,57	22,29	4,15	99,24	0,00	86,78
Estivals	65	84	87	33,62	3,40	61,31	28,45	10,24	92,10	0,00	81,82
Lissac-sur-Couze	230	287	510	121,74	77,70	59,80	31,37	8,82	97,45	0,98	80,66
Saint-Cernin-de-Larche	200	221	323	61,44	46,10	79,84	9,28	10,88	94,86	0,00	82,27

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

Graphique 18 : Nouvelles constructions entre 1990 et 2013 ; INSEE ; UrbaDoc 2017



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

### **3. La communauté d'agglomération du Bassin de Brive : des dynamiques de croissance variables**

#### **3.1 Un parc de logements en forte croissance**

Sur la période 1999/2013, le nombre de logements a progressé au niveau intercommunal de 18,9%. Sur la même période, les communes du groupement ont toutes un taux d'évolution supérieur au taux départemental. Cela représente un rythme de près de 33 logements par an à l'échelle des 5 communes. Cependant cette évolution a été de seulement 3,4% pour Estival et de 77,7% à Lissac-sur-Couze. Les différences sur des communes limitrophes sont considérables. En 2019, à Lissac-sur-Couze, on comptabilise 525 logements.

#### **3.2 La proximité de Brive comme facteur principal de développement**

De même que pour l'évolution démographique, les communes les plus au nord ont connu une évolution du nombre de logements élevée qui décroît plus on descend vers le sud du territoire. La proximité du pôle de Brive est l'atout principal pour l'installation des ménages. Ainsi, entre 1990 et 2013 pour les deux communes au nord, le nombre de logements a presque doublé quant au sud cette dynamique est à diviser par deux<sup>a</sup>.

#### **3.3 Accentué par la moindre attractivité de la commune pôle**

Brive-la-Gaillarde connaît quant à elle une attractivité moindre avec une évolution entre 1990 et 2013 de seulement 16,87%. Cette tendance est observée sur l'ensemble des centralités urbaines du département. Ainsi le poids de Brive est passé de 52,68 en 1990 à 47,36 en 2013, faisant du territoire une réalité de la résidentialisation à plusieurs échelles<sup>b</sup>.

*a* Entre 1990 et 2013, le nombre de logements a augmenté de 93,7% pour les communes de Lissac-sur-Couze et Saint-Cernin-de-Larche et de 46,43 pour les communes de Chasteaux, Charrier-Ferrière et Estivals.

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

*c* La taille des ménages est passée au niveau intercommunal de

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

### **4.1 Le desserrement des ménages comme vecteur endogène de construction**

A l'instar du département, la communauté de communes a vu son parc de logement augmenter de façon bien plus significative que sa population. 618 logements ont été nécessaires entre 1990 et 2013 pour l'accueil de 827 nouveaux habitants sur les cinq communes. La baisse de la taille des ménages<sup>c</sup> est aussi une raison essentielle bien que pas unique.

### **4.2 De même que l'augmentation du nombre de logements inhabités**

Si le nombre de logements vacants a augmenté de manière peu significative entre 1990 et 2013 et paraît peu élevé<sup>d</sup>, le nombre de résidences secondaires est passé de 180 en 1990 à 350 en 2013, soit une évolution de 94,4%. Cette évolution est peu visible puisqu'avec la forte augmentation du nombre de résidences principales, la part des résidences secondaires a même diminuée<sup>e</sup>. Elle reste néanmoins à prendre en compte dans le projet de territoire et notamment sur les communes de Lissac-sur-Couze et de Chasteaux. A l'exception de Saint-Cernin-de-Larche, le taux de résidences secondaires est supérieur à 20%.

Le taux de logements vacants reste à un niveau acceptable, en dessous de 8%, c'est à dire en dessous du niveau national. Néanmoins, le territoire avec ses 117 logements vacants a la capacité de reconquérir une part de logements inoccupés. Les communes de Saint-Cernin-de-Larche, et d'Estivals ont des taux de logements vacants supérieurs à 10%, ces deux communes pourront donc envisager des efforts de remise sur le marché de certains logements afin d'œuvrer pour la réhabilitation de ce parc souvent ancien et de centre-bourg, donc particulièrement intéressant d'un point de vue patrimonial, mais aussi pour la vitalité des centres. En 2019, on recense 46 logements vacants sur la commune de Lissac-sur-Couze, soit 8,8% du parc de logements.

### **4.3 Un habitat pour tous ?**

Le territoire est marqué par la prééminence des maisons individuelles qui représentent 96,85% du parc en 2013.

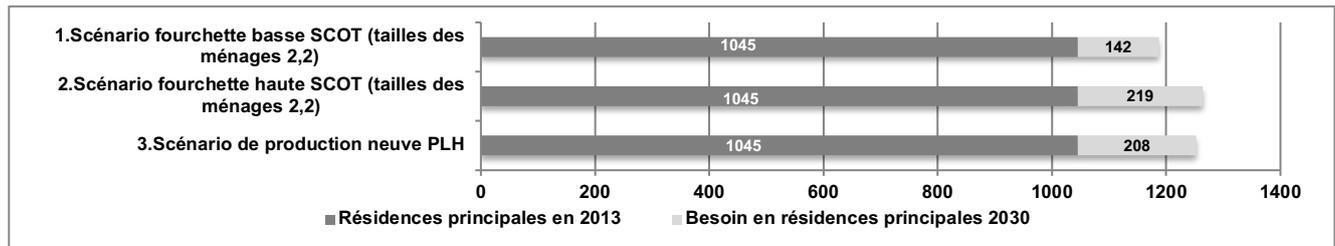
1,32 à 2,16 entre 1999 et 2013. La tendance est à la baisse sur l'ensemble des communes.

*d* Le nombre de logements vacants est passé de 103 logements en 1990 à 117 logements en 2013 ce qui représente une évolution de 14% et un taux de 7,77.

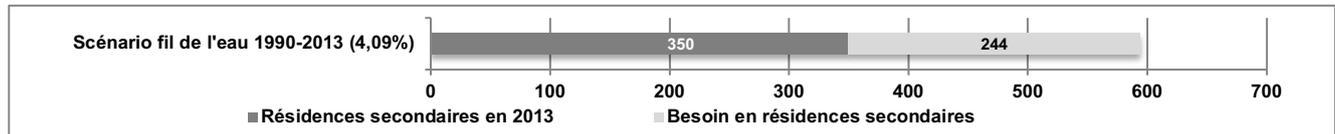
*e* La part des résidences secondaires est passée de 20% en 1990 à 12% en 2013.

# TABLEAU DE BORD

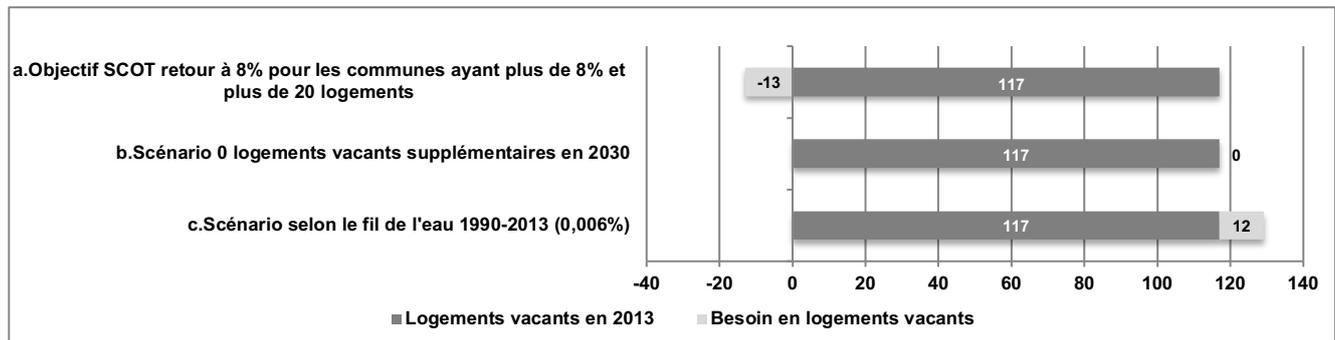
Graphique 19 : Prospective du nombre de résidences principales ; INSEE, SCOT Sud Corrèze, PLH, UrbaDoc 2017



Graphique 20 : Prospective du nombre de résidences secondaires ; INSEE, UrbaDoc 2017

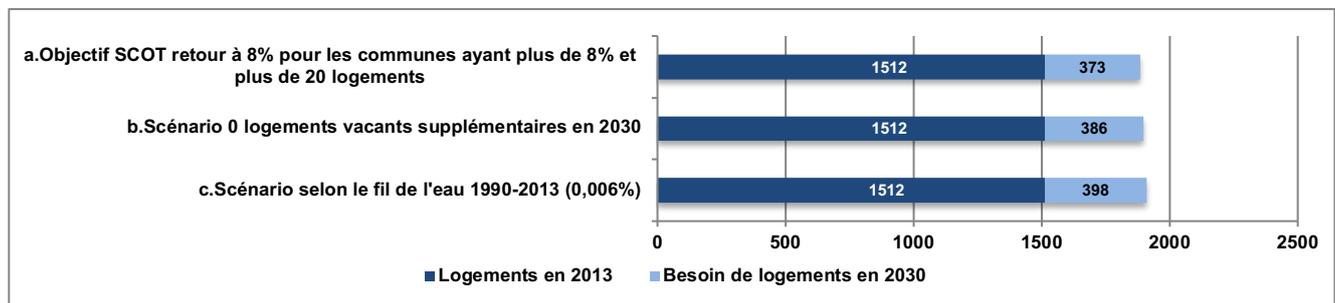


Graphique 21 : Prospective du nombre de logements vacants ; INSEE, SCOT Sud Corrèze, UrbaDoc 2017

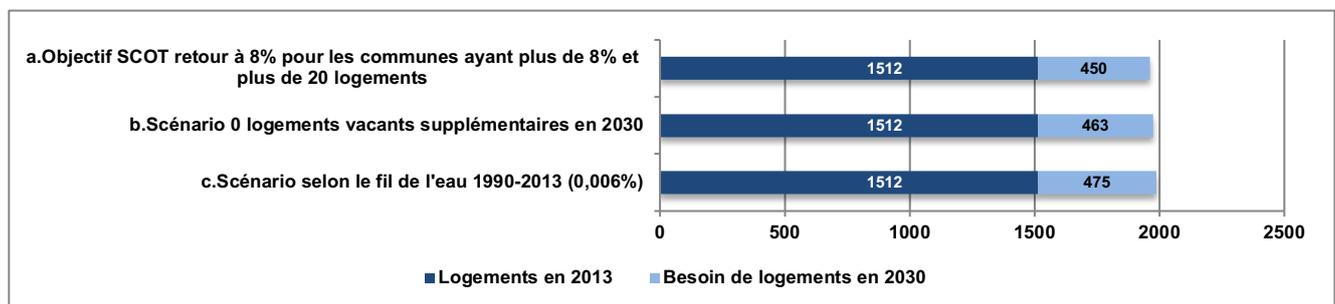


46

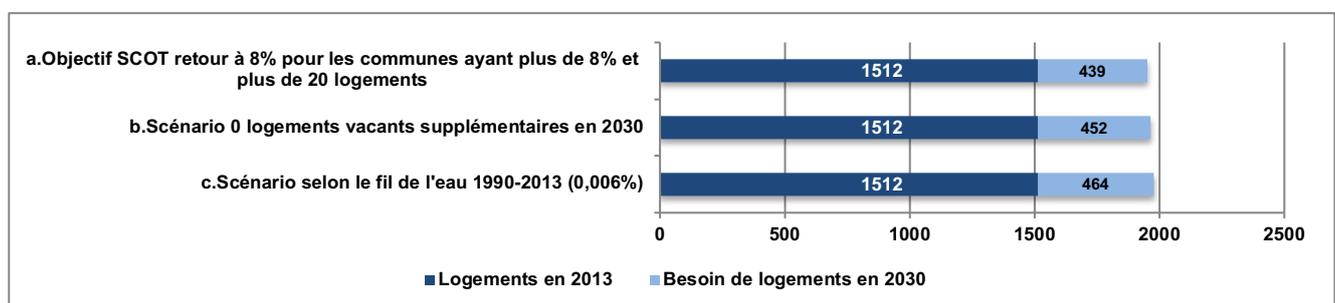
Graphique 22 : Prospective du nombre de logements selon le scénario du SCOT fourchette basse / scénario 1 ; INSEE, SCOT Sud Corrèze, UrbaDoc



Graphique 23 : Prospective du nombre de logements selon le scénario du SCOT fourchette haute, scénario 2 ; INSEE, SCOT Sud Corrèze, UrbaDoc 2017



Graphique 24 : Prospective du nombre de logements selon le scénario de production du PLH, scénario 3 ; INSEE ; PLH ; UrbaDoc 2017



L'augmentation récente de la part des propriétaires de 79,8% en 1999 à 83,9% confirme le constat d'une croissance de l'habitat liée à l'accession d'une maison individuelle et confirme la résidentialisation du territoire. La part des logements HLM<sup>19</sup> est quasi nulle, avec uniquement 4 logements à Lissac-sur-Couze en 2019.

#### **4.4 Retrouver les équilibres ?**

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

### **5. Quelles logiques de productions quantitatives ?**

#### **5.1 Prendre en compte les objectifs d'équilibrage du SCOT pour anticiper le besoin de résidences principales**

Les cinq communes font partie du bassin de vie élargi de Brive avec 15 autres communes. Le SCOT prévoit que pour l'ensemble des communes du bassin de vie élargi soit produit 2220 à 3430 logements entre 2012 et 2030. Les perspectives sont ainsi calculées par rapport au nombre d'habitants à accueillir en prévoyant une diminution de la taille des ménages, qui est aujourd'hui à l'œuvre. La taille des ménages prise en compte est de 2,2.

Selon les scénarii tendanciels exposés dans le chapitre sur la démographie, les communes pourraient atteindre une population comprise entre 3221 et 4143 habitants. Conjugués aux besoins endogènes, liés notamment à la baisse de la taille des ménages, le besoin en résidences principales peut passer du simple au double, de près de 400 logements à plus de 800 logements.

Cette prospective sera à ajuster en fonction du scénario démographique choisi par les communes. Le SCOT prévoit une diminution de la taille des ménages à 2,2.

#### **5.2 Conforter le potentiel touristique du territoire**

Le parc de résidences secondaires a progressé de 170 unités entre 1990 et 2013, portant le taux à 11,9% du parc total. Une évolution au fil de l'eau permet d'anticiper un besoin estimé à 244 unités pour un total en 2030 de 594 logements secondaires.

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

La part de logements vacants est de 7,7% sur le territoire. Ce taux reste acceptable. Le SCOT préconise d'intégrer un objectif de sortie de

vacance pour les communes disposant de plus de 8% de logements vacants représentant plus de 20 unités. Les communes de Saint-Cernin-de-Larche, de Lissac-sur-Couze et d'Estivals affichent un taux supérieur à 8%. Les deux premières ont également plus de 20 logements vacants et sont donc concernées par des objectifs de remise sur le marché. En ayant un objectif 13 logements à reconquérir, dont 4 sur la commune de Lissac-sur-Couze et de 9 à Saint-Cernin-de-Larche, les deux communes repasseraient en dessous du taux de 8% avec le nombre de logements actuels<sup>a</sup>.

### **6. Quel projet de territoire ?**

#### **6.1 Produire un habitat pour tous ?**

Le SCOT impose la diversification du parc de logements dans la typologie, le statut d'occupation mais aussi dans la taille des logements.

Il n'existe que trois logements sociaux sur la totalité du groupement, ce qui est particulièrement faible, notamment pour les communes les plus proches de Brive et disposant d'équipements comme une école. Aucune des communes n'est soumise à l'article 55 de la loi SRU<sup>20</sup>. Pourtant, les parcours de vie sont désormais moins linéaires faisant du logement social une étape du parcours résidentiel d'un panel de population toujours plus important.

Produire un habitat pour tous c'est aussi diversifier les typologies, proposer des logements plus petits ou locatifs. En effet, si l'achat reste accessible en milieu rural, cela peut permettre d'attirer des jeunes sur le territoire souhaitant s'installer en location avant l'acquisition, ou des personnes souhaitant garder le statut de locataire. Proposer des logements plus petits ou sans jardin peut aussi permettre à des ménages vieillissants de rester sur la commune.

#### **6.2 Les clés du projet habitat :**

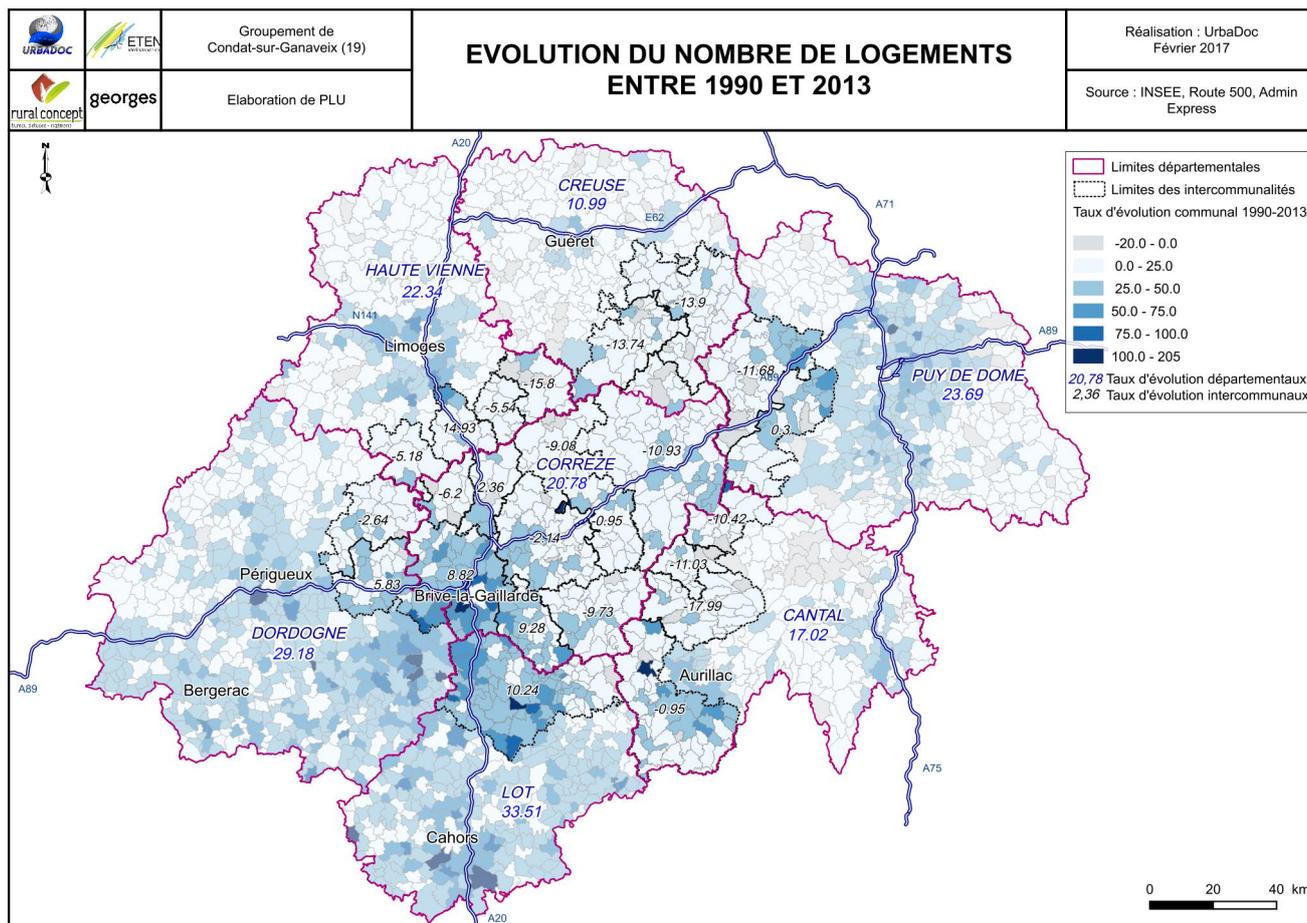
Ainsi les scénarii du PADD devront être calculés en fonction des prescriptions du SCOT, parfois interprétables ou peu précises. Ainsi les communes devront se positionner sur un scénario entre celui du SCOT interprété et le schéma au fil de l'eau.

A ces besoins endogènes devront être ajoutés les besoins exogènes en fonction des choix économiques et d'équipements afin de définir une politique d'habiter plus qualitative.

<sup>a</sup>Le nombre de logements total est amené à augmenter à l'horizon 2030. La vacance va donc mécaniquement diminuer et passer rapidement en dessous des 8% de logements vacants.

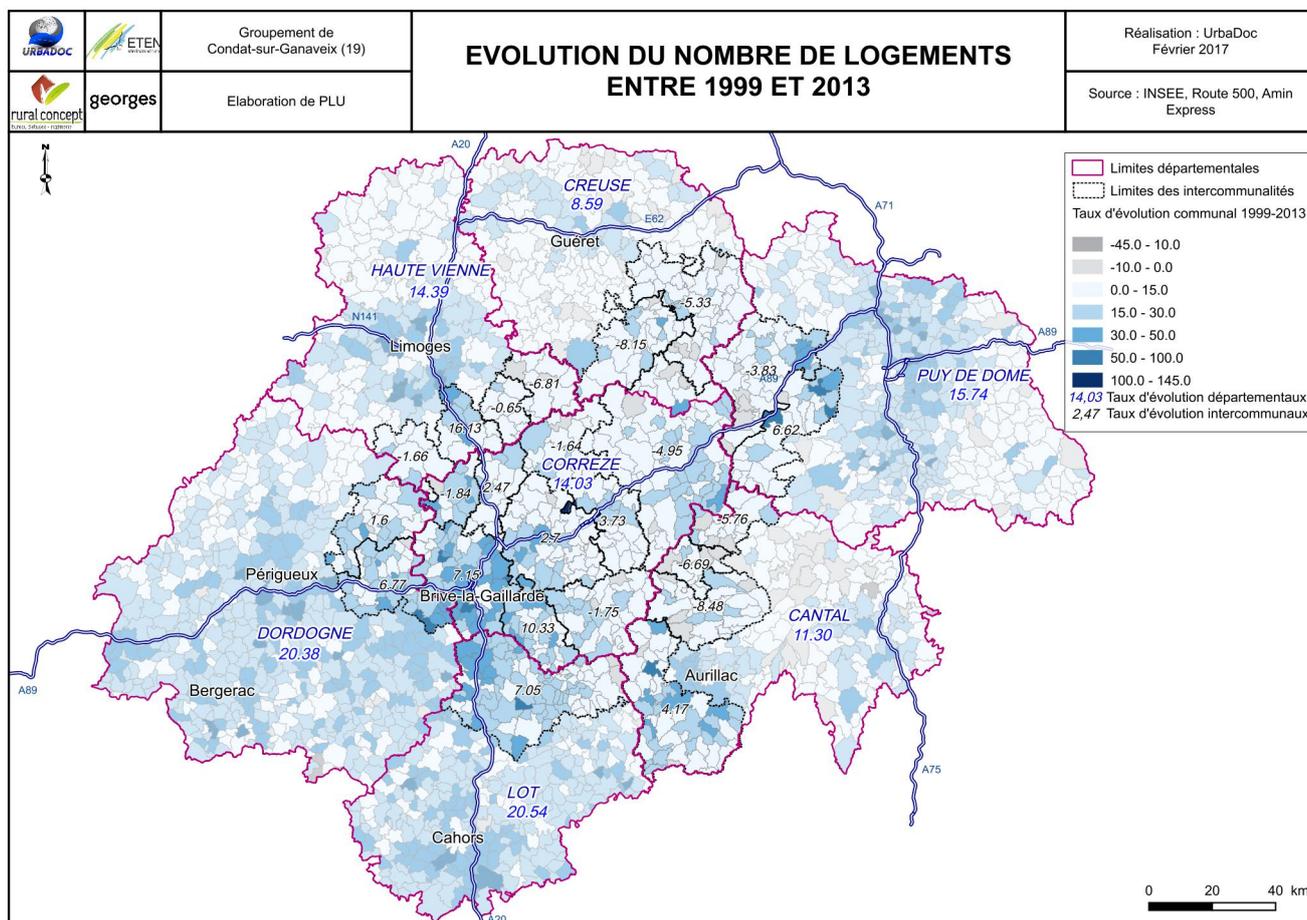
# ANNEXES

Carte 12 : Evolution du nombre de logements entre 1990 et 2013 ; INSEE, Route 500, Admin Express ; UrbaDoc 2017



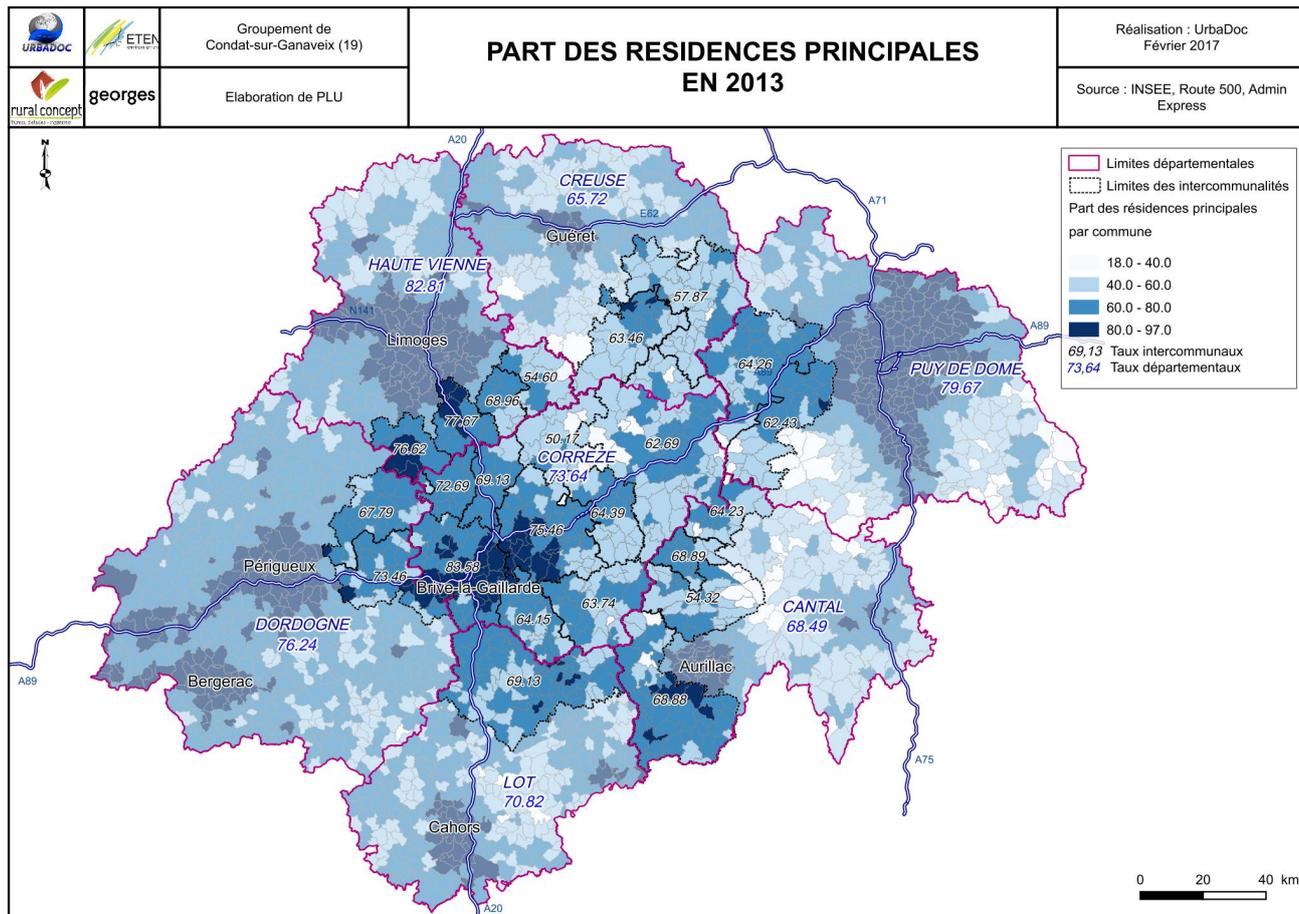
48

Carte 13 : Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2013 ; INSEE, Route 500, Admin Express ; UrbaDoc 2017



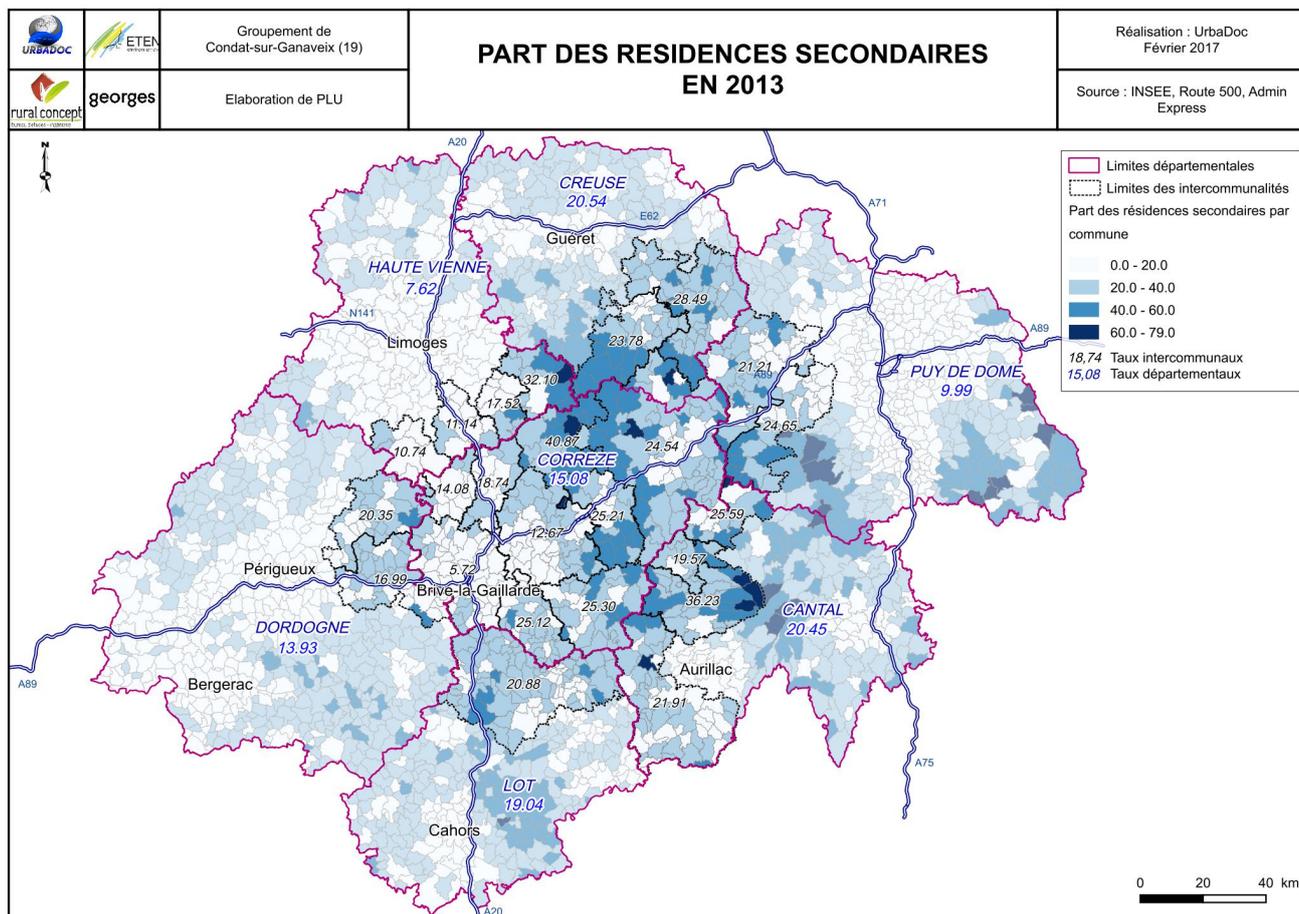
# ANNEXES

Carte 14 : Part des résidences principales en Corrèze et dans les départements voisins, dans les intercommunalités corréziennes et voisines et dans les communes ; INSEE ; UrbaDoc 2017



49

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



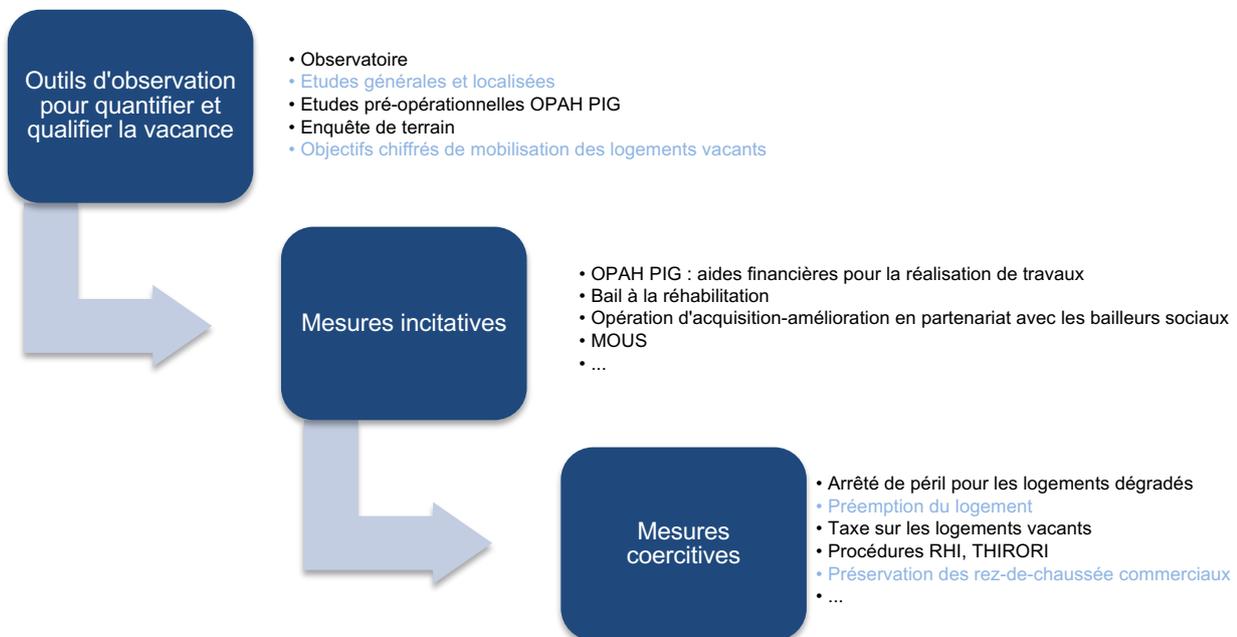
# ANNEXES

Illustration 7 : Les raisons structurelles et conjoncturelles de la vacance ; UrbaDoc 2017



Illustration 8 : Outils d'action sur la vacance à disposition des communes ; UrbaDoc 2017

50



XXXX Outils du PLU

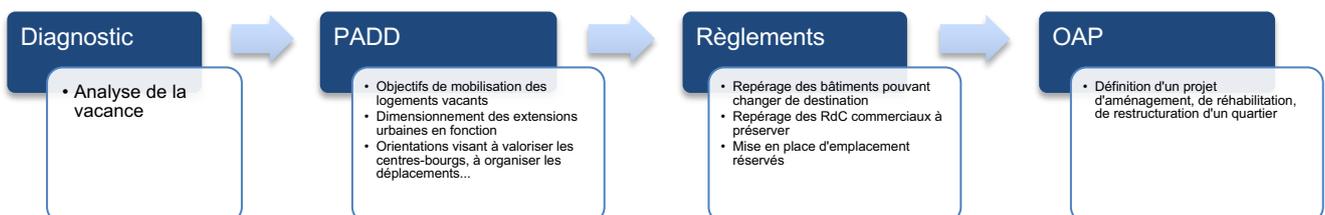
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

PIG : Programme d'Intérêt Général

MOUS : Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale

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

Illustration 9 : Outils du PLU pour agir sur la vacance ; UrbaDoc



# ANNEXES

Illustration 10 : Scénario de développement par bassin de vie ; SCOT Sud Corrèze

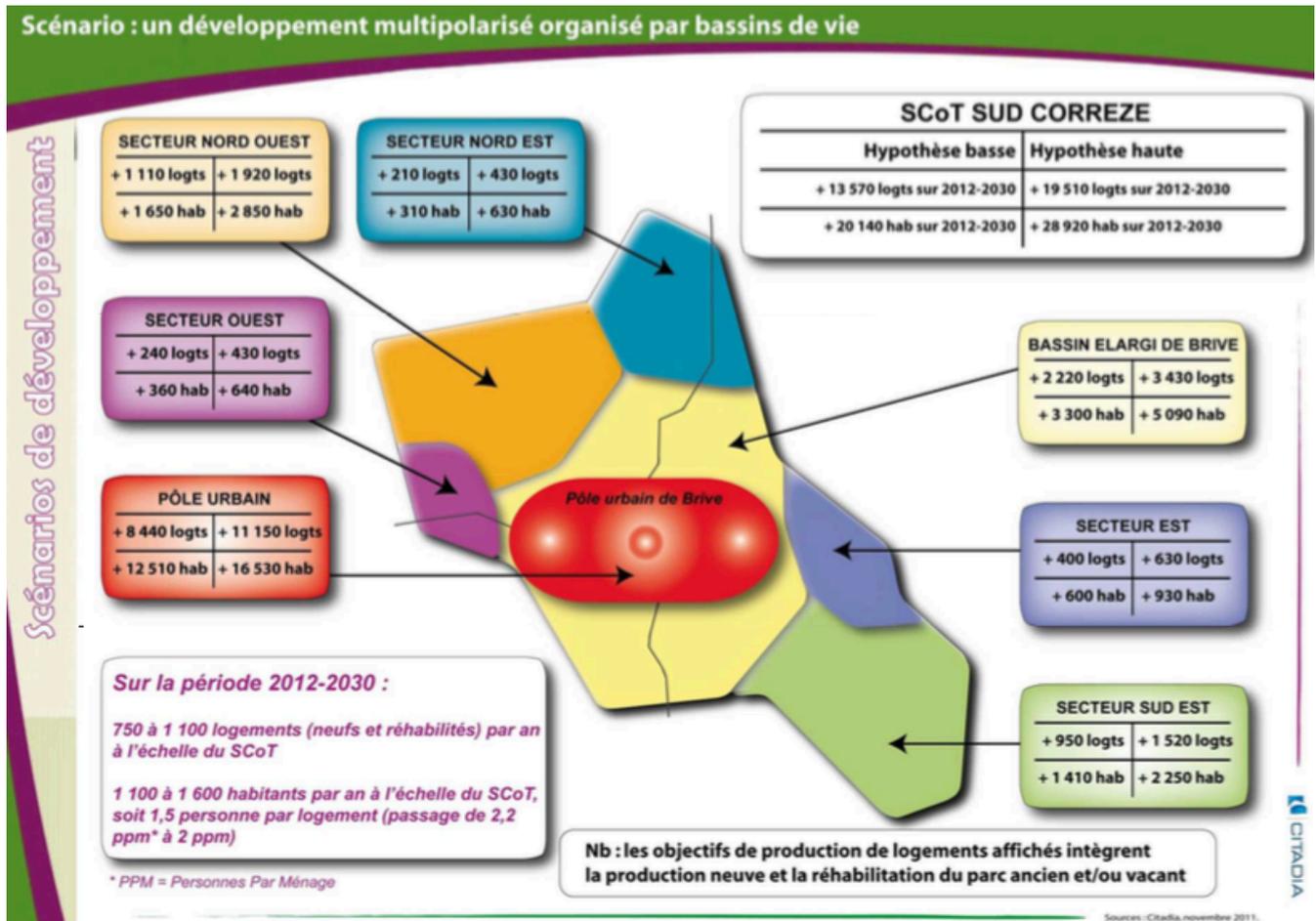


Illustration 11 : Orientations relatives au logement du SCOT ; SCOT Sud Corrèze

**Le SCoT impose de :**

- Mener une réflexion et mettre en œuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les PLU qui veillent à diversifier le parc de logements : dans la typologie (individuel pur, habitat mitoyen, petit collectif, collectif ...), dans les statuts d'occupation (accession à la propriété, accession sociale à la propriété, locatif privé, locatif public), dans la dimension des logements (du studio au T5 et plus). Cette prescription concerne les secteurs des zones U et AU des PLU pouvant accueillir plus de 4 logements ou plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON.
- Favoriser la mise en place de l'article L-123.2 b du Code de l'Urbanisme (servitude logement social visant à imposer la réalisation de programmes complets) dans toutes les zones AU des PLU accueillant plus de 4 logements
- Réaliser prioritairement les logements collectifs dans les secteurs du pôle urbain desservis par les transports en commun, les commerces, les services et les équipements
- Créer 20 à 25 % de logements sociaux du parc neuf ou réhabilité sur le pôle urbain (moyenne calculée sur l'ensemble des communes du pôle urbain)
- Intégrer un objectif de sortie de vacance dans la réflexion sur les capacités d'accueil des Plans Locaux d'Urbanisme et des Cartes Communales (notamment pour les communes ayant un parc de logements vacants supérieur à 8 % et à 20 logements).
- Identifier à l'échelle des PLU les secteurs abandonnés, anciens et/ou en friche urbaine qui mériteraient une action forte.

**Le SCoT recommande également :**

- De créer 10 à 15 % de logements sociaux du parc neuf ou réhabilité sur les pôles d'équilibre (sous réserve de faisabilité financière liée à la programmation nationale).
- Que les intercommunalités engagent l'élaboration de Plans Locaux de l'Habitat (PLH) pour disposer des outils de programmation permettant d'apporter une réponse opérationnelle aux objectifs en matière de stratégie de l'habitat
- D'engager des politiques de l'habitat pour adapter les logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées
- D'évaluer les capacités d'accueil à destination des personnes handicapées dans le cadre du PLH
- De définir un objectif de création de logements étudiants et de logements pour jeunes travailleurs d'ici 2030

**Objectifs affichés dans le PADD :**

**Axe 1.1.2. du PADD : Définir une stratégie claire de développement de l'habitat**

**Axe 1.1.3. du PADD : Limiter l'étalement urbain, gérer le foncier**

# COMPRENDRE LE DIAGNOSTIC EN UNE PAGE

## **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.

## **... 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**

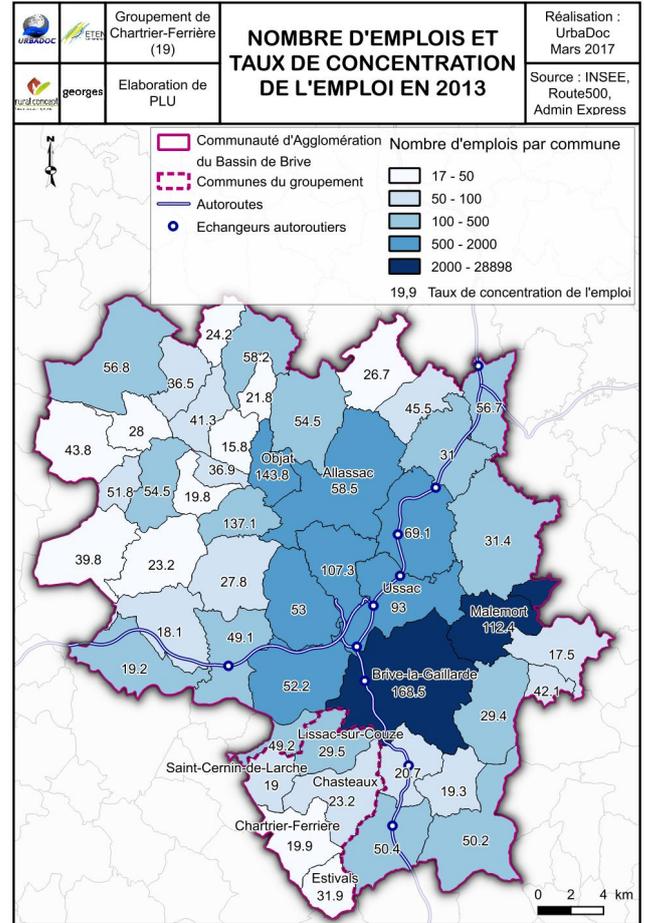
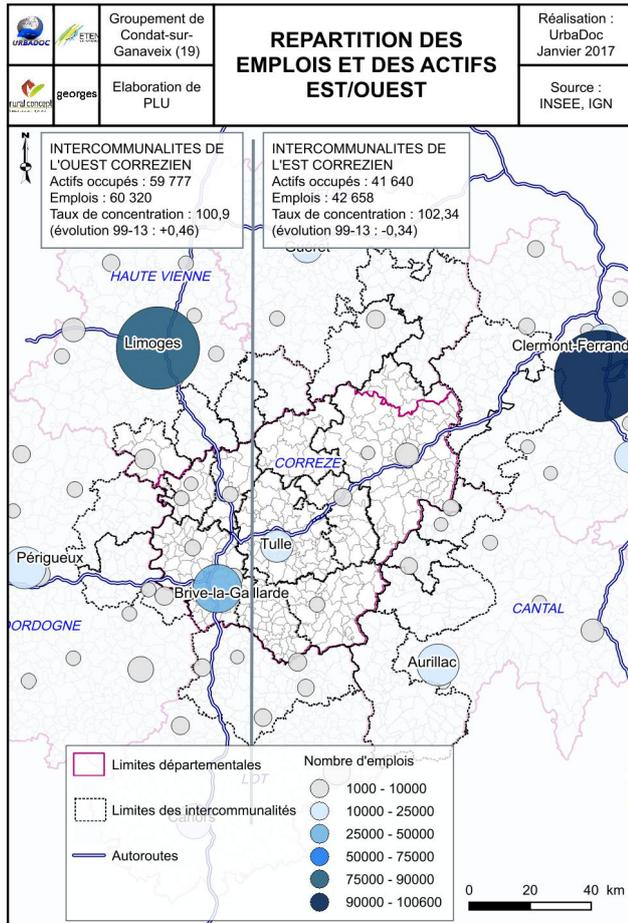
Le nombre de logements à produire doit correspondre à l'accueil de population prévue par le SCOT. Le PLH fixe lui aussi des objectifs quantitatifs de production de logements par commune et par an. A cela s'ajoute le nombre de résidences secondaires pour rester au même taux de résidences secondaires qu'aujourd'hui, 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.



# TABLEAU DE BORD

Carte 16 : Répartition des emplois et des actifs selon la position de l'intercommunalité dans le département ; INSEE ; UrbaDoc

Carte 17 : Nombre d'emplois et taux de concentration ; INSEE ; UrbaDoc 2017



54

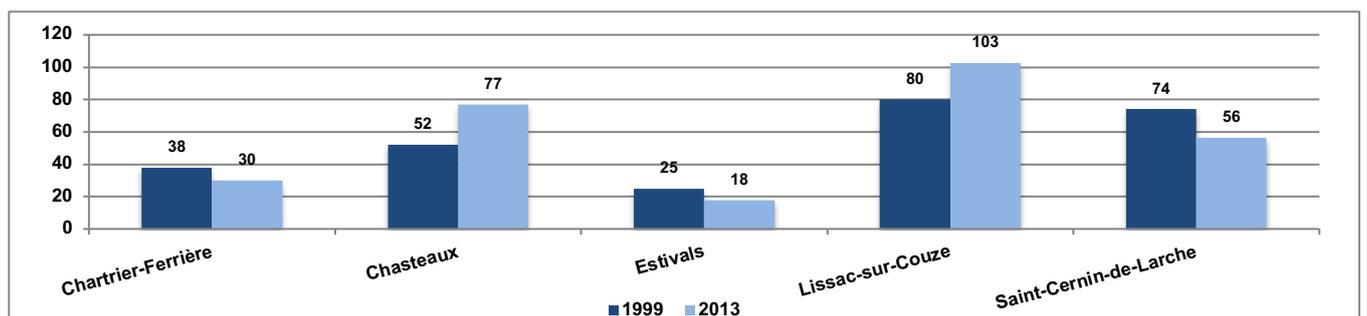
Tableau 3 : Tableau de la structure de l'emploi par secteur d'activité et par commune ; INSEE ; UrbaDoc 2017

	Emplois	Agriculture	%	Industrie	%	Construction	%	Commerce, Transports, Services divers	%	Admpublique, Enseignement, Santé, Act sociale	%
Brive-la-Gaillarde	28533	130	0,5	4079	14,3	1354	4,7	13038	45,7	9931	34,8
Chartrier-Ferrière	28	9	31,4	5	17,1	5	17,1	0	0,0	10	34,3
Chasteaux	70	16	23,1	12	17,8	5	6,7	28	40,0	9	12,4
Estivals	19	15	80,0	0	0,0	0	0,0	4	20,0	0	0,0
Lissac-sur-Couze	98	0	0,0	12	12,3	8	7,8	53	53,6	26	26,3
Saint-Cernin-de-Larche	52	0	0,0	4	7,8	16	31,3	19	36,8	12	24,2

Tableau 4 : Tableau de l'âge des actifs et des personnes à remplacer ; INSEE ; UrbaDoc 2017

	Actifs de 15-64 ans	Actifs 15-24 ans	Actifs 25-54 ans	Actifs 55-64 ans	Part des actifs de 55 à 64 ans
CA Bassin de Brive	54009	5673	40342	7994	14,80
Brive-la-Gaillarde	19648	2757	14029	2862	14,57
Chartrier-Ferrière	164	2	129	33	19,88
Chasteaux	356	22	292	42	11,78
Estivals	57	5	47	5	8,47
Lissac-sur-Couze	370	24	303	43	11,62
Saint-Cernin-de-Larche	322	23	252	48	14,83

Graphique 25 : Evolution du nombre d'emplois des communes du groupement ; INSEE ; UrbaDoc



# ECONOMIE

## 1. Avant-propos

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

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

## 2. Situation générale du département

### 2.1 Un taux d'activité en croissance

Il y avait en 1999, 89 915 emplois pour 89 023 actifs et 232 576 habitants. Cela représente un taux de concentration de l'emploi<sup>21</sup> de 101% et un ratio de 1 emploi pour 2,58 habitants.

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

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

### 2.2 Mais des situations économiques bien différentes entre Est et Ouest

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

Près d'1 emploi sur deux est situé sur la communauté d'agglomération de Brive et même près d'1 sur 3 sur la ville<sup>b</sup>. Les 4 communautés de communes situées à l'ouest de

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

### 2.3 Des pôles d'emploi qui se renforcent

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

Ainsi, alors que l'habitat tend à se déliter largement hors des centralités, l'économie reste globalement bien ancrée sur les villes centres posant de fait la question des migrations pendulaires<sup>22</sup>.

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

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

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

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

## 3. Des communes résidentielles dépendantes des emplois de Brive la Gaillarde

En tant que pôle majeur départemental, la ville de Brive-la-Gaillarde concentre 30% des emplois du département. La grande proximité des communes avec Brive, les rend fortement dépendantes de ce bassin d'emploi, phénomène accentué par le faible nombre d'emplois et d'entreprises sur le territoire.

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

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

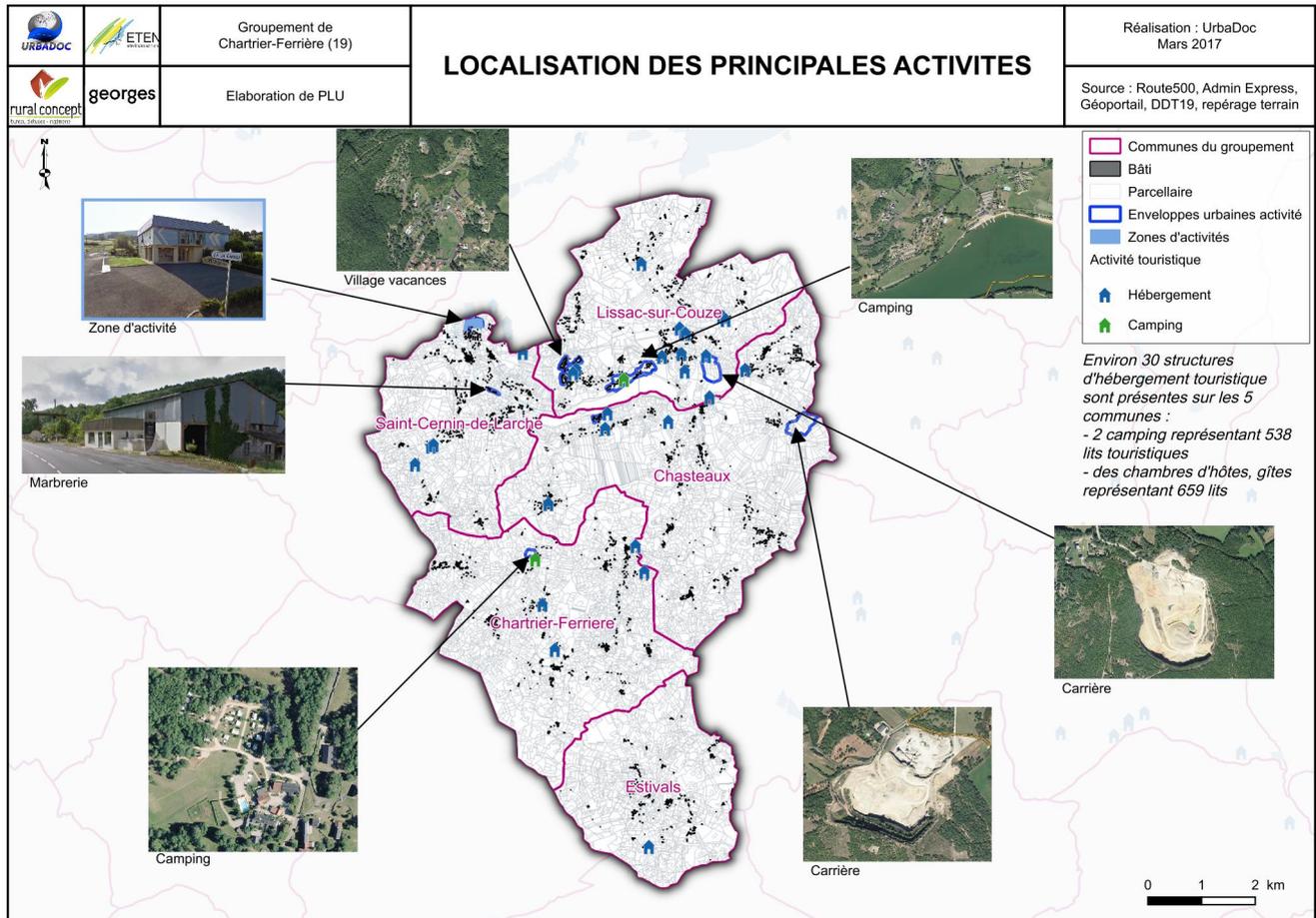
<sup>c</sup> Le présent paragraphe est issu de l'analyse des services de l'Etat de la Corrèze : <http://www.correze.gouv.fr/Services-de-l->

Etat/La-Correze/Economie/Donnees-economiques-et-environnementales

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

# TABLEAU DE BORD

Carte 18 : Situation des zones d'activités ; DDT 19 ; UrbaDoc 2017



56

Illustration 12 : Marbrerie implantée en dehors d'une zone d'activité, Saint-Cernin-de-Larche ; Géoportail ; UrbaDoc 2017



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

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

1° **Des constructions ;**

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

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

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

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

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

Les communes ont des taux de concentration de l'emploi<sup>a</sup> très faibles, avec moins d'un emploi pour 4 actifs dans chaque commune, et qui ont eu tendance à diminuer entre 1999 et 2013.

Le nombre d'emplois a diminué sur les communes, excepté à Chasteaux et à Lissac-sur-Couze qui sont les communes qui ont le plus d'emplois avec respectivement 77 et 103 emplois en 2013. Ces emplois restent toutefois très peu nombreux face aux 1269 actifs résidant sur le territoire.

En 2019, on comptabilise 84 emplois, 336 actifs ayant un emploi résidant dans la zone et l'indicateur de concentration de l'emploi est de 25%.

Le caractère résidentiel des communes de groupement est ainsi évident. L'emploi agricole, souvent prégnant dans les territoires ruraux, n'est pas déterminant pour toutes les communes, puisqu'on ne recense pas d'emplois sur chaque commune dans ce secteur. Le poids de l'activité agricole n'est évident que pour les communes de Charrier-Ferrière et d'Estivals.

## **4. Le secteur secondaire**

### **4.1 Un secteur peu présent sur le territoire**

Brive-la-Gaillarde et, dans des proportions bien moindres, les communes voisines de Malemort-sur-Corrèze et Saint-Pantaléon-de-Larche concentrent 70% des emplois du secteur secondaire de la Communauté de communes. Elles sont localisées en périphérie directe du centre de Brive et représentent plus de 7000 emplois. Sur le territoire du groupement, seulement 67 emplois du secteur secondaire sont présents, mais les communes du groupement sont en première frange de ce large secteur d'activités.

### **4.2 Très peu de zones d'activités sur le territoire malgré la proximité d'axes majeurs de communication : quels besoins localement ?**

Le territoire ne compte qu'une zone d'activités à Saint-Cernin-de-Larche, facilement accessible depuis Brive-la-Gaillarde. La zone de l'Escurade s'étend sur 6 hectares, plusieurs terrains sont encore disponibles sur la zone pour accueillir de nouvelles entreprises. Quelques bâtiments d'activités se trouvent en dehors de ces zones, mais restent malgré tout très peu nombreux. De très larges zones sont présentes sur la commune de Brive à proximité du territoire et sont particulièrement bien desservies par des échangeurs autoroutiers. Il est alors difficile d'attirer les entreprises sur le territoire, qui

même à proximité reste plus difficilement accessible.

Si certains secteurs du territoire sont bien desservis par les routes, autoroutes, et même par l'aéroport, peu d'entreprises sont présentes sur les communes. Les grandes entreprises ont souvent la volonté de s'installer dans ou aux abords des grandes villes et ont des possibilités intéressantes à Brive, cependant il existe sur les communes un réseau d'artisans et d'entreprises de la construction qui peut souhaiter avoir des locaux en milieu plus rural. Il peut être intéressant d'ouvrir des zones d'activités, si le besoin existe, afin de les accueillir dans de bonnes conditions et avec des possibilités de développement sur place. L'objectif est d'éviter l'installation d'entreprises en dehors de zones d'activités aménagées de manière à ne pas limiter leur évolution.

### **4.3 Focus sur l'activité d'extraction**

Il existe sur le territoire deux carrières autorisées, à Chasteaux et à Lissac-sur-Couze qui exploitent des gisements de matériaux calcaires.

### **4.4 Focus sur les énergies renouvelables**

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

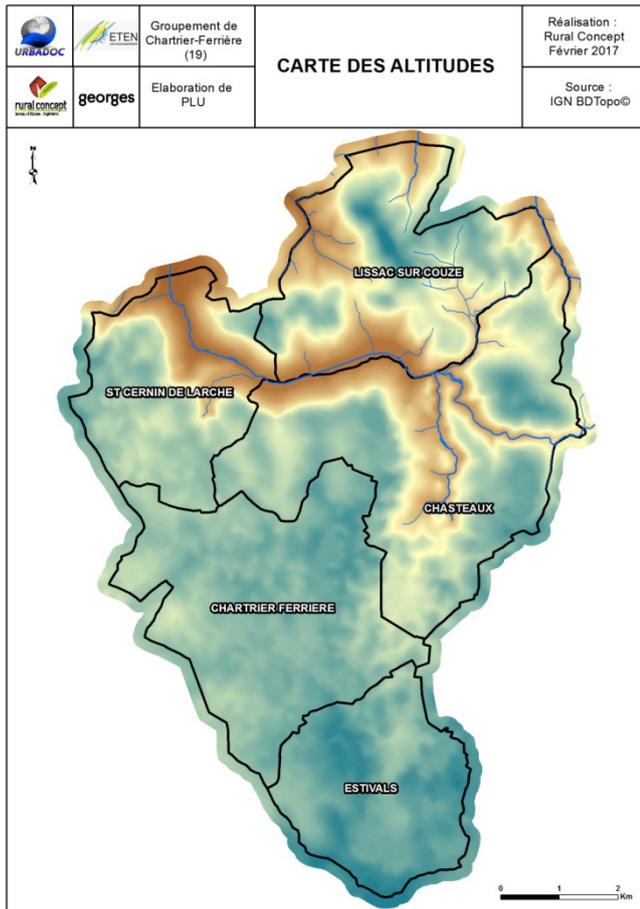
Grace à un ensoleillement équivalent à la moyenne nationale, le département est pourtant propice à l'utilisation de chauffe-eau solaires. C'est une directive qui pourra être entreprise dans les documents d'urbanisme.

### **5. Une activité touristique dynamique**

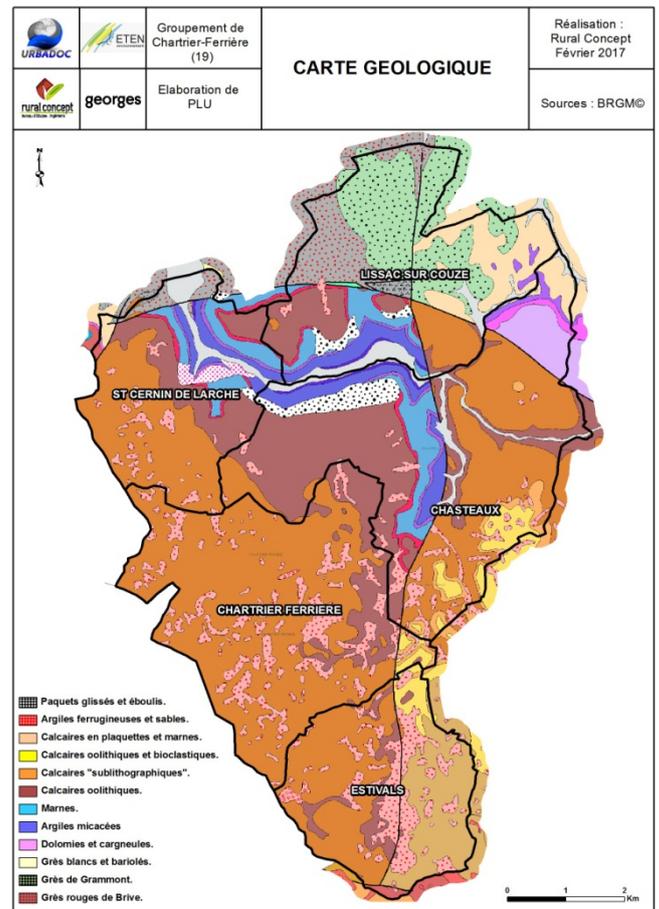
Au cœur du territoire se trouve le Lac du Causse, lac artificiel de plus de 2,5km de long, aménagé dans les années 1970. L'été il y a donc une activité touristique notamment autour du nautisme et du tourisme vert. Plusieurs campings sont recensés ainsi qu'un parc de Bungalow. Au total, l'hébergement en camping représente environ 550 lits, mais d'autres structures, moins visibles sont présentes. L'activité des gîtes et autres structures représente environ 650 lits essentiellement localisés à Lissac-sur-Couze et Charrier-Ferrière. Permettre le maintien et le développement de cette activité paraît nécessaire pour la vitalité du territoire.

# TABLEAU DE BORD

Carte 19 : Carte des altitudes ; Rural Concept ; janvier 2017

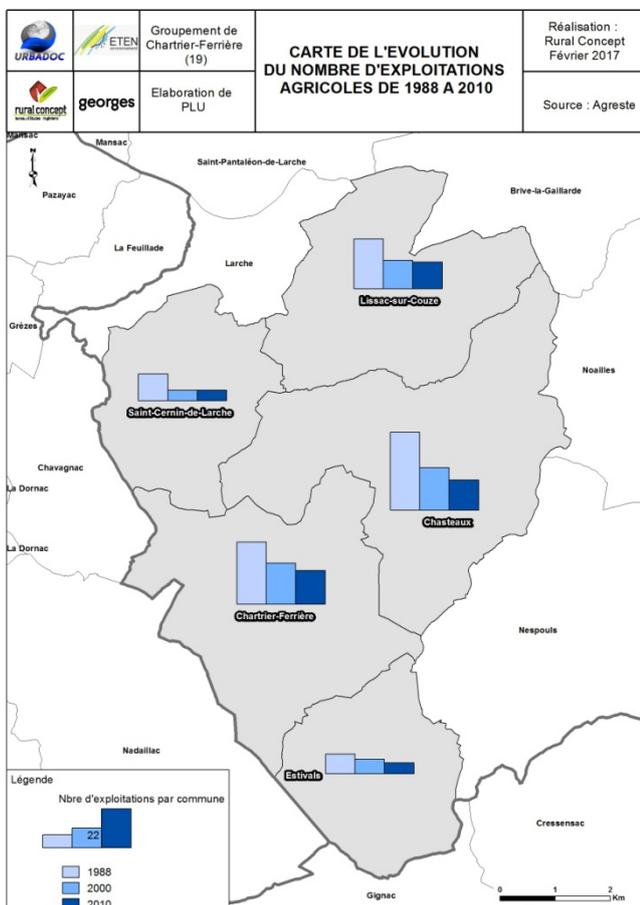


Carte 20 : Carte géologique ; Rural Concept ; janvier 2017

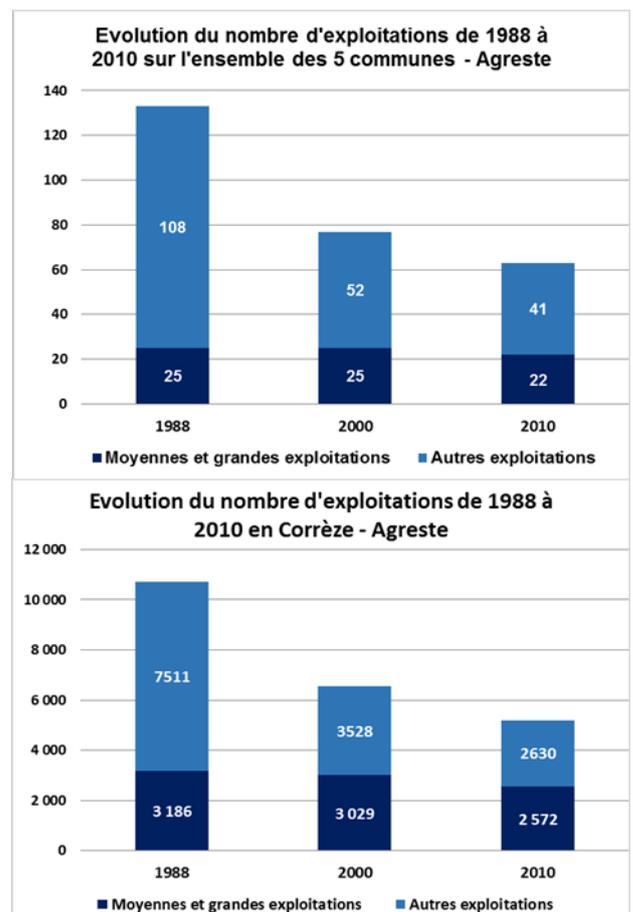


58

Carte 21 : Carte de l'évolution du nombre d'exploitations de 1988 à 2010 ; Agreste ; Rural Concept ; janvier 2017



Graphique 26 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles de 1988 à 2010 sur le territoire et en Corrèze ; Agreste ; Rural Concept ; janvier 2017



# ECONOMIE AGRICOLE

## 1. Avant-propos

Ce diagnostic agricole permet de faire un constat sur les activités agricoles présentes sur le territoire communal. Il permet aussi de mettre en exergue les perspectives d'évolution en lien aux surfaces et aux bâtiments à vocation agricole dans le cadre du document d'urbanisme en cours de révision.

Il a été élaboré avec la collaboration des agriculteurs présents sur le territoire. Il repose donc en partie sur des enquêtes individuelles<sup>a</sup> ainsi que sur un recueil d'informations et un travail de terrain réalisé durant la période de décembre 2016 à janvier 2017.

## 2. Des ensembles morpho-pédologiques<sup>23</sup> complexes au potentiel agronomique variable

Les communes de Charrier-Ferrière, Chasteaux, Estivals, Lissac-sur-Couze, Saint-Cernin-de-Larche font partie de la Communauté d'agglomération du bassin de Brive. Il s'agit d'un territoire au caractère rural situé en limite Sud-Ouest du département de la Corrèze, au cœur de la petite région agricole de la marge Aquitaine. Le territoire s'intègre dans un secteur de transition entre la limite Nord du socle sédimentaire des Causses du Quercy, et plus précisément la zone des portes du plateau calcaire du Causse de Martel au Sud, et la zone du Bassin sédimentaire du Pays de Brive qui s'étend au Nord de la commune de Lissac-sur-Couze. La transition entre ces entités est très brutale car le territoire est traversé par deux failles, l'une avec une orientation Est/Ouest, dans le cadran Nord et l'autre avec une orientation Nord/Sud. Au Nord de la Faille transverse, on retrouve les Grès du bassin de Brive dont la formation remonte au Premien et au Trias<sup>b</sup>, en vert gris et jaune pâle sur la carte, ainsi qu'une poche de calcaires dolomitiques plus récents dans la partie Est. Cette zone de Grès est profondément modelée par l'érosion engendrée par les affluents de la Vézère et de la Couze. Le relief est particulièrement tourmenté et les sols sont en général moyennement épais, sablo-argileux à limono-sablo-argileux avec la présence de graviers de quartz. Le relief et la qualité assez faible des sols limitent la valorisation par l'agriculture dans ces zones où on ne retrouve que quelques prairies. Au sud de cette même faille, on retrouve l'autre grande catégorie de terrains,

celle issue de sous-sols calcaires et marneux du Jurassique<sup>c</sup>. Ces plateaux tabulaires sont profondément entaillés par des vallées et des combes aux versants très prononcés. Il s'agit tout particulièrement des vallées de la Couze et de ses affluents, qui traversent la partie Nord du territoire. Cette érosion de surface a fait apparaître les différentes couches géologiques. Les plus anciennes, composées par des marnes et des argiles, occupent les versants de ces vallées<sup>d</sup>. Ces terrains, bien que souvent pentus, offrent des sols épais, argilo-limoneux, qui sont fortement valorisés par l'agriculture sous forme de prairies et de vergers de noyers. Les couches sédimentaires les plus récentes s'étendent sur les plateaux au Sud. A l'Est de la faille verticale, on retrouve ainsi les calcaires les plus récents<sup>e</sup> alors qu'à l'Ouest de la faille, les calcaires sont plus anciens<sup>f</sup>. Sur ce socle sédimentaire dense, l'érosion due aux phénomènes de gel et dégel des différentes périodes glaciaires et interglaciaires ont grossièrement concassé une épaisseur de calcaire plus ou moins importante. Le relief, composé de pechs et de combes, y est relativement tourmenté. Les sols qui se sont développés sur ces calcaires sont le plus souvent peu épais, argileux à limono-argileux avec une forte présence de graviers et cailloux de calcaire dur. Ils offrent un potentiel de production relativement faible et sont le plus souvent valorisés sous la forme de prairies ou de pelouses et landes pâturées, mais la majorité de ces surfaces sont restées boisées. L'érosion de surface de ces calcaires a favorisé la formation de réserve de terre. Ce phénomène explique la présence de nombreuses poches éparpillées qui ont été remplies de sables et argiles autochtones, issues de la décalcification des calcaires, mais ces formations ont également été nourries par des apports fluviaux venant du Massif Central durant le tertiaire. Tous les secteurs de plateaux sont en effet parsemés par des séries de dolines ou cloups et de petites combes occupées par des sables et argiles<sup>g</sup>. Ces zones, qui peuvent recouvrir de vastes espaces comme à Estivals, offrent des sols épais, sableux à sablo-argileux, sur pente faible avec un réel potentiel agronomique. Ils sont en effet largement valorisés, notamment pour la production de céréales. Ces formations géologiques anciennes sont complétées par des dépôts nettement plus récents du Quaternaire. On retrouve ainsi dans le fond des vallées, des sédiments et alluvions modernes liés aux phénomènes de débordement des cours d'eau.

<sup>a</sup> 41 exploitations dont 36 en pleine activité enquêtées

<sup>b</sup> Entre -295 à -200 Ma

<sup>c</sup> Entre -200 et -135 Ma

<sup>d</sup> En bleus sur la carte

<sup>e</sup> En ocre et jaune sur la carte

<sup>f</sup> En orange et brique sur la carte

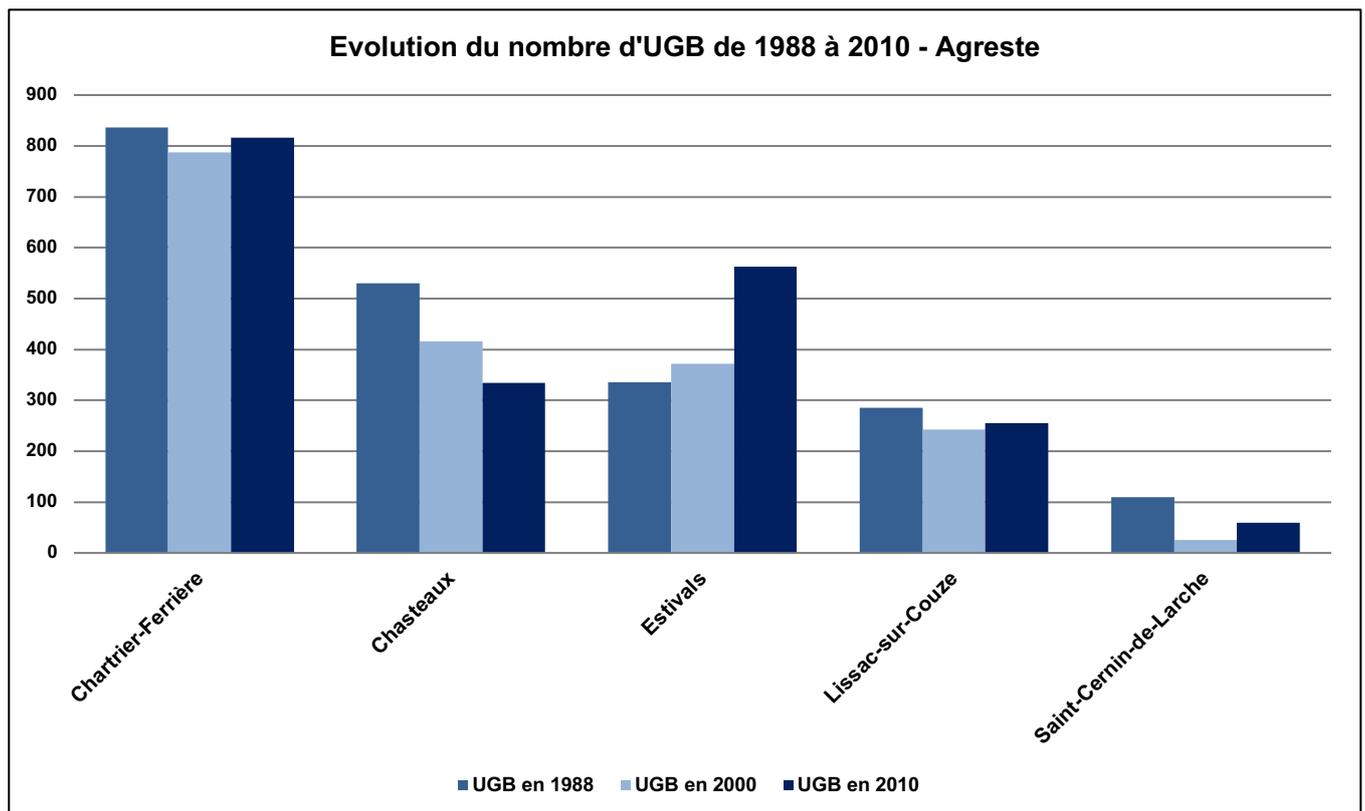
<sup>g</sup> En rose ponctué de rouge sur la carte

# TABLEAU DE BORD

Graphique 27 : Surfaces et nombres d'exploitations sur les communes et en Corrèze ; source Agreste ; Rural Concept ; janvier 2017

Données	Superficie totale en ha :	Surface agricole utile (SAU) à la PAC en 2014 en ha :	Pourcentage de la SAU :	Evolution du total des exploitations de 1988 à 2010 :	Evolution des grandes exploitations de 1988 à 2010 :
Chartrier-Ferrière	1 560	490	31%	-46%	-25%
Chasteaux	1 863	490	26%	-61%	-33%
Estivals	890	246	28%	-45%	-50%
Lissac-sur-Couze	1 257	244	19%	-46%	67%
Saint-Cernin-de-Larche	928	133	14%	-60%	100%
Total 5 communes	6 498	1 602	25%	-53%	-12%
Département de la Corrèze	585 700	223 669	38%	-51%	-19%

Graphique 28 : Évolution du nombre unités gros bétail<sup>a</sup> de 1988 à 2010 par communes ; source Agreste ; Rural Concept ; janvier 2017



Dans ces fonds, on retrouve des sols épais, sablo-argileux à argilo-limoneux où l'hydromorphie<sup>b</sup>temporaire de surface peut être marquée à proximité de cours d'eau. Ils présentent eux aussi un réel intérêt pour l'agriculture même s'ils ne sont répartis que sur une faible partie du territoire, principalement au Nord de Saint-Cernin-de-Larche.

### 3. L'évolution de l'agriculture sur la commune

#### 3.1 Des surfaces globalement peu utilisées par l'agriculture

La surface utilisée pour les activités agricoles et déclarée à la PAC<sup>24</sup> en 2014 représente environ

<sup>a</sup> : Unité gros bétail tous aliments (UGBTA) : unité employée pour pouvoir comparer des effectifs animaux d'espèces différentes

<sup>b</sup> Sol hydromorphe: montre des marques physiques d'une saturation régulière en eau.

25% de la superficie totale du territoire. La pression exercée par l'agriculture est donc relativement faible. Elle est en effet bien inférieure à la moyenne départementale qui est proche de 40%. Cette occupation agricole est particulièrement peu importante <sup>a</sup> à Saint-Cernin-de-Larche et à Lissac-sur-Couze qui sont très boisées et dont le relief est tourmenté avec de vastes versants Nord. Elle est plus proche de 30% sur les autres communes, et notamment sur Charrier-Ferrière où le cadran Sud de la commune présente de vastes espaces exploités. Cette proportion est toutefois assez largement sous-évaluée car une part des surfaces valorisées par l'agriculture échappe à ce système de déclaration.

### **3.2 Des exploitations en nombre moins important**

Le nombre d'exploitations a quant à lui connu une chute importante durant la période 1988/2010. Cette baisse qui est de -53% en moyenne est proche de celle observée à l'échelle départementale sur la même période. Elle est plus marquée sur les communes Chasteaux et Saint-Cernin-de-Larche où 60% des exploitations ont disparu. La chute du nombre d'entreprises a été très significative sur la période 1988 à 2000 avec -42 % en 12 ans, alors qu'elle n'a été que de -18% en moyenne sur les 10 années suivantes. Le renouvellement d'une génération d'agriculteurs et en particulier celle du Baby-Boom a semble-t-il été particulièrement complexe avant 2000.

### **3.3 Mais de tailles plus importantes**

La répartition entre grandes ou moyennes exploitations et les autres exploitations de taille plus restreinte <sup>b</sup> a fortement évolué sur la période. Alors que la proportion de grandes exploitations n'était que de 19% en 1988, elle est passée près de 35% en 2010, ce qui reste tout de même très faible. Ces exploitations ont bien mieux résisté à l'érosion structurelle du nombre d'entreprises en se maintenant à un niveau quasi stable. A l'image que l'évolution observée au niveau départemental, les petites exploitations, nombreuses dans les années 1980, ont soit fortement diminué, soit elles se sont agrandies pour conforter la part des exploitations plus grandes qui se maintiennent assez bien sur l'ensemble de la période.

L'activité agricole reste ancrée au sein de ce territoire à faible potentialité agronomique. La surface agricole utile (SAU) moyenne des exploitations est d'environ 30 ha en 2010 mais avec de très importantes variations. Ainsi, la

répartition entre "petites" et "grandes" exploitations est toujours bien visible. Les entreprises de grande taille ont une surface moyenne proche de 60 ha. Ces surfaces moyennes qui peuvent paraître importantes sont toutefois assez classiques dans ce secteur de causse avec une agriculture basée sur l'élevage extensif. De plus, la diminution du nombre d'exploitations a mécaniquement fait augmenter cette surface moyenne au cours des dernières décennies. Ainsi, cette surface moyenne a plus que doublé depuis les années 1980 où elle n'était que de 25 ha en pour les exploitations de grande taille.

### **3.4 Un élevage encore très présent, mais plus regroupé sur de grandes exploitations**

La production agricole est historiquement basée sur la polyculture et l'élevage et en particulier les troupeaux de bovins viande, de bovins lait et d'ovins. Les élevages de bovins étaient présents dans plus de 2/3 des exploitations à la fin des années 1980 avec des troupeaux de taille très modeste : environ 15 à 20 vaches en moyenne. Depuis le nombre de ces troupeaux a fortement diminué. Il a été divisé par trois entre 1988 et 2010. Cependant leur taille, en lien avec l'agrandissement et la professionnalisation des exploitations, a, elle, fortement augmenté. Les ovins ont eu tendance à diminuer fortement sur toute la période et le nombre total de brebis a été divisé par deux. Ainsi, le nombre total d'unités gros bétail sur le territoire est resté relativement stable depuis plus de 20 ans. Il a même connu une certaine hausse entre 2000 et 2010 sur les communes de Lissac-sur-Couze, Charrier-Ferrière et surtout Estivals avec une augmentation de 50% sur 10 ans. D'autres activités comme les élevages caprins et certaines productions végétales (noix, truffe), complètent la diversité des produits de ce terroir de Causse.

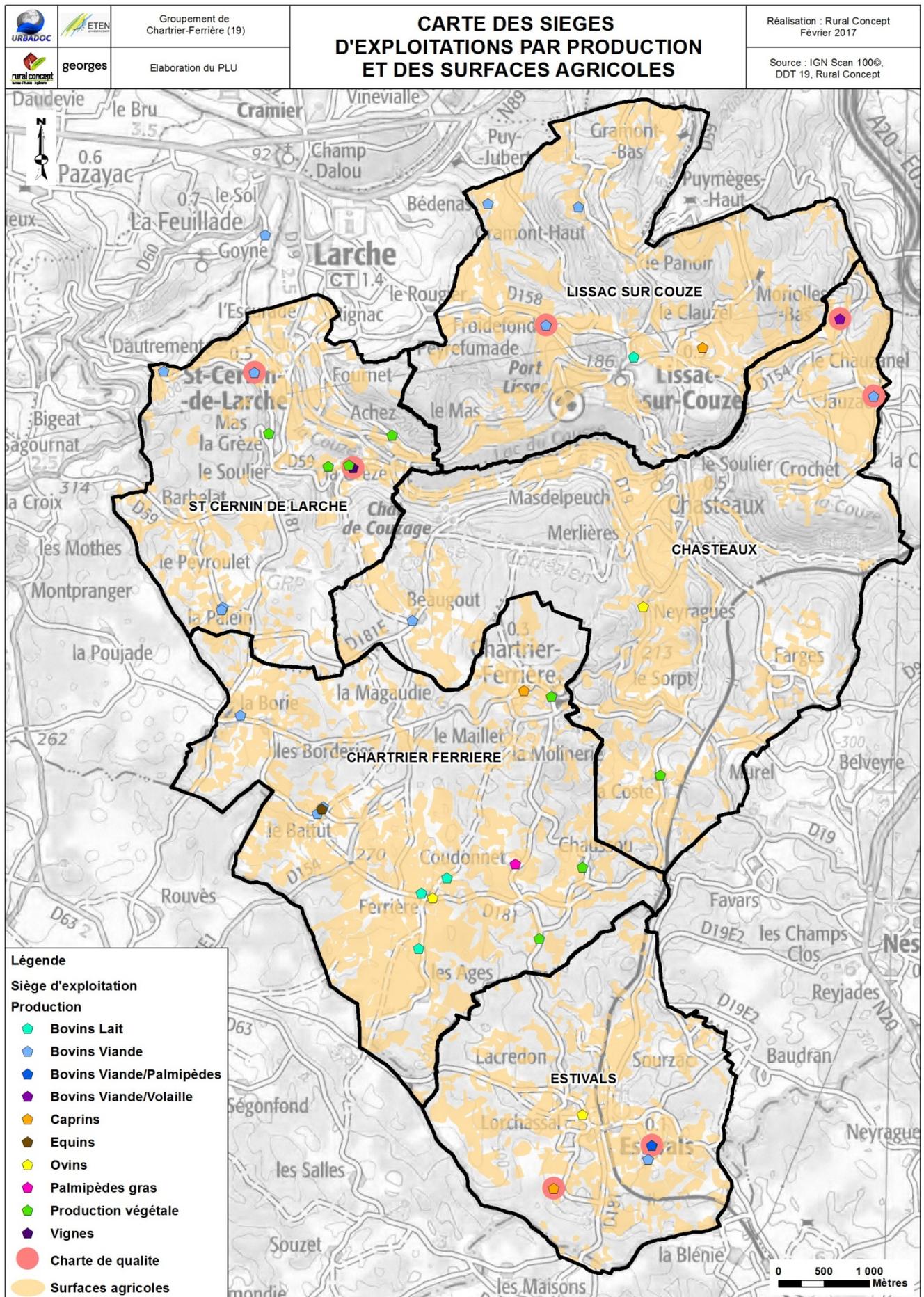
---

<sup>a</sup> Inférieure à 20%

<sup>b</sup> Les petites exploitations sont celles dont la production brute standard (chiffre d'affaires théorique) est inférieure à 25 000 euros par an.

# TABLEAU DE BORD

Carte 22: Cartographie des sièges d'exploitations par production et des surfaces agricoles ; Rural Concept ; janv. 2017



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

## **4. Productions et outils de production**

### **4.1 Des productions basées sur une grande diversité d'élevages**

Près de 36 exploitations en activité qui utilisent des surfaces et/ou des bâtiments sur l'une des 5 communes ont été enquêtées ainsi que 5 retraités qui ont encore, pour certains, une petite activité agricole.

Les productions agricoles de ce territoire sont principalement basées sur des élevages de bovins viandes axés sur la production de broutards<sup>a</sup>, des veaux sous la mère<sup>b</sup> ou de lait, qui sont présents dans plus d'une exploitation sur deux. Ces troupeaux sont complétés, parfois au sein d'une même exploitation, par une certaine diversité d'autres élevages : caprins, ovins, palmipèdes, volailles. Ces deux dernières productions qui sont en général relativement récentes sur le territoire, sont réalisées dans des ateliers de taille importante le plus souvent soumis au régime des installations pour la protection de l'environnement<sup>c</sup> avec des bâtiments spécialisés et imposants.

### **4.2 Souvent reconnues par un label de qualité**

Sur 7 des exploitations, au moins une des productions est réalisée sous un label de qualité. La totalité des communes sont en effet incluses dans les aires géographiques des indications géographiques protégées<sup>d</sup> :

- Agneau du Limousin
- Agneau du Périgord
- Agneau du Quercy
- Canard à foie gras du sud-Ouest
- Jambon de Bayonne
- Porc du limousin
- Veau du limousin
- Vins de la Corrèze

ainsi que dans la zone d'Appellation d'Origine Protégée<sup>e</sup> Noix du Périgord. Les communes de Charrier-Ferrière, Chasteaux et Estivals font également partie de l'AOP « Rocamadour ».

Mais les productions concernées localement par ces appellations sont la viande : Label rouge pour les bovins, les agneaux ou les volailles ainsi que les produits transformés comme le fromage de chèvre avec l'AOP Rocamadour et

le vin avec l'IGP vin de la Corrèze ou encore la noix avec l'AOP Noix du Périgord.

### **4.3 Mais aussi des productions végétales**

Moins d'un tiers des entreprises agricoles ont une activité basée uniquement sur des productions végétales. Il s'agit d'exploitations de taille très réduite<sup>f</sup> conduites par des exploitants âgés ou doubles actifs et dont la production se limite à quelques vergers de noyers où à la vente d'herbe. Il existe également un cas exceptionnel de production de vin pour une exploitation sur Lissac-sur-Couze.

### **4.4 Des exploitations aujourd'hui réparties de manière hétérogène en fonction des potentialités**

Avec la diminution observée dans les années 1990, les exploitations agricoles sont relativement peu nombreuses et réparties de manière assez hétérogène sur le territoire. Cette répartition est liée en grande partie aux potentialités agronomiques très variables, mais aussi à des dynamiques plus locales.

La plus forte densité d'exploitations est sur la commune de Charrier-Ferrière avec de nombreuses entreprises sous forme sociétaire et de taille importante ; de plus de 100 ha pour certaines. Les productions y sont particulièrement diversifiées avec une forte proportion des troupeaux de bovins lait mais aussi la présence des troupeaux de bovins viandes et deux élevages importants, un de palmipèdes et un autre de caprin lait avec, pour ces deux, de la transformation et de la vente directe sur le site de production.

A Estivals, les exploitations sont peu nombreuses mais elles sont de taille importante<sup>g</sup> et pour la moitié sous forme sociétaire. Là encore les productions sont diversifiées<sup>h</sup> et certains de ces ateliers sont de grande taille et soumis au régime des ICPE.

Sur Chasteaux, où la surface agricole est plus limitée, le nombre d'exploitations est réduit à 5 entreprises individuelles dont seulement 2 sont détenues par des exploitants relativement jeunes. On y retrouve tout de même une certaine diversité dans les productions avec une petite production de noix, des troupeaux de bovins viande, un élevage d'ovins et un atelier important de poulets en Label rouge qui est en cours de développement sur la commune voisine de Lissac-sur-Couze.

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

<sup>b</sup>Le Veau Sous La Mère est nourri exclusivement de lait. Il est abattu entre 3 et 5 mois ½ d'âge et provient de races bovines allaitantes

<sup>c</sup>ICPE

<sup>d</sup>IGP

<sup>e</sup>AOC

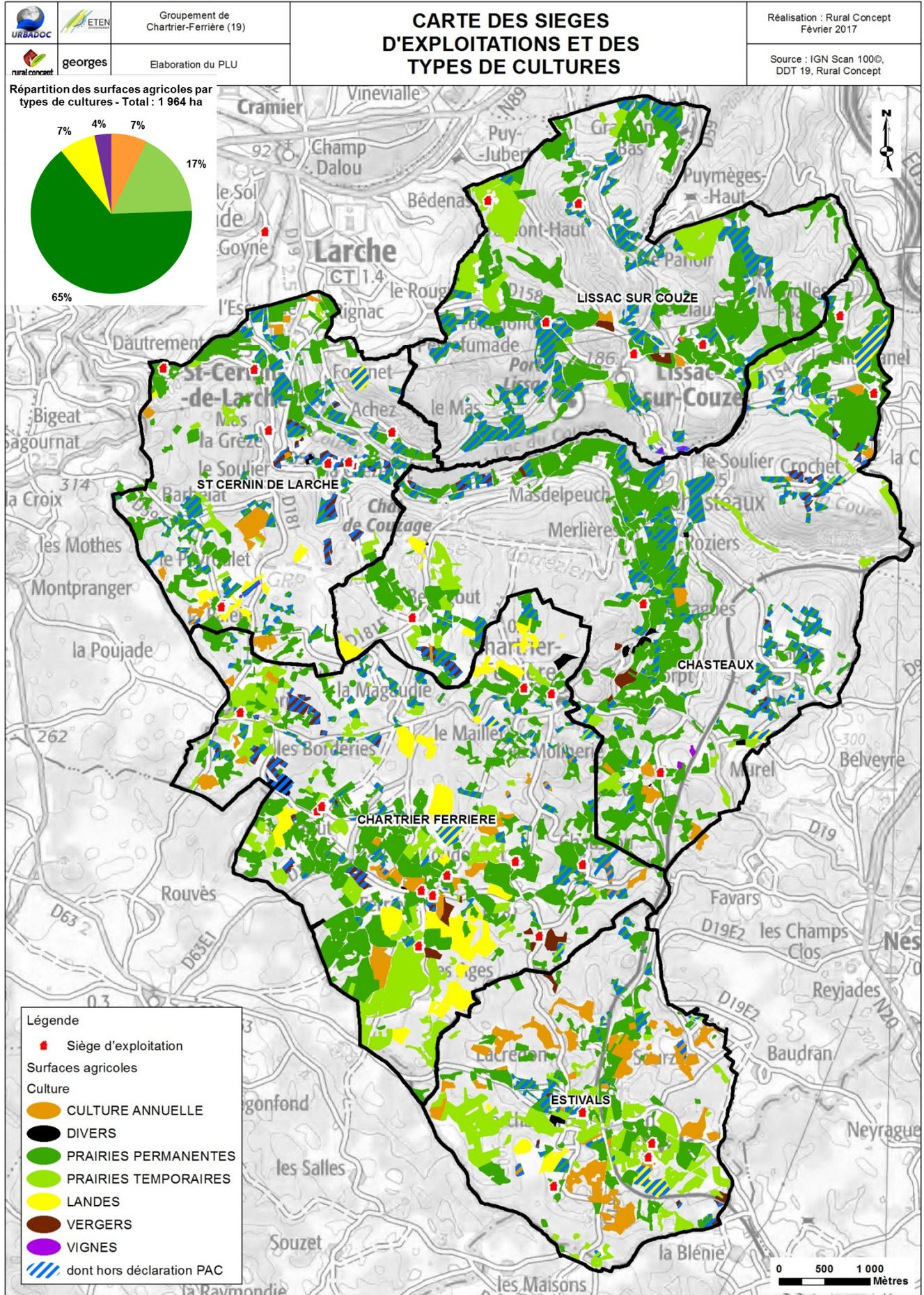
<sup>f</sup>moins de 10 ha

<sup>g</sup>de 50 à plus de 140 ha

<sup>h</sup>bovins viande, ovins, caprins lait, palmipèdes

# TABLEAU DE BORD

Carte 23 : Cartographie des sièges d'exploitations et des types de cultures ; Rural Concept janv. 2017



Sur cette dernière commune où, là encore, la surface agricole exploitable est limitée, on retrouve également assez peu d'exploitations avec divers élevages : bovins et caprins lait et bovins viande.

A Saint-Cernin-de-Larche, la zone de plaine de la Couze représente un potentiel intéressant pour l'agriculture mais elle est en forte concurrence avec le développement urbain. Le nombre d'exploitations est relativement important mais dans le détail, il s'agit pour près de la moitié de petites entreprises avec une production qui se limite à quelques noyers et des surfaces en herbe. Il existe tout de même quelques exploitations plus importantes avec des élevages de bovins viandes. Une partie du foncier est par ailleurs utilisée par des agriculteurs implantés sur des communes limitrophes, au voisinage immédiat de la limite communale.

#### 4.5 Un espace agricole morcelé

Sur un territoire au relief marqué surtout dans sa partie Nord et où le potentiel agronomique est globalement limité, les surfaces agricoles sont réparties de manière très hétérogène sur l'ensemble des communes. La surface totale ainsi exploitée représente près de 1 964 ha soit en moyenne 30% du territoire, ce qui est faible pour un territoire au caractère aussi rural. La géomorphologie explique en grande partie cette faible proportion ainsi que l'éclatement des surfaces exploitées. L'agriculture se concentre donc dans les vallées de la Couze et de son affluent sur Chasteaux. On retrouve également des vastes espaces exploités au Sud de Chartrier où le relief est moins marqué et les sols plus diversifiés grâce à la présence de poches de sables argileux et de dolines au cœur des zones karstiques. C'est le cas également sur Estivals qui est notamment traversée du Nord au Sud par une vaste combe sèche où les terrains et le relief permettent une bonne valorisation du foncier par l'agriculture et en particulier pour la production de céréales. Ainsi sur cette commune la part de cultures annuelles représente 25% de la surface exploitée alors qu'elle est inférieure à 10% en moyenne sur l'ensemble du territoire. Ces terrains, relativement rares dans ce secteur de cause, méritent donc d'être préservés pour leur potentiel agricole.

Dans le reste du territoire, les zones agricoles sont le plus souvent assez isolées les unes des autres et de taille relativement réduite. Cette situation est également liée au fort morcellement du foncier et du découpage

complexe des propriétés. Ainsi, la taille moyenne des parcelles cadastrales exploitées par l'agriculture n'est que de 0,47 ha et près de 60 % de cette surface agricole sont composés de parcelles de moins de 1ha.

#### 4.6 Dominé par les prairies

Logiquement, les surfaces valorisées pour les productions fougères<sup>a</sup> dominant très largement l'assolement général des cinq communes avec près de 90% de la surface exploitée. Les prairies permanentes occupent plus du triple de surface par rapport aux prairies ressemées. Le reste des parcelles agricoles est utilisé pour la production de céréales à hauteur de seulement 7%. Ces parcelles sont mises en cultures, pour la production de céréales à paille ou de maïs essentiellement destinés à de l'autoconsommation pour nourrir les troupeaux. Le reste de la surface agricole est occupé par les vergers, principalement de noix dans les vallées au Nord, et de truffes dans les zones de causses au Sud. Ces productions recouvrent seulement 4% de l'espace agricole en moyenne avec une certaine disparité d'une commune à l'autre.

#### 4.7 Dont une partie est peu maîtrisée par les exploitants

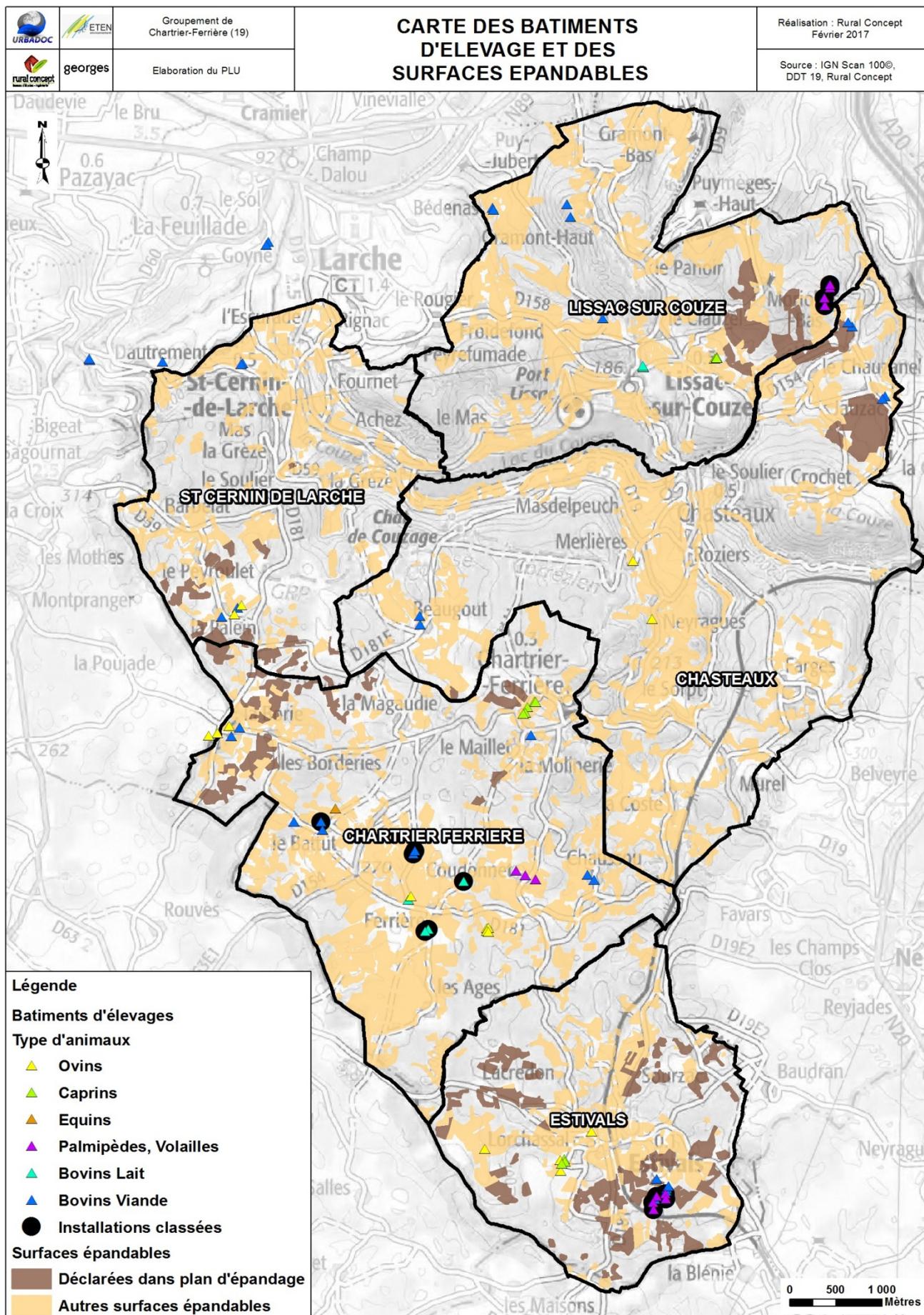
L'une des caractéristiques des surfaces agricoles est la part de parcelles exploitées qui ne sont pas identifiées dans le système de déclaration des surfaces à la PAC<sup>b</sup>. Ainsi, sur près de 2 000 ha de surfaces agricoles, plus de 475 ha de terrains sont exploités sans être déclarés dans les exploitations, soit environ ¼ de la surface. Cette proportion, qui est particulièrement importante, est en partie liée au morcellement du découpage cadastral et des propriétés. La part forte de petites exploitations qui ont arrêté leur activité, notamment depuis 1988, se traduit aujourd'hui par ce mitage des propriétés. Ainsi, ces surfaces sont particulièrement localisées dans les zones de plaines (Nord de Chasteaux, et de St-Cernin de Larche, Sud de Lissac-sur-Couze) où le parcellaire est très morcelé sous forme de lainières. On retrouve également ce phénomène dans les zones de causses. Une partie de ces surfaces non déclarées est également liée à la présence de certaines productions qui sont peu concernées dans ce système de déclaration (noix, truffe). Ces terrains sont pourtant bien des zones de production réelles ou potentielles et sont prises en compte telles quelles dans le zonage de surfaces agricoles du territoire.

<sup>a</sup>Prairies temporaires, prairies permanentes et landes

<sup>b</sup>Déclaration qui permet de faire un état des surfaces de cultures, objet de demandes annuelles d'aides au titre de la Politique agricole commune

# TABLEAU DE BORD

Carte 24: Cartographie des bâtiments d'élevages et des surfaces épandables; Rural Concept janv. 2017



#### **4.8 Exploité par des entreprise de taille très variable**

La surface moyenne des exploitations est de l'ordre de 50 ha, ce qui est assez faible, mais avec de très fortes disparités. Les cinq plus grandes, qui sont sous forme sociétaire, utilisent plus de 110 ha chacune. De même, si on exclut les "petites exploitations" qui n'ont qu'une production végétale limitée, la surface moyenne passe à 70 ha. Ces surfaces, qui peuvent paraître importantes, sont toutefois assez classiques dans ce secteur agricole où l'activité est basée sur des élevages conduits de manière assez extensive. De plus, la diminution récente du nombre d'exploitations a facilité l'augmentation importante de cette surface moyenne au cours des 15 dernières années<sup>a</sup>.

### **5. L'incidence des outils de production sur le projet**

#### **5.1 Des productions arboricoles avec peu d'incidences**

Les différentes productions du territoire et notamment les élevages, engendrent des incidences fortes sur le projet d'aménagement de la collectivité. La présence de vergers est relativement négligeable car ils sont assez isolés et composés principalement de noyers.

#### **5.2 Eviter les contacts entre zones d'élevage et zones d'habitat**

En revanche, l'orientation technico-économique des agriculteurs sur des productions animales, se traduit par la présence de près de 80 bâtiments d'élevages, plus ou moins spécialisés. Sur l'ensemble de ces ateliers s'applique une zone de réciprocité par rapport aux habitations de tiers. La distance réglementaire d'inconstructibilité est généralement de 50 mètres minima, notamment pour les stabulations et autres bergeries ou chèvreries ; mais elle peut être portée à 100 mètres dans le cas d'élevages soumis au régime des installations classées. C'est notamment le cas pour les élevages bovins lait ou viande de grande taille comme ceux présents à Ferrière et au Battut à Charrier Ferrière. Sont également concernés par cette réglementation les ateliers de production de palmipèdes au Champ, au Sud d'Estivals et ceux de volailles à l'Est des Moriollas à Lissac-sur-Couze. Il sera important de prendre en compte dans l'élaboration document d'urbanisme, le projet de

station de méthanisation en cours sur la commune d'Estivals.

La préconisation portée dans le présent diagnostic est, sur le principe de réciprocité bâtiments d'élevage - habitat de tiers, de respecter une distance minimale de 100 mètres pour tout atelier. Ainsi, une zone tampon supplémentaire de 50 mètres est volontairement appliquée aux distances réglementaires définies pour des raisons sanitaires et de sécurité. Il est en effet nécessaire de prendre en compte des périmètres bien supérieurs à ces minima afin de préserver à la fois le devenir de ces ateliers et d'anticiper sur de possibles concurrences d'utilisation des espaces, voire de conflits potentiels. Le même principe de périmètres élargis est appliqué sur l'ensemble des projets de création ou d'extensions de bâtiments d'élevage identifiés dans le présent diagnostic.

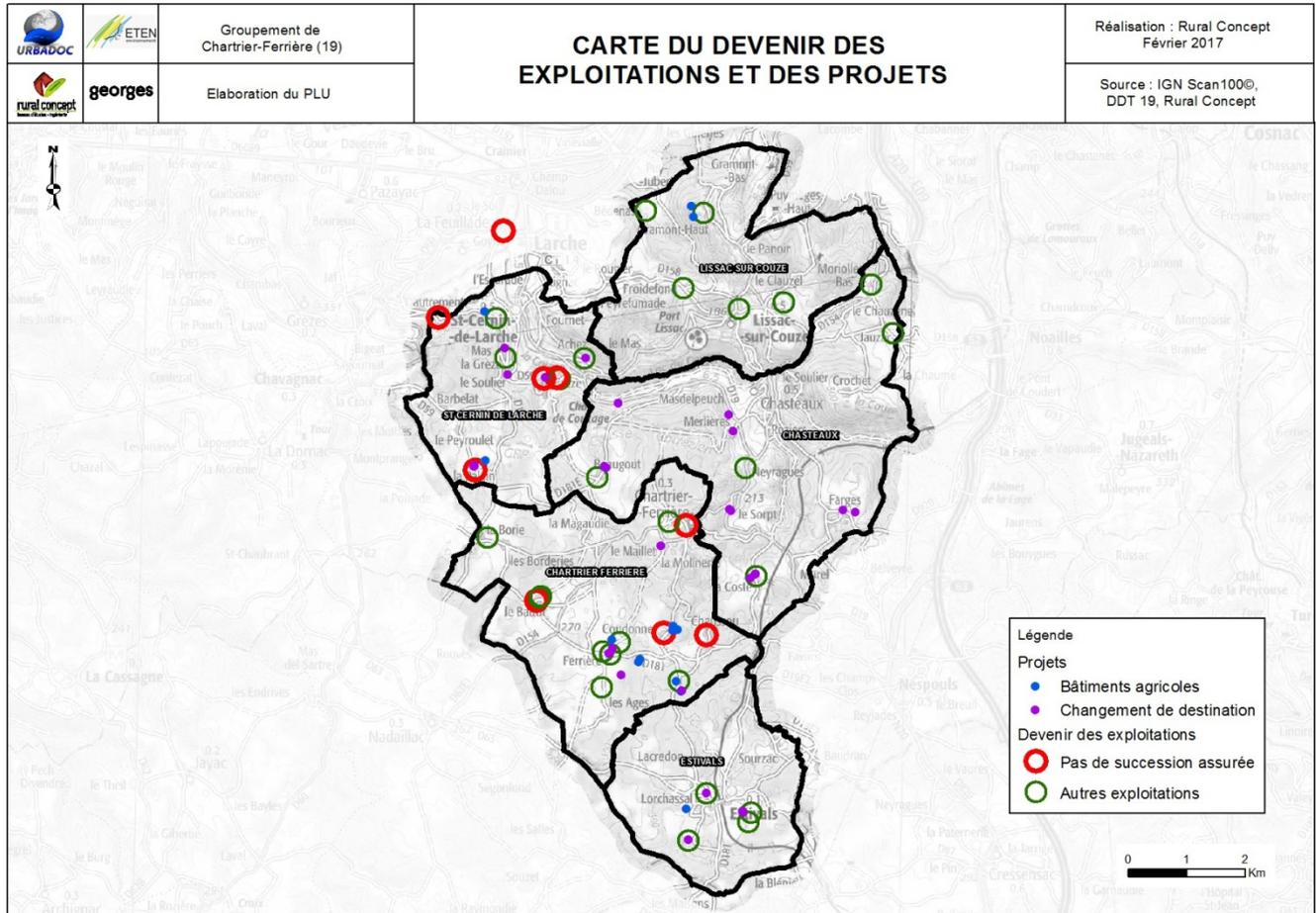
#### **5.3 Préserver les secteurs d'épandage**

Cette orientation vers l'élevage implique également l'existence de surfaces dédiées aux épandages. Sur ces surfaces, les agriculteurs sont tenus de réaliser leurs épandages à distance respectable des habitations mais aussi des cours d'eau. Ces parcelles sont donc particulièrement importantes pour les éleveurs. Il est ainsi essentiel de non seulement les préserver mais aussi de ne pas développer l'habitat à proximité immédiate de ces terrains. Il existe 8 exploitations qui sont soumises à ces plans d'épandage et qui ont déclaré des parcelles sur l'une des communes. Cela représente une surface totale de presque 250 ha, répartie sur les parcelles de cultures ou de prairies localisées principalement autour des exploitations soumises aux régimes des ICPE et qui sont contraintes de réaliser des plans d'épandage. Mais des épandages peuvent également être réalisés sur l'ensemble des surfaces en prairies, en culture ou en verger du territoire même si elles ne sont pas référencées dans un plan d'épandage. Sans entrer dans l'analyse de la consommation de l'espace, nous avons pu constater, dans les échanges avec les exploitations, des retraits de surfaces épandables en lien avec de nouvelles constructions ou des réhabilitations. La protection du foncier agricole passera donc également par une attention particulière portée au fractionnement des surfaces agricoles, même dans le cas de réhabilitation.

<sup>a</sup>La surface moyenne des exploitations était inférieure à 30 ha en 2000.

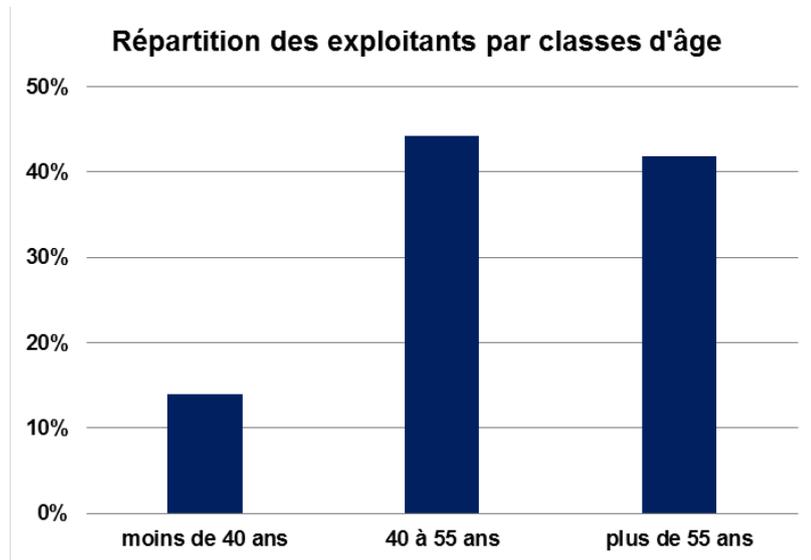
# TABLEAU DE BORD

Carte 25 : Carte du devenir des exploitations et des projets ; Rural Concept janv. 2017



68

Graphique 29 : Répartition des chefs d'exploitation par classes d'âge sur les 5 communes ; Rural Concept janv. 2017



## **5.4 Des exploitants moins nombreux mais plus structurés**

### **5.5 D'abord des entreprises agricoles**

Les exploitations sont réparties avec une certaine hétérogénéité sur le territoire. C'est un schéma que l'on retrouve dans les communes rurales de Causse, fortement marquées par leur répartition du bâti pour les activités agricoles passées. Parmi l'ensemble des 36 exploitations en activité,  $\frac{1}{4}$  sont des sociétés<sup>a</sup> qui sont composées de 1 à 3 membres et où sont souvent regroupées deux générations d'agriculteurs.

Au total, ces entreprises représentent près de 36 agriculteurs chefs d'exploitations à titre principal et 8 à titre secondaire ou cotisants de solidarité.

### **5.6 Une profession globalement vieillissante**

L'âge moyen des exploitants en activité est de 50 ans, une moyenne proche de celle observée sur le département<sup>b</sup>. La proportion des jeunes chefs d'exploitation qui correspond au moins de 40 ans, est particulièrement faible avec seulement 14% des agriculteurs de cette classe d'âge. La majorité des exploitants<sup>c</sup> se situe dans la tranche d'âge des 40 à 55 ans. Enfin, la part des agriculteurs proches de la cessation d'activités est relativement élevée puisqu'elle représente 40% des exploitants qui ont plus de 55 ans et qui envisagent de prendre leur retraite à moyen terme. Parmi eux, environ 9 devraient stopper leur activité sans reprise directe de l'exploitation. Il s'agit le plus souvent de petites structures qui ont une production limitée avec peu d'infrastructure et notamment de bâtiments. Toutefois, 2 de ces agriculteurs qui vont arrêter leur activité ont des exploitations de bonne taille avec des productions bien implantées et n'ont aujourd'hui aucune succession assurée même s'ils sont en phase de recherche d'un repreneur potentiel.

### **5.7 Mais des situations bien différentes selon les communes**

Cette diminution globale du nombre d'exploitations va surtout concerner les communes de Charrier Ferrière et St-Cernin de Larche, avec un risque certain de délaissement par l'agriculture de certains secteurs peu productifs mais qui offrent un potentiel en termes de biodiversité et de paysage en lien avec l'activité touristique.

## **5.8 Des projets qu'il convient d'identifier**

Parmi les autres exploitations, 9 d'entre elles ont des projets de développement. Les projets recensés correspondent à la construction ou l'extension, voir la modernisation des bâtiments agricoles préexistants et notamment de bâtiments d'élevage pour des volailles ou des ovins mais aussi de hangars de stockage avec couverture photovoltaïque. Il existe également un projet de mise en place d'une station de méthanisation sur la commune d'Estivals. D'autres projets sont en lien avec la diversification de l'exploitation, que ce soit pour la création de point de vente directe sur Estivals ou la mise en place d'accueil touristique de type habitations légères de loisir à Charrier Ferrière.

### **5.9 Dont certains très spécifiques au territoire**

Dans ce secteur de causse dominé par les espaces boisés, certains de ces projets d'implantation de bâtiments agricoles sont localisés en limite, voire à l'intérieur des massifs forestiers. Cette pratique permet non seulement de réaliser des abris pour les animaux au plus proche des zones exploitées qui peuvent être des bois, mais également de garantir une meilleure intégration paysagère et climatique de certains bâtiments d'élevage.

### **5.10 Et qu'il convient de prendre en compte dans les projets d'aménagement**

Ces projets, qui sont importants pour le maintien de certaines exploitations, méritent d'être anticipés et pris en compte dans le futur zonage et règlement des PLU afin de permettre, ou du moins faciliter, la réalisation de ces aménagements. Cette anticipation permettra également de limiter les secteurs potentiels de tension entre l'activité agricole et les zones urbanisées. Pour les autres exploitations, la stabilité de la production est de mise.

## **6. Les bâtiments agricoles : entre problématique de création et de qualification**

### **6.1 Près de 300 bâtiments agricoles**

Les enquêtes menées ont permis de recenser près de 300 bâtiments sur les sites des exploitations agricoles des communes. Plus de la moitié de ces constructions sont spécifiquement dédiées à l'activité agricole et vont conserver cette vocation. Il s'agit pour une large part de bâtiments d'élevage, de hangars de stockage pour le matériel et de granges.

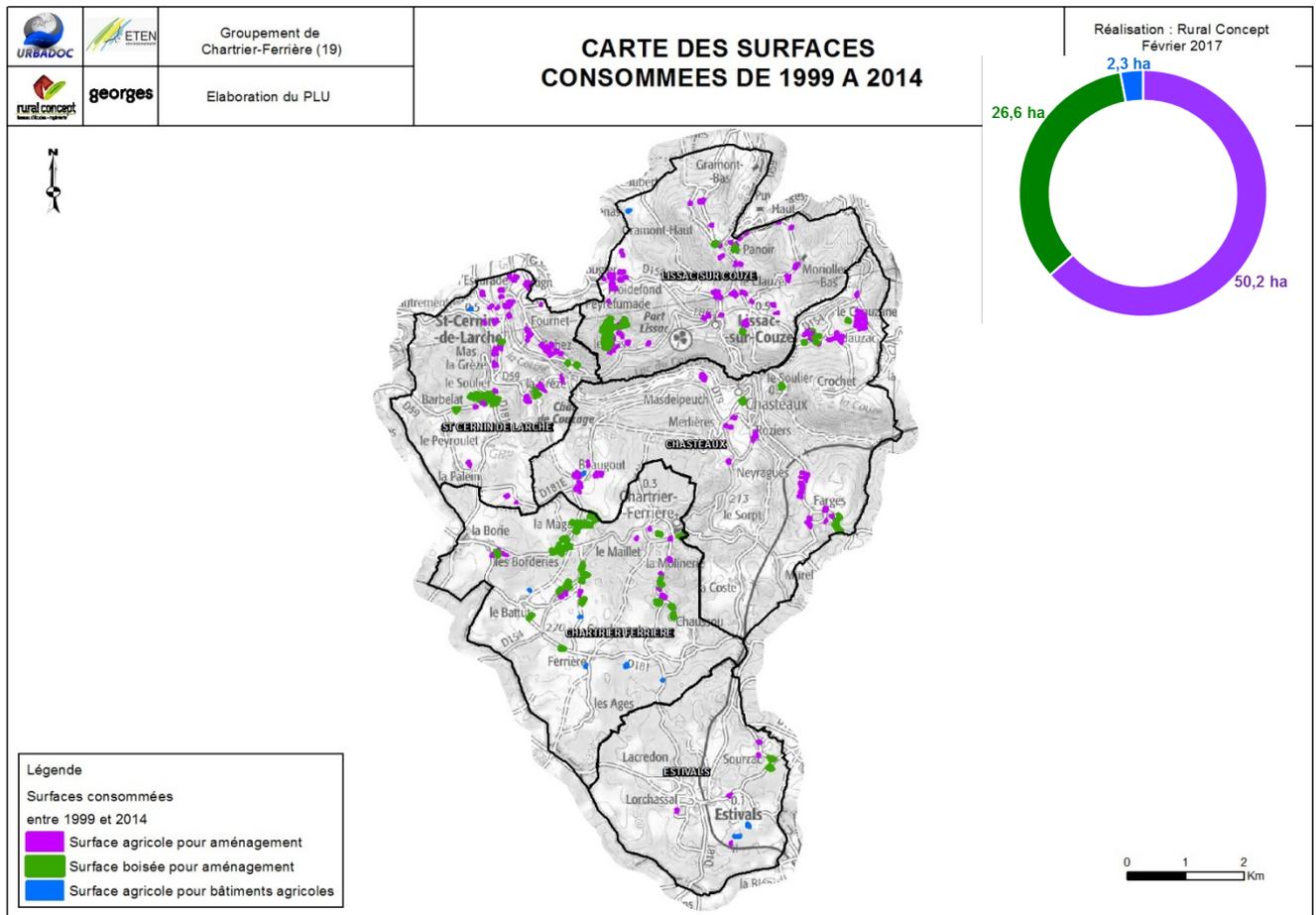
<sup>a</sup> 4 Groupement Agricole d'Exploitation en Commun, 5 Exploitation Agricole à Responsabilité limitée

<sup>b</sup> 51 ans en 2014

<sup>c</sup> 44%

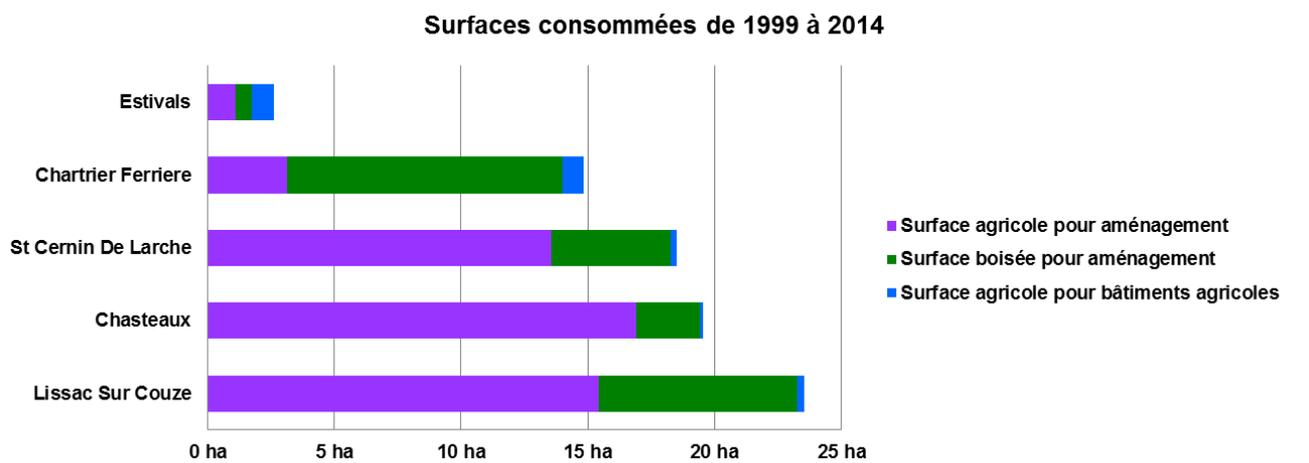
# TABLEAU DE BORD

Carte 26 : Carte des surfaces "consommées" entre 1999 et 2014 ; Rural Concept janv. 2017



70

Graphique 30 : Répartition surfaces "consommées" entre 1999 et 2014 ; Rural Concept janv. 2017



Les différents élevages se traduisent en effet par la présence de bâtiments spécifiques, souvent assez récents et de grande taille comme des stabulations, des bergeries, des chèvres et des élevages de volailles ou de palmipèdes. On retrouve également d'autres types de bâtiments agricoles modernes et en particulier de nombreux hangars de stockage dont certains sont utilisés également pour la production d'électricité grâce à des couvertures photovoltaïques.

## **6.2 Des projets agricoles en cours et à venir**

Les exploitations encore en phase de progression ont des projets d'extension ou de construction de bâtiments à vocation agricole. Il convient donc de prendre en compte à la fois les outils existants mais également de ne pas développer l'urbanisation à proximité des sites de production.

## **6.3 Et un potentiel de reconversion du bâti agricole**

Ces bâtiments cohabitent souvent sur le même site avec des constructions plus anciennes et parfois peu propices à une activité agricole mécanisée. Cette situation est fréquente pour les exploitations de petite taille qui ont une production limitée. Ces annexes, souvent des anciennes granges au caractère architectural traditionnel, peuvent présenter un potentiel de restauration qu'il sera pertinent de prendre en compte afin de permettre ou au moins faciliter le changement de destination dès lors que ce projet ne remet pas en cause l'activité agricole environnante. Il existe près de 22 projets potentiels de ce type identifiés au sein des exploitations. Du fait de l'arrêt de l'activité de certaines exploitations ces dernières années, les communes présentent également un certain nombre de bâtiments très spécialisés qui ne sont plus utilisés pour la production agricole. La réaffectation de ces structures pour la production est souvent très délicate du fait de leur imbrication dans des hameaux ou des anciens sièges d'exploitations. Ces bâtiments sont aujourd'hui principalement utilisés comme garage et aire de stockage.

## **7. La consommation de foncier agricole**

### **7.1 52,5 ha hectares de surface agricole consommés en 17 ans**

L'analyse des surfaces consommées à destination de l'habitat et/ou autres aménagements a été réalisée sur la base de photographies aériennes sur les périodes 1999

à 2016. Cette analyse permet de constater que la surface totale utilisée sur les 17 années représente 79,05 ha de terrains<sup>1</sup>. La plus grande partie de cette surface ainsi utilisée correspond à des terrains à vocation agricole pour 52,5 ha. Parmi cette surface utilisée, seulement 2,3 ha ont été consommés pour la construction de bâtiments agricoles<sup>2</sup>. Certaines exploitations, notamment à Estivals et Charrier-Ferrière, ont en effet investi pour la construction des bâtiments d'élevage lors de cette période.

Les 50,2 autres hectares de terrains à vocation agricole comme les 26,6 ha de surfaces boisées ont été utilisés eux pour le développement de l'urbanisation : construction et aménagements touristiques.

### **7.2 Mais de manière hétérogène sur le territoire**

A Estivals, la surface totale utilisée est faible et la répartition entre urbanisation et construction agricole est relativement proche, seuls 1,1 ha de terre agricole ont en effet été consommés pour l'urbanisation.

Sur Charrier-Ferrière, la surface agricole utilisée est assez modérée avec seulement 3,1 ha sur la période mais l'urbanisation s'est plus largement développée au détriment des surfaces boisées pour presque 11 ha.

Sur les trois autres communes, le constat chiffré est assez proche. L'utilisation du foncier pour la réalisation de bâtiment agricole reste limitée, avec moins de 0,3 ha par commune. La consommation de surface agricole pour l'urbanisation varie, elle, entre 13 et 17 ha et entre 2 et 8 ha de surface boisée également utilisée aux mêmes fins. Mais les impacts de ce développement sont variables selon les territoires. A Chasteaux, la surface agricole consommée est élevée, avec près des 17 ha. Mais l'urbanisation s'est majoritairement développée sous la forme d'opérations d'ensemble avec un impact assez localisé<sup>3</sup>. Etant donnée la taille de la commune, cette surface agricole utilisée représente 3,4 % de la surface agricole totale de la commune. Sur Lissac-sur-Couze et Saint-Cernin-de-Larche, l'urbanisation a également été marquée mais elle s'est surtout développée de manière bien plus diffuse sur le territoire, avec des impacts plus importants sur l'ensemble des communes. Ainsi, à Lissac-sur-Couze, la quasi-totalité des zones agricoles a été impactée ; non seulement en surfaces avec au total plus de 15 ha consommés, soit plus de 4% de la surface agricole, mais aussi en termes de pratiques puisque de nombreux épandages sont réalisés sur les îlots dispersés de la commune.

<sup>1</sup> Cf. Chapitre Gestion économe de l'espace. 14,8 ha sur Charrier-Ferrière, 19,6 ha sur Chasteaux, 2,6 ha sur Estivals, 23,5 ha sur Lissac-sur-Couze et 18,5 ha sur Saint-Cernin-de-Larche.

<sup>2</sup> de 0,1 à 0,9 ha selon les communes

<sup>3</sup> Les Farges, La Chauzanel – Jauzac, Beaugout

Sur la commune de Saint-Cernin-de-Larche, le développement urbain est plus concentré à proximité du bourg, notamment dans la vallée de Couze. L'impact a donc été important dans ce secteur, qui offre pourtant l'un des meilleurs potentiels agronomiques du territoire. Sur cette commune assez petite et très contrainte par le relief, la surface consommée sur 15 ans représente, avec près de 14 ha, plus de 6 % de la surface agricole totale.

### **7.3 Identifier les risques actuels qui pèsent pour la sauvegarde de l'outil agricole**

Sur ce territoire avec un potentiel de production limité par la pédologie et le relief, l'impact de ce développement urbain sur l'agriculture a été non négligeable ; principalement en termes de surfaces, car les extensions urbaines sont à la fois nombreuses et parfois de taille importante. Elles ont aussi été réalisées de manière très diffuse, impactant une grande partie des hameaux et de l'espace agricole en bordure des voiries principales. Ces multiples parcelles urbanisées ont pu ainsi engendrer des contraintes fortes sur des bâtiments d'élevages, et surtout sur les zones potentiellement épandables par les éleveurs. Cette urbanisation diffuse a également créé des zones de délaissement devenues peu utilisables pour la production agricole, et source potentielle de conflit d'usage.

Le PLU devra s'attacher à limiter cette dispersion de l'habitat et à identifier une limite claire entre secteurs urbains et surfaces à vocation agricole, sur lesquelles les pratiques normales d'exploitation, comme le pâturage et les épandages, seront possibles.

### **7.4 Afin d'acter les orientations nécessaires à la préservation**

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

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

- Définir des limites claires et bien intégrées au niveau paysager entre espaces à vocation urbaine et espaces agricoles ;

- Préserver les espaces agricoles afin de faciliter le maintien et le développement des activités agricoles et en particulier les constructions nécessaires à la production et à la diversification des productions même en dehors de l'espace agricole comme en bordure de zones boisées par exemple ;

- Prendre en compte les productions et les pratiques qui engendrent des périmètres de protection comme les épandages ;

- Limiter la dispersion des zones de développement urbain ;

- Reconnaître le rôle des activités agricoles dans le maintien et la préservation de l'espace rural et des espaces naturels majeurs.

# COMPRENDRE LE DIAGNOSTIC EN UNE PAGE

## 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

Étant donné 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

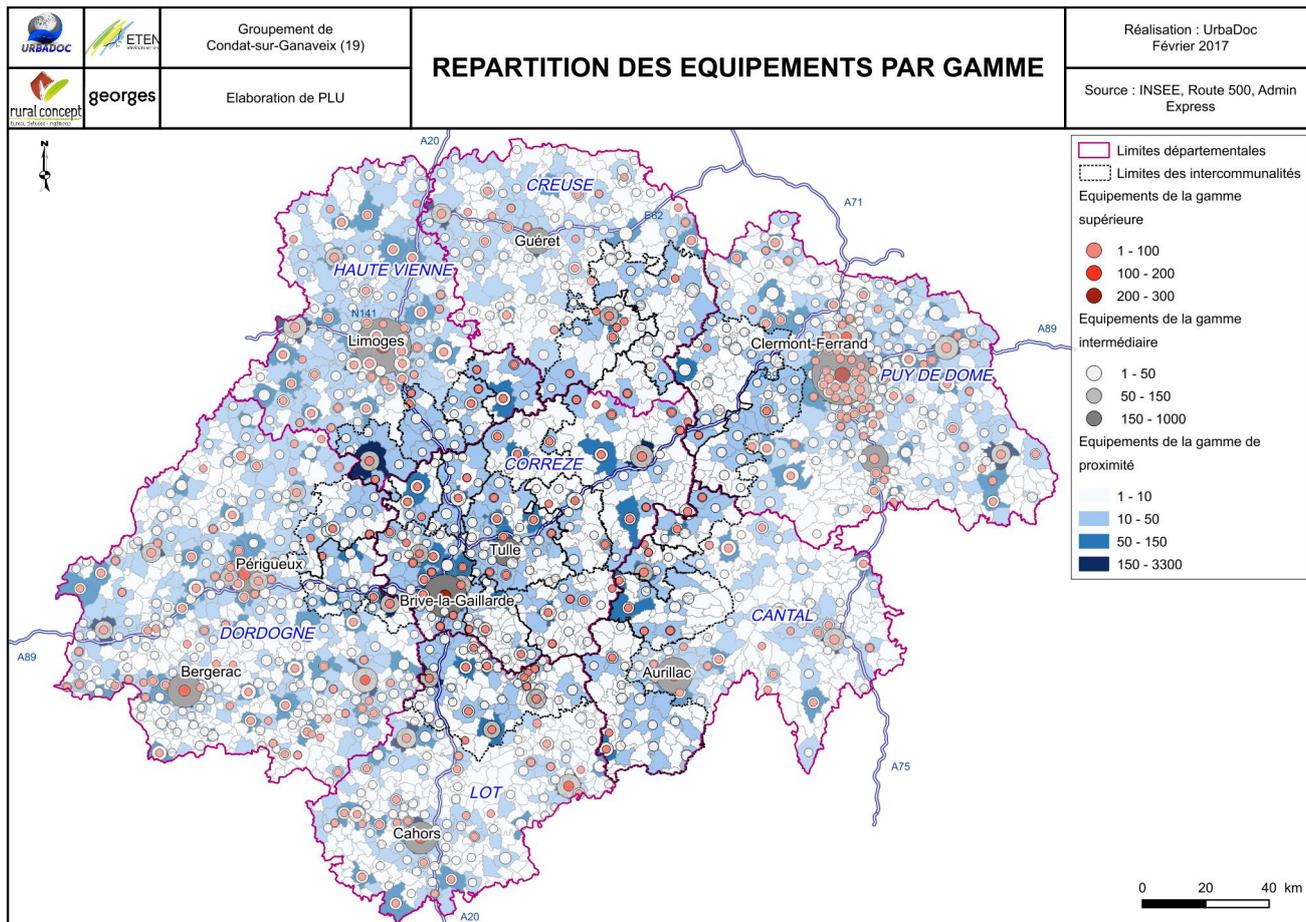
Le territoire se trouve entre plusieurs socles morfo pédologiques, les sols offrent un potentiel agronomique variable, du fait de leur nature mais aussi du fait de la topographie parfois abrupte permettant difficilement l'exploitation et morcelant les espaces. Ainsi seul 25% du territoire est utilisée 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. Charrier-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.

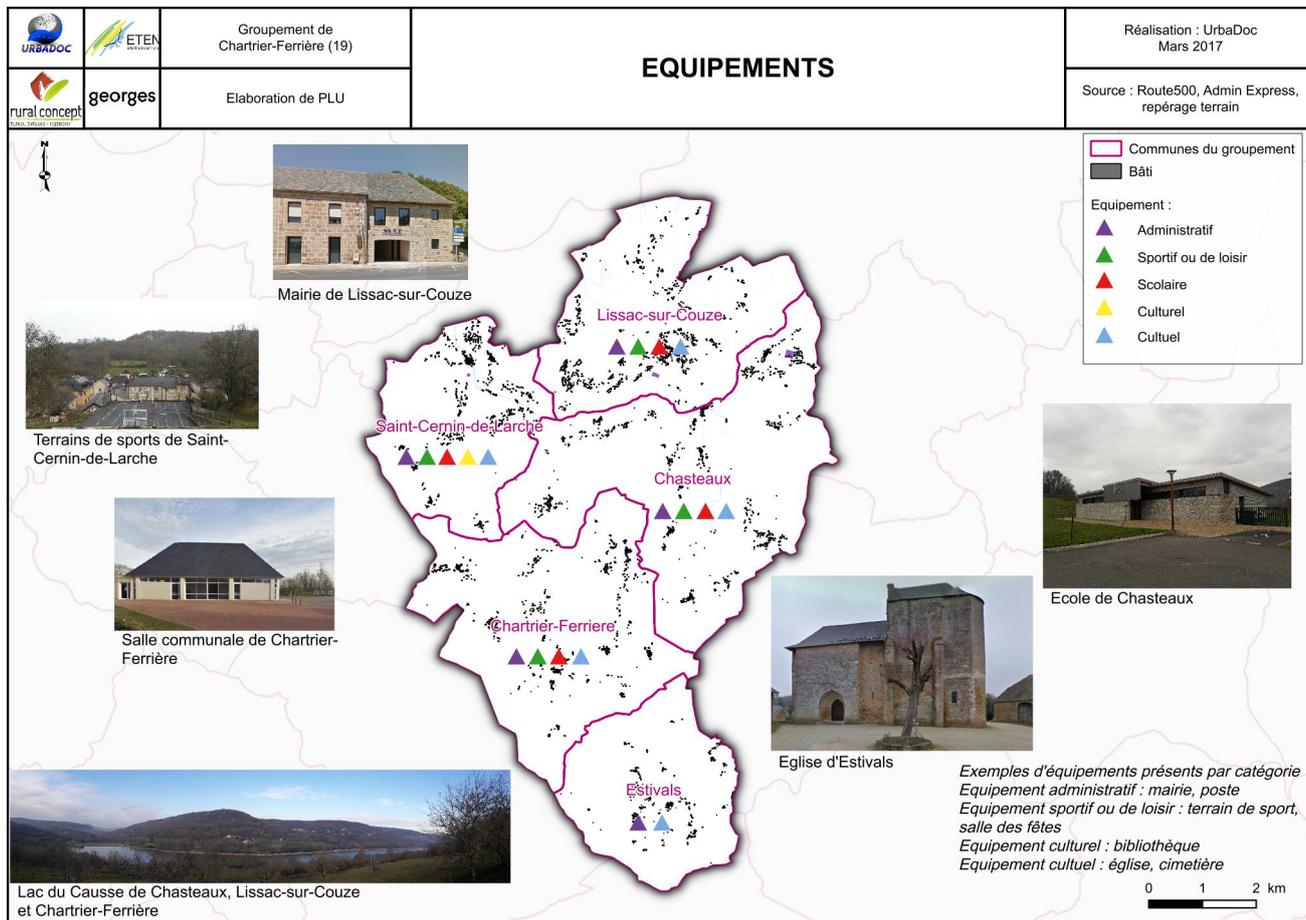
# TABLEAU DE BORD

Carte 27 : Répartition des équipements par gamme des communes Corrésiennes, intercommunalités et département corrézien et voisins ; INSEE ; UrbaDoc 2017



74

Figure 13 : Équipements présents sur le groupement ; Route500, Admin Express, repérage terrain ; UrbaDoc 2017



# EQUIPEMENTS, SERVICES

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

## 1. Un accès aux services satisfaisants

1 équipement sur 5 du département relevant de la gamme de services<sup>25</sup> de proximité est situé à Brive. Cette part grimpe à 30,5% pour les services intermédiaires et à 40,5% pour les équipements et services de la gamme supérieure. Le pôle briviste, à proximité immédiate, concentre en plus l'ensemble des équipements et services en son sein. L'inscription du territoire laisse donc apparaître un accès relativement facilité aux services. Mais le temps d'accès à l'équipement s'appréhende en fonction de la gamme d'équipement recherchée. Chacun est disposé à faire 30mn de trajet pour la consultation d'un spécialiste. Personne ne le fera pour accéder à un service de besoin courant. Ainsi, l'accès aux services de Brive reste l'essentiel atout pour le territoire, puisque son développement dépend fortement de sa facilité d'accès au pôle de Brive, les équipements, services et commerces de proximité étant peu nombreux sur les communes.

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

## 2. Des équipements localement insuffisants, notamment pour les communes les plus éloignées du pôle de Brive

Aucune commune du groupement n'est considérée comme un pôle de service, ne possédant pas d'équipements de gamme intermédiaire. Les communes possèdent également très peu d'équipements de proximité. Ce sont d'ailleurs les communes les plus éloignées des polarités qui sont le moins équipées et notamment en petits commerces et services. Alors qu'on trouve une épicerie, un restaurant/bar/tabac, une poste, sur les communes de Lissac-sur-Couze et à Saint-Cernin-de-Larche qui ne sont qu'à 10 minutes de l'entrée de Brive, le reste du territoire, plus éloigné ne propose aucun équipement de proximité. Il paraît aujourd'hui nécessaire de maintenir et de conforter l'équipement local pour un développement durable du territoire.

## 3. Une forte dépendance aux pôles de proximité

### 3.1 Une polarité qui satisfait tous les besoins : Brive comme atout du territoire...

Brive en tant que commune qui concentre l'ensemble des équipements de proximité comme de gamme supérieure joue un rôle majeur dans la desserte en équipements du territoire. Où que l'on vive au sein des communes, l'accès à Brive se fait en moins de 20 minutes. Aucune commune ne souffre d'un isolement réel même si les temps de parcours peuvent être importants lorsqu'il s'agit d'avoir accès à un équipement de besoin courant.

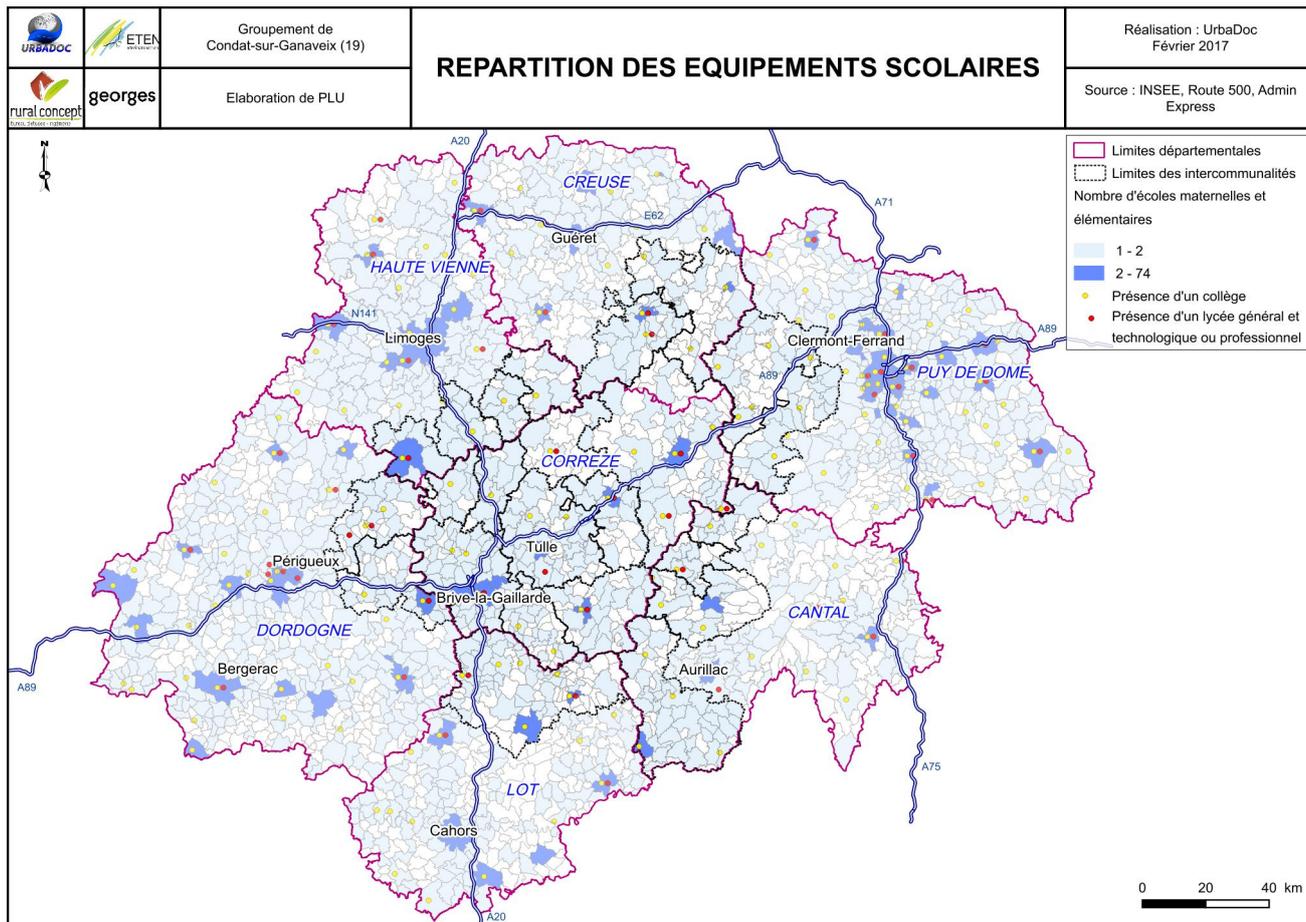
### 3.2 ... mais aussi à des pôles secondaires présents à proximité

D'autres communes proches disposent d'équipements de proximité voire de gamme intermédiaire autour du territoire. Il s'agit généralement de communes qui se situent à une distance égale à Brive, mais qui peuvent être utilisées par les personnes y travaillant ou y trouvant un autre intérêt : moins d'embouteillages pour s'y rendre, supermarchés de taille plus modeste, habitudes... Ces pôles secondaires se trouvent essentiellement au nord du territoire, il s'agit de Larche qui est limitrophe à Saint-Cernin-de-Larche, Terrasson-Lavilledieu à 15 minutes de Saint-Cernin-de-Larche qui possède notamment une zone commerciale en entrée de ville,

<sup>b</sup>Cf. Partie économie

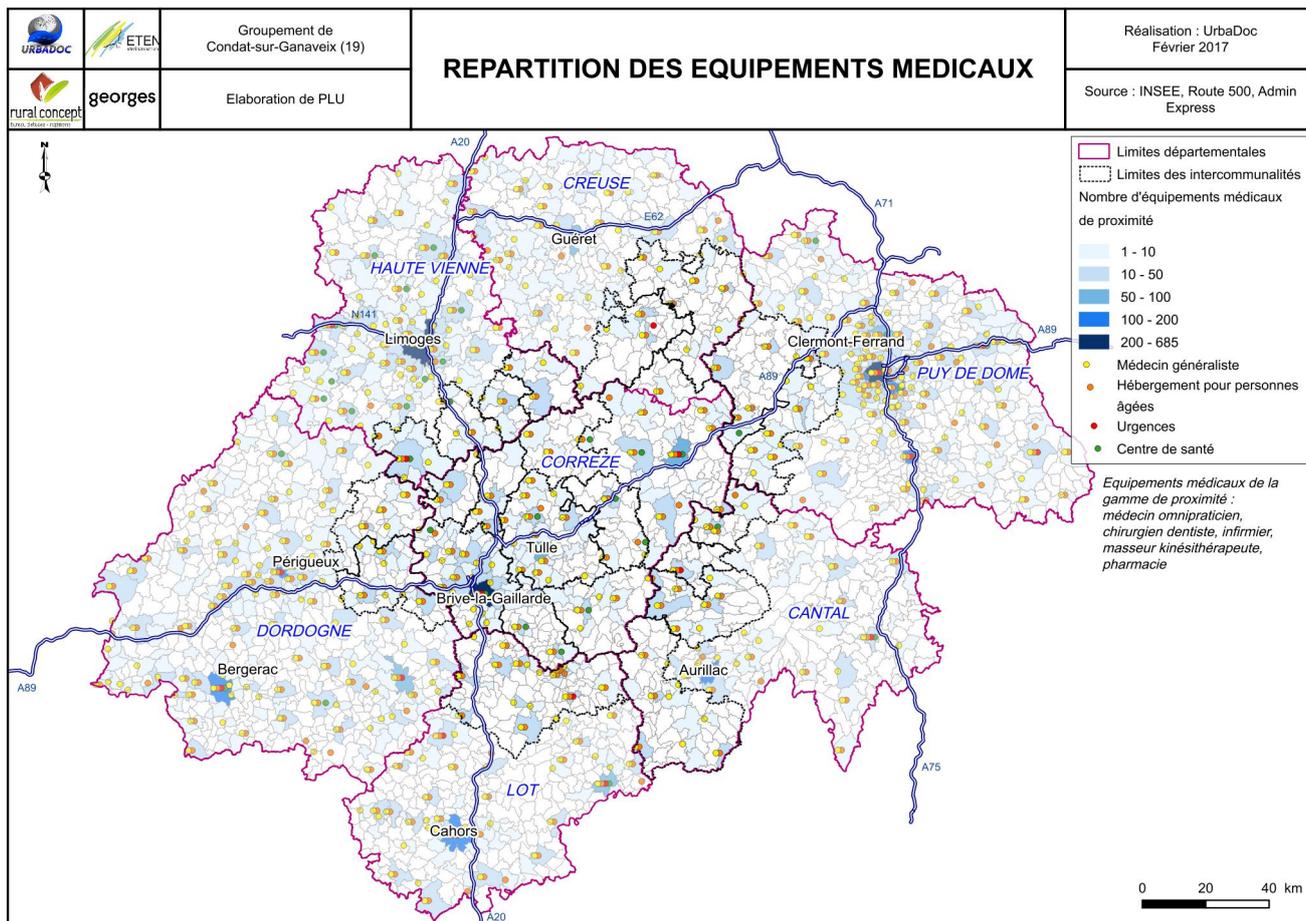
# TABLEAU DE BORD

Carte 28 : Répartition des équipements scolaires des communes Corrésiennes, intercommunalités et départements corrézien et voisins ; INSEE ; UrbaDoc 2017



76

Carte 29 : Répartition des équipements médicaux des communes Corrésiennes, intercommunalités et départements corrézien et voisins ; INSEE ; UrbaDoc 2017



ou Saint-Pantaléon-de-Larche commune limitrophe à Brive. Souillac est à 20 minutes d'Estivals et permet de desservir le sud du territoire.

#### **4. Les équipements qui guident l'installation**

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

##### **4.1 Environ 200 élèves scolarisés sur quatre sites : politique de proximité ou d'affinage de l'offre ?**

Quatre des cinq communes possèdent une école. Seule la commune d'Estivals scolarise ses enfants sur d'autres communes. Les communes de Chasteaux et Charrier-Ferrière se sont regroupées en RPI, ainsi que Lissac-sur-Couze et Saint-Cernin-de-Larche. Les effectifs sont plutôt constants depuis 5 ans à plus ou moins 10 élèves sur chaque école et les classes sont réparties sur chaque commune en fonction de leur capacité.

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

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

##### **4.2 Une offre médicale bien présente**

En France, il existe en moyenne une pharmacie pour 2400 à 2800 habitants. Le territoire intercommunal semble alors bien pourvu puisqu'il compte 48 pharmacies pour 106 000 habitants, soit 1 pour 2200 habitants. Cependant, sur les 48 pharmacies de l'intercommunalité 26 sont à Brive. Cette concentration peut être problématique sur les communes les plus éloignées de Brive. Les habitants du groupement ont la possibilité de se rendre à Brive ou sur les autres pôles de proximité, on trouve par exemple 3 pharmacies à Terrasson-Lavilledieu et Souillac, et une à Cressensac.

Problématique majeure de la politique de développement territoriale des milieux ruraux, l'accès aux services de médecines générales est aussi une problématique majeure à l'échelon national. L'incitation à une meilleure répartition des médecins est une volonté de la politique nationale pour lutter contre les déserts médicaux. Mais qu'est-ce donc un désert médical ? Un désert médical correspond à une zone où la densité de médecins par rapport à la population est de 30% inférieure à la moyenne nationale.

Avec 110 médecins généralistes au niveau intercommunal, soit un pour 963 habitants, la situation globale du territoire est très satisfaisante puisque la moyenne nationale est d'un médecin pour 1200 habitants. De même, pour les médecins généralistes, si 64 médecins exercent à Brive, on en trouvera dans chaque pôle de proximité, mais également dans des plus petites communes alentours comme Noailles, Nespouls ou Cressensac.

Aucune pharmacie ni médecin n'est recensé sur le territoire mais chaque habitant pourra avoir accès à une pharmacie en moins de 20 minutes et à un médecin en 10 minutes de voiture. Si la situation actuelle est plutôt satisfaisante, il demeure que l'avenir et le remplacement des actifs en place doivent être réfléchis dès aujourd'hui. Le territoire pose la question de la superficie couverte par chaque médecin et pour finir des temps d'accès qui peuvent être importants tant pour les patients qui perdent en qualité de services que pour les praticiens qui alors perdent en rentabilité. La politique d'urbanisme peut répondre à ce fait. Mais aussi initier des politiques favorisant la pratique de la médecine en milieu rural.

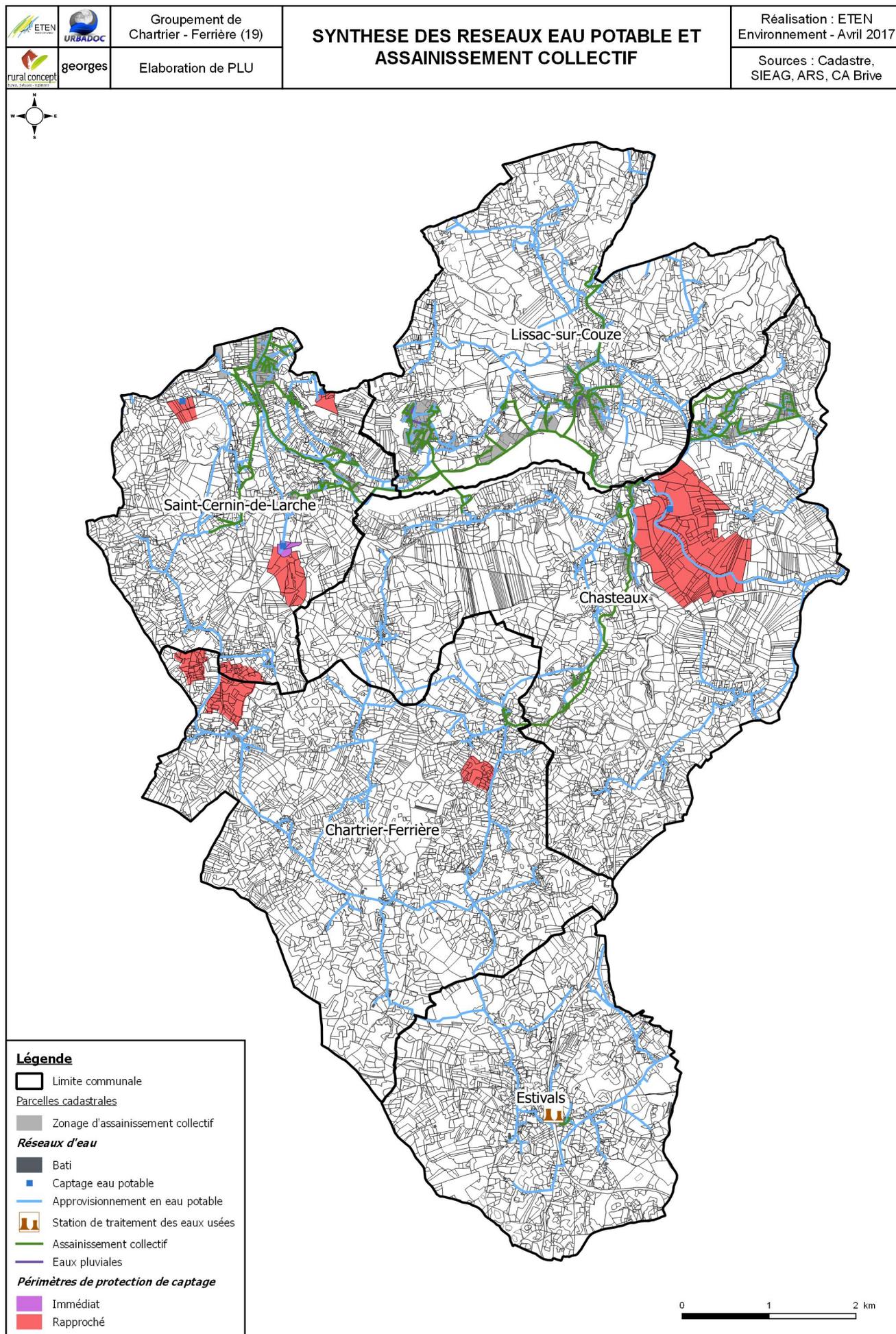
L'atout du territoire est encore la proximité de Brive-la-Gaillarde qui propose des services médicaux spécialisés qui généralement, en milieu rural, sont très éloignés. Sur les communes de Terrasson-Lavilledieu et de Souillac sont toutefois également présents des ambulanciers, des EHPAD et autres services médicaux spécialisés.

#### **5. L'équipement structurant, un enjeu prioritaire**

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

# TABLEAU DE BORD

Carte 30 : Synthèse des réseaux eau potable et assainissement collectif, ETEN Environnement, Avril 2017



## 5.1 La distribution de l'eau potable

La Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive exerce la compétence eau sur les communes du groupement. Quatre ressources sont présentes sur le territoire : la source de l'Adoux et les forages d'Entrecors et du Blagour. Ces captages prélèvent respectivement dans les masses d'eau souterraine profondes « Calcaires des Causses du Quercy BV Corrèze-Vézère - FRFG040 » et « Sables, grès, calcaires et dolomies de l'infra-toarcien - FRFG070 ».

En 2015, 1 217 387 m<sup>3</sup> d'eau ont été produits sur le secteur du COIROUX, dont font partie les 5 communes, d'après le « Rapport annuel du Président 2015 sur le prix et la qualité du service public de l'eau », CABB.

L'étendue du réseau permettant de couvrir une grande partie des territoires communaux, des atouts existent pour densifier le réseau existant, si la typologie et l'état des canalisations le permettent.

De plus, le territoire dispose d'un rendement de réseau de l'ordre de 72,8%, soit un bon rendement de réseau si l'on tient compte des seuils fixés par le décret 2012-97 du 27 janvier 2012. Un point de vigilance doit tout de même être apporté par rapport au rendement de réseau du territoire car c'est un rendement moyen. De fait, il n'assure pas que chacune de ces communes présente un bon rendement de réseau, selon les critères du décret.

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

## 5.2 L'assainissement<sup>1</sup>

La compétence assainissement est divisée elle aussi en deux catégories, l'assainissement collectif et non-collectif, tous deux gérés par la CABB.

### Assainissement collectif

Soucieuse de l'environnement, l'Agglo de Brive met tout en œuvre pour que les eaux usées soient traitées et restituées suffisamment propres, au milieu naturel, pour qu'elles n'altèrent pas le bon état écologique de ce dernier. L'Agglo de Brive exploite sur ses communes, et à cette fin, un parc important de stations d'épuration et peut être amenée à investir dans de nouvelles unités performantes et adaptées aux évolutions démographiques. L'assainissement des eaux usées comprend la collecte et le traitement des effluents domestiques et industriels raccordés sur le réseau intercommunal. Le réseau d'assainissement collectif s'étend sur

l'ensemble de la zone agglomérée, il représente un linéaire d'environ 700 km. L'Agglo de Brive dispose d'un patrimoine de 44 stations d'épuration afin de répondre à l'évolution des besoins de la population et préserver la qualité de notre environnement. Elles représentent une capacité nominale globale d'environ 244 800 Equivalents Habitants.

Les travaux visant à supprimer la station d'épuration de Larche-La-Feuillade ont consisté à créer un réseau de transfert des effluents vers la station d'épuration de Gourgue Nègre et à mettre en place 2 postes de relevage, dont un à Lissac-sur-Couze en 2019.

La station d'épuration de Gourgue-Nègre, à une capacité de 250 000 Equivalents Habitants, cette station fonctionne sur la base de bactéries permettant d'éliminer 30 % des boues à capacité nominale.

Les chiffres clefs en 2019 sont les suivants :  
-Charge maximale en entrée : 155 777 EH (soit une capacité résiduelle théorique de plus de 150 000 EH).

-Débit moyen arrivant à la station : 23 985m<sup>3</sup> /j  
-Production de boues : 1755 tonnes de matières sèches par an.

-Les boues sont compostées.

-Le rejet s'effectue dans la Vézère.

-Aucun problème lié à l'atteinte des performances européennes, ni à l'autosurveillance, ni à l'exploitation des ouvrages, ni à la production des boues, ni à la vétusté ni à la destination des sous-produits n'ont été relevés.

En 2019, Lissac-sur-Couze comptait 280 abonnés à l'assainissement collectif.

Le secteur en assainissement collectif a été élargi au fil des ans. En 2022, tout le versant côté Lissac et donnant sur la lac du Causse a été raccordé au tout à l'égout. (dernier chantier au lieu-dit Le Mas).

### Assainissement non collectif

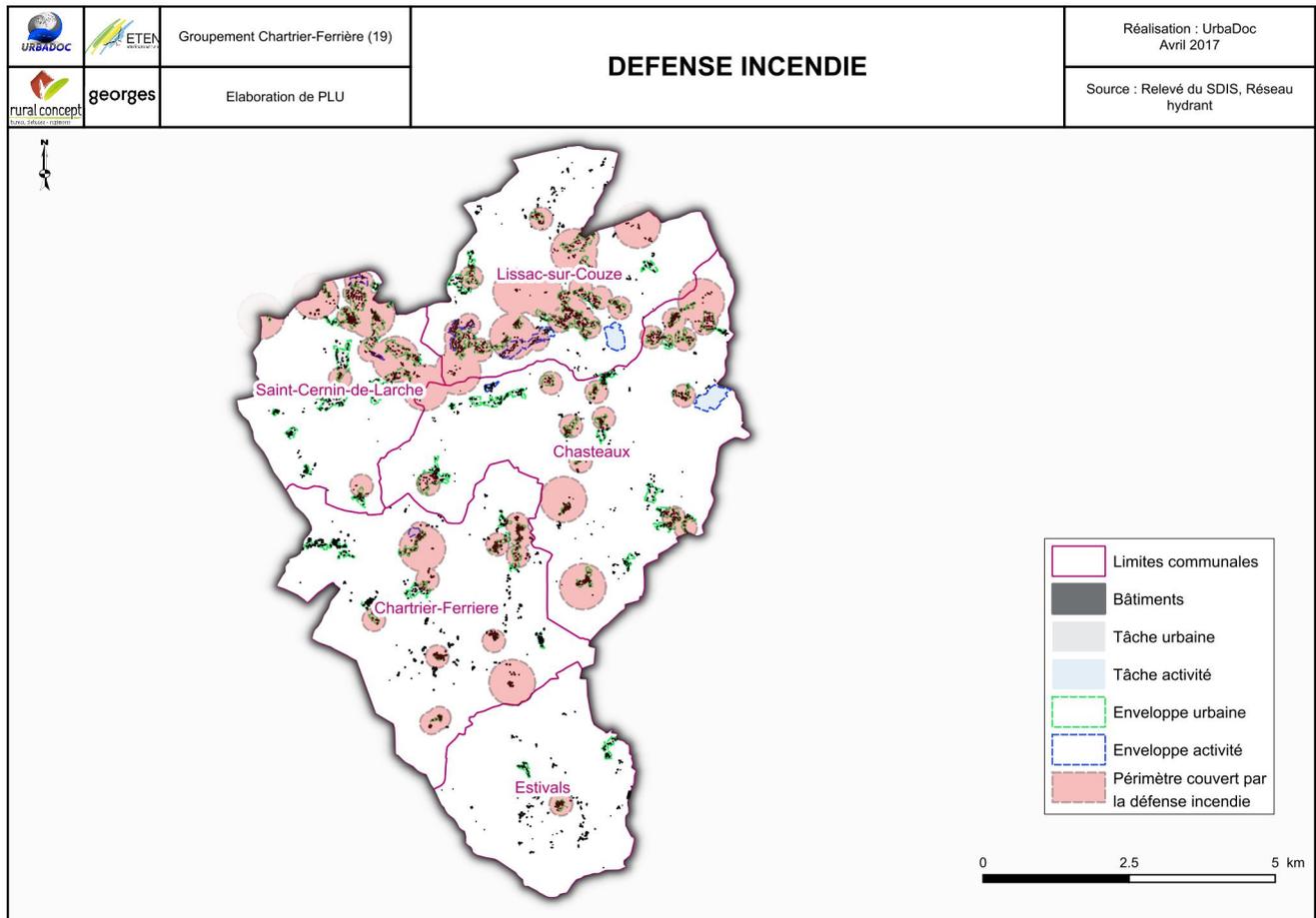
Sur le reste du territoire, les habitations sont assainies de façon autonome. Le SPANC a déterminé le taux de conformité des équipements sur le territoire pour l'année 2015 : 78,7% des dispositifs non collectifs sont conformes. De plus, un Plan de Prévention du Risques sur Lissac-sur-Couze, St-Cernin de Larche et Chasteaux a été établi en 2010. En ce qui concerne les nouveaux dispositifs non collectifs, ils devront impérativement être drainés vers le milieu superficiel, exutoire naturel ou pied de talus par exemple.

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

<sup>1</sup> Données 2014

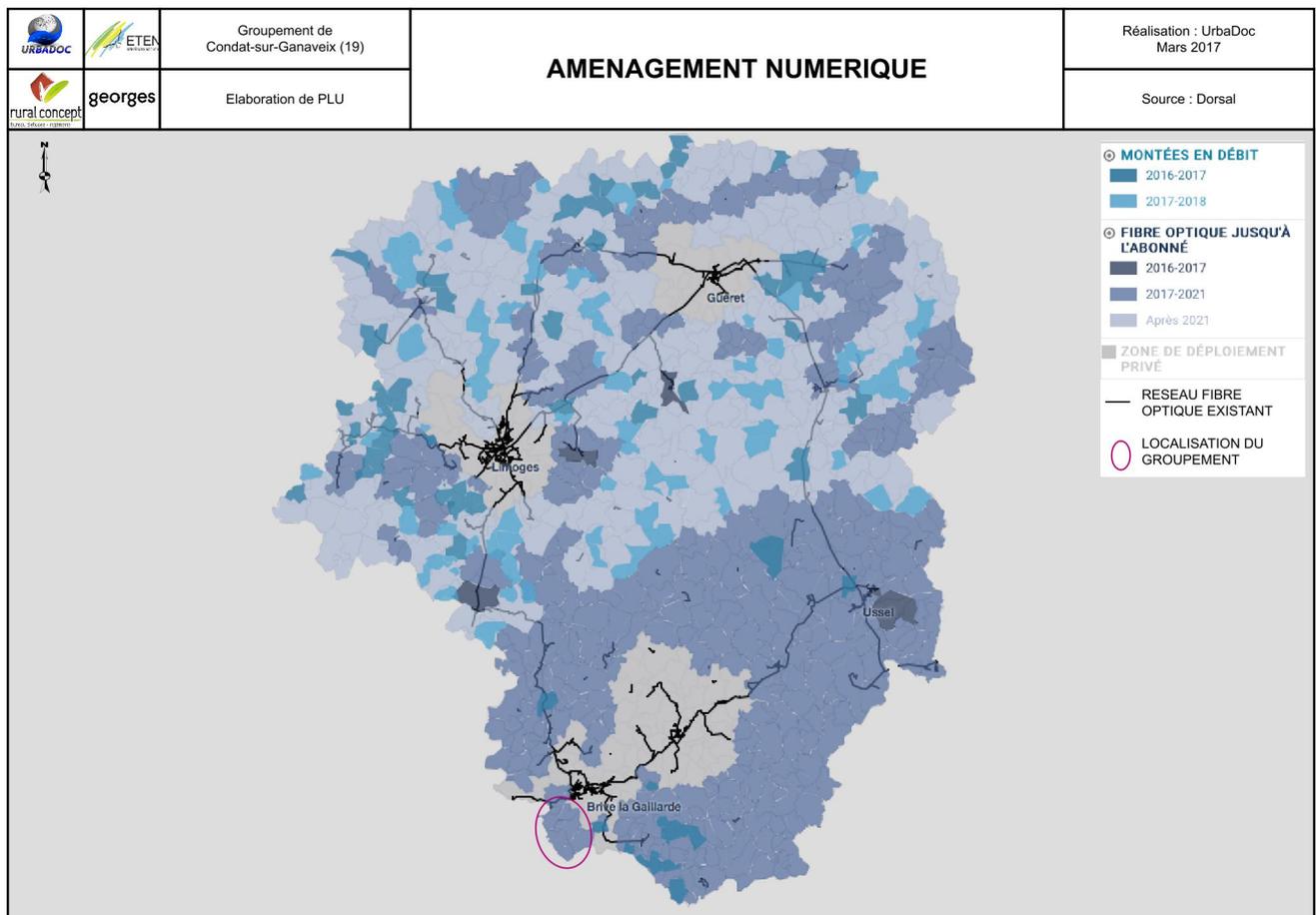
# TABLEAU DE BORD

Carte 31 : Couverture de la défense incendie ; relevés SDIS, réseaux hydrants, relevés terrain ; UrbaDoc 2017



80

Carte 32 : Carte de l'aménagement du réseau très haut débit et de la fibre ; Dorsal ; UrbaDoc 2017



masses d'eau superficielles et souterraines (essentiellement celles proches du sol).

### **5.1 La défense incendie**

Sur les cinq communes, la couverture du réseau des hydrants assurant la défense incendie est très inégalement répartie. En effet, si certaines communes, telles que Lissac-sur-Couze, sont relativement bien couvertes (77% du bâti sur l'ensemble de la commune est situé à l'intérieur d'un périmètre couvert par un hydrant), d'autres, comme Estivals, le sont nettement moins (seulement 17% du bâti couvert). Entre ces deux extrêmes, Chasteaux et Saint-Cernin de Larche bénéficient de la protection incendie sur une zone couvrant plus de la moitié du bâti. Ce n'est pas le cas de la commune de Charrier-Ferrière, dans laquelle seulement 45% du bâti est couvert.

Par ailleurs, ces statistiques sont très différentes si l'on s'en tient à la part des bâtiments couverts à l'intérieur du bourg de chaque commune, généralement plus densément peuplé. Sur ce point, la première observation à faire est que les bourgs des cinq communes sont tous couverts à plus de 85%, dont deux à 100%. De plus, les communes les moins bien couvertes sur l'ensemble de leur territoire ne sont pas nécessairement celles dont le bourg est le moins bien pourvu. Prenons ici l'exemple d'Estivals, commune très peu peuplée, dont l'intégralité des bâtiments du bourg est couverte par le seul hydrant présent sur la commune.

Enfin, ajoutons que la grande majorité des hydrants sont conformes, selon les observations du SDIS, c'est-à-dire qu'ils sont accessibles et qu'ils peuvent être ouverts. En effet, seulement quatre hydrants ont été déclarés non conformes ou n'ont pas été contrôlés car situés sur un terrain privé, sur un total de 77 sur l'ensemble du groupement. Cependant, il convient de nuancer cette dernière observation, puisque pour les communes de Charrier-Ferrière, de Chasteaux et de Lissac-sur-Couze, les normes hydrauliques, à savoir le débit et la pression des hydrants, n'ont pas été mesurées. Or, la conformité d'un hydrant est en principe déterminée par ces mesures.

### **5.2 La desserte en électricité**

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

### **5.3 La desserte en réseau numérique<sup>1</sup>**

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

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

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

En 2022, la fibre NATHD (déploiement public) couvre entièrement la commune de Lissac-sur-Couze. Toutes les habitations sont raccordables. C'est un atout non négligeable pour son développement. A noter que le territoire est actuellement quasi exempt de zones blanches.

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

Concernant le réseau mobile, le territoire est desservi par la 3G et la 4G lorsqu'on se rapproche de Brive-la-Gaillarde.

### **6. Rassembler et concentrer pour mieux gérer ?**

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

<sup>1</sup> D'après le site DORSAL.FR

déploiement sur les zones les plus rentables, là où jadis les marges accumulées dans ces secteurs lui permettaient d'investir dans d'autres moins rentables. Aujourd'hui, c'est à la collectivité de prendre le relais car l'opérateur historique est désormais soumis à des obligations de résultats et de performances. La carte de desserte Orange par la 3G et 4G est

aussi assez édifiante. Les zones les moins bien desservies sont les moins peuplées d'une part, et plus on est loin d'un centre urbanisé, moins on bénéficie d'un réseau efficace. Dans ce contexte, l'aménagement du territoire et la gestion économe de l'espace redeviennent des priorités, et pas seulement dans un objectif d'économie de place.

## ANNEXES

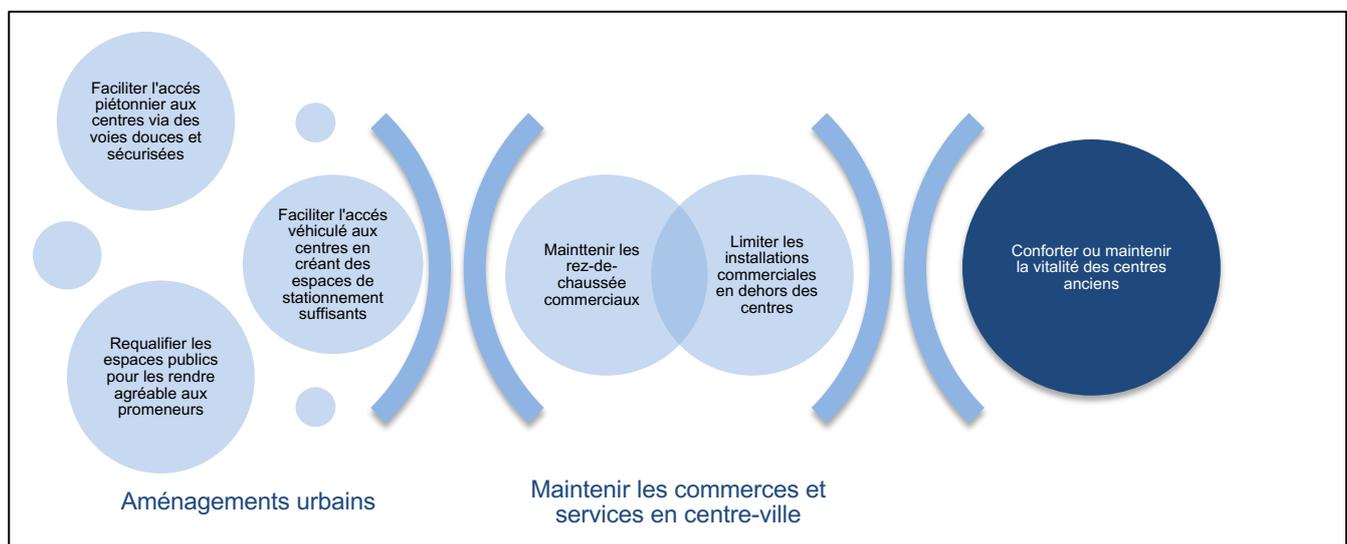
Tableau 5 : Gammes d'équipements ; INSEE ; UrbaDoc

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

82

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

Illustration 13 : Les outils du PLU pour permettre l'installation des commerces et services en centre ; UrbaDoc 2017



# COMPRENDRE LE DIAGNOSTIC EN UNE PAGE

## **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.

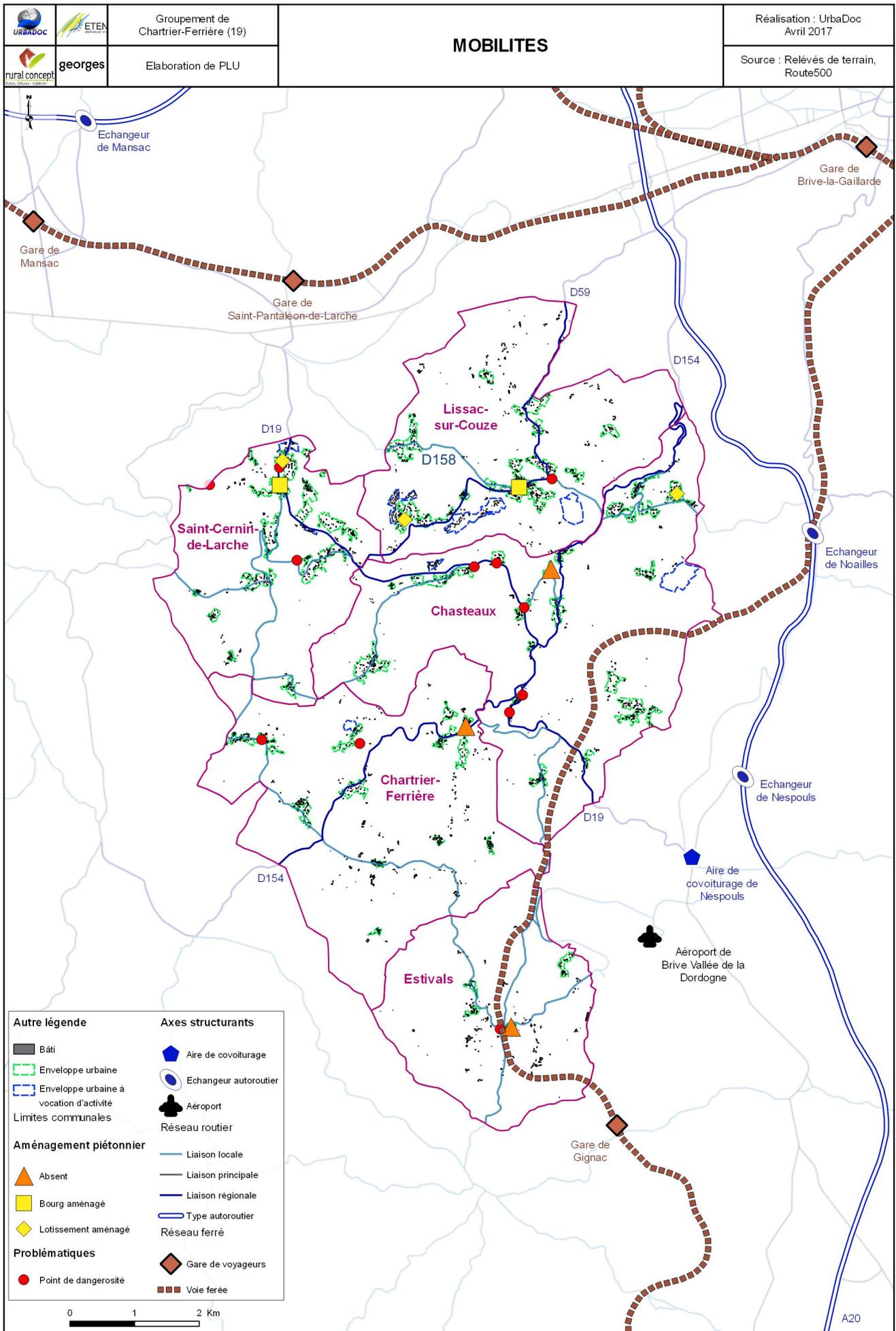
La proximité de Brive est donc très intéressante en ce qui concerne l'accès à l'offre en équipements, mais est un frein au développement et au maintien de l'offre de proximité sur place, alors qu'il s'agit d'un des principaux atouts à l'installation des ménages sur une commune et en centre-bourg. Il 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.

## **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.

# TABLEAU DE BORD

Carte 33 : Les mobilités à l'échelle du groupement ; Relevés terrain, route500 ; UrbaDoc 2017



# MOBILITES

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

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

## **1. Des axes structurants qui permettent de désenclaver le territoire**

Le territoire des cinq communes du groupement est bordé à l'Est par l'A20 et au Nord par l'A89. Ces deux axes autoroutiers et leur croisement à Brive permettent une bonne accessibilité externe du territoire et inversement. De plus trois communes du groupement sont traversées par la voie ferrée.

### **1.1 Des mobilités interterritoriales facilitées par la présence de l'A20 et de l'A89**

L'autoroute A20 reliant Paris à Toulouse borde les communes à l'Est tandis que l'A89 reliant Bordeaux à Lyon borde les communes du groupement au Nord. Deux échangeurs de l'A20 se situent à proximité sur les communes de Nespouls et Noailles. Tandis qu'un échangeur de l'A89 se situe sur la commune de Mansac, à 11 minutes de Saint-Cernin de Larche. La proximité de ces deux axes autoroutiers est un véritable atout pour les communes. L'A20 est très utilisée depuis les communes les plus au sud pour rejoindre Brive, d'autant qu'elle est gratuite à partir de Gignac. Cependant ces deux autoroutes sont davantage empruntées pour les grands déplacements, notamment pour se rendre à Limoges, Cahors, Toulouse, Bordeaux, etc. L'accès au bassin d'emplois s'effectue principalement par le réseau viaire secondaire.

## **1.2 Un réseau ferré desservant les principaux pôles avoisinants**

La présence de gares à proximité des communes du groupement participe à une meilleure connexion et ouverture du territoire mais également à son développement. En effet, les habitants d'Estivals peuvent se rendre à la gare de Gignac en 7 minutes. Dans ce laps de temps les habitants de Saint-Cernin de Larche peuvent se rendre à la gare de Saint-Pantaléon de Larche. Sans oublier la proximité avec la gare multimodale de Brive. Depuis Brive il est facile de rejoindre Limoges et plus largement Paris, Toulouse, Bordeaux, Lyon, ...

## **1.3 Un maillage viaire qui dessert les différentes communes du groupement et reliant le pôle de Brive**

De nombreuses routes départementales irriguent le territoire à l'échelle locale, notamment la RD n°154 au départ de Brive qui permet de desservir les communes de Lissac-sur-Couze dans un premier temps et plus largement les communes de Chasteaux en 25 minutes et Chartrier-Ferrière en 30 minutes. La RD n°158 traverse également la commune de Lissac-sur-Couze. La RD n°59, également au départ de Brive, permet de rejoindre le centre-bourg de Lissac-sur-Couze en 20 minutes. Le territoire d'études est également traversé par la RD n° 19 qui permet de rejoindre Nespouls à Larche en passant par les communes de Chasteaux et de Saint-Cernin de Larche. Quant à la commune d'Estivals, elle est reliée aux autres communes du groupement par des liaisons locales. Toutefois, en distance-temps la commune d'Estivals est bien reliée à la fois au pôle de Brive (30 minutes) et au pôle de Souillac (25 minutes).

Les communes du groupement apparaissent bien reliées aux bassins de vie de rattachement qui sont Brive et Souillac.

## **2. L'aéroport de Brive – Vallée de la Dordogne**

L'aéroport permet une ouverture du territoire à l'échelle nationale, voire européenne, puisque 3 vols par jours (en semaine) sont enregistrés à destination de Paris, deux vols par semaine sont enregistrés à destination de Lyon, Londres, 1 vol par semaine en direction d'Ajaccio durant la période estivale. On peut également rejoindre l'Italie, la Hongrie depuis l'aéroport. L'infrastructure située sur les communes de Nespouls et Cressensac participe notamment au développement économique et touristique du bassin de vie de Brive. Les communes du groupement y sont bien reliées, car les habitants du territoire d'études peuvent s'y rendre en 10-20 minutes selon la commune de départ.



### **3. Vers un changement des modes de déplacements ?**

Dans la lutte contre le changement climatique, la réduction des émissions de CO2 est un enjeu fort. Un des objectifs du SCOT Sud Corrèze est de développer des alternatives à l'automobile.

#### **3.1 Des aires de covoiturage présentent le long de l'A20**

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

Le département Corrèzien s'est engagé depuis 2008 à développer cette pratique à travers son plan départemental de covoiturage. Selon le Conseil Départemental de Corrèze, on comptabilise 18 aires de covoiturage en Corrèze en janvier 2017 avec une capacité totale de stationnements qui s'élève à 436 places. On retrouve deux aires de covoiturage, à proximité, sur les communes de Cublac et de Nespouls. Par la suite de nombreuses aires de covoiturage se situent le long de l'A20 et quelques-unes le long de l'A89. Autrement dit, des aires de covoiturage se situent à proximité des bassins d'emplois comme Brive, Tulle, Limoges. Il est donc important de continuer à développer les aires de covoiturage.

#### **3.2 Un pôle d'échange multimodal à Brive**

On retrouve un pôle multimodal à la gare de Brive. Ce pôle permet de réunir dans un espace physique les fonctionnalités qui assurent la complémentarité des modes routiers, ferroviaires et doux. Cet espace rend possible l'utilisation de plusieurs modes de transports sur un même trajet et participe à l'évolution des pratiques, des modes de déplacements. Toutefois, aucun réseau de bus ne dessert les cinq communes du groupement.

### **4. Les objectifs du SCOT et du PDU ?**

Le SCOT Sud-Corrèze a pour objectif d'organiser autrement la mobilité en veillant à limiter l'étalement urbain.

Le Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération de Brive énumère 5 grands objectifs :

- Améliorer le cadre de vie et l'accessibilité pour tous ;
- Maîtriser les flux automobiles ;
- Développer une offre attractive pour les modes alternatifs et favoriser les pratiques d'intermodalité ;
- Améliorer la sécurité des déplacements ;

- Améliorer la gestion de l'interface urbanisme / déplacements.

### **5. Un maillage interne qui permet le développement des modes doux ?**

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

#### **5.1 Deux bourgs aménagés pour les déplacements piétonniers ...**

Deux communes sur cinq présentent des bourgs aménagés pour les déplacements piétonniers. Il serait opportun d'accroître ou de créer des liaisons douces sur les communes du groupement. Principalement pour relier les lotissements, du Perrier à Lissac-sur-Couze et de Lescurade à Saint-Cernin de Larche, ou les extensions urbaines au bourg, pour relier les centres-bourgs de Saint-Cernin de Larche et Lissac-sur-Couzeau Lac du Causse, mais encore pour relier le centre-bourg de Saint-Cernin de Larche à Larche.

#### **5.2 ...et quelques points de fragilités**

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

#### **5.3 Des espaces de stationnements pour les véhicules motorisés**

L'article L 151-4 du code de l'Urbanisme stipule qu'« un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités » doit être établi dans le cadre de l'élaboration d'un PLU.

Sur les cinq communes du groupement, 687 places de stationnements sont comptabilisées. Sur l'ensemble des communes, la capacité de stationnements apparaît satisfaisante.

Autre constat, le stationnement et aire de recharge pour les véhicules hybride n'existent pas pour l'heure, de même que du stationnement pour les vélos.

# COMPRENDRE LE DIAGNOSTIC EN UNE PAGE

## **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 Chartrier-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.

---

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

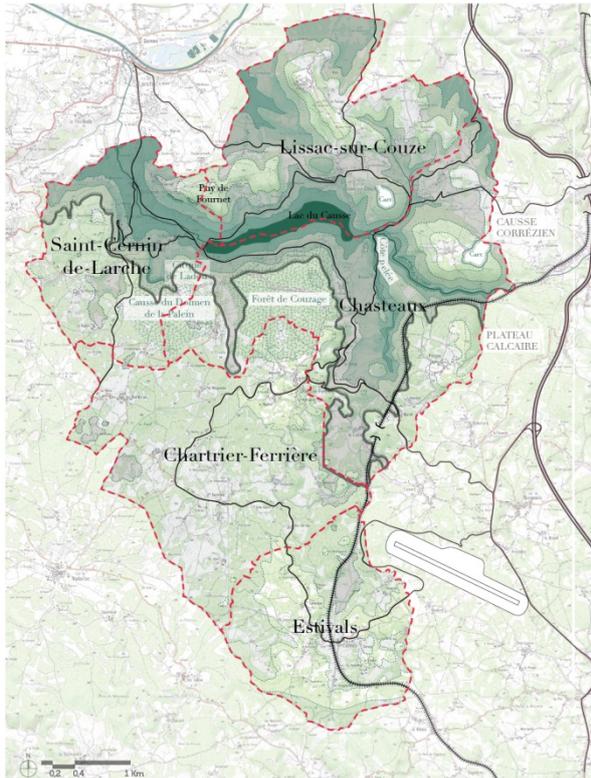
---

# TABLEAU DE BORD

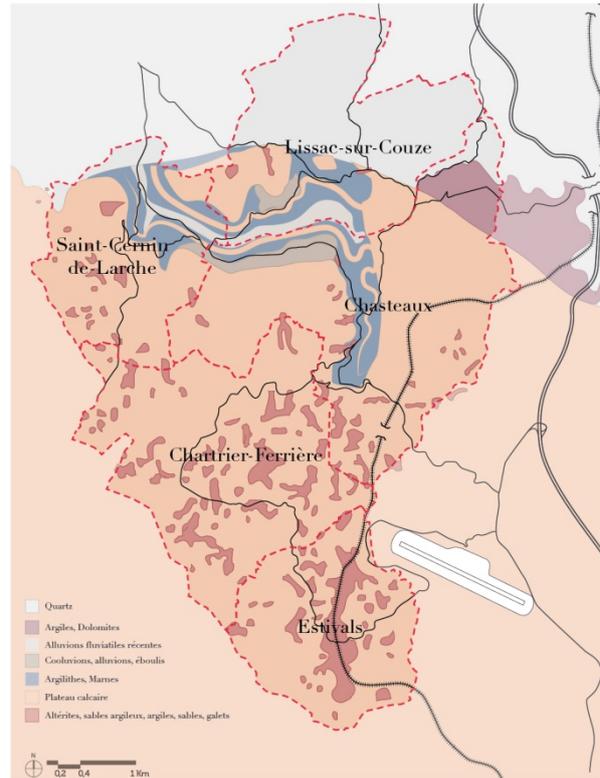


## CHARRIER-FERRIÈRE PAYSAGES

### STRUCTURE PAYSAGÈRE



### GÉOLOGIE



90



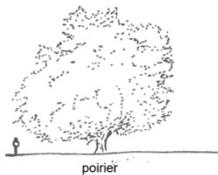
Charrier-Ferrières  
Le paysage de contact *dolines sur le plateau*



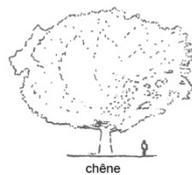
Lissac-sur-Couze  
Le paysage de représentation *base nautique*



Chasteaux  
Le paysage de circulation *départementale et voie ferrée*



poirier



chêne



noyer



peuplier



tilleul

Les essences d'arbres

# AMENAGEMENT DE L'ESPACE

## 1. Du pays au paysage

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

Le pays se définit donc comme une entité naturelle déterminée de longue date par la tradition orale. En complément des territoires administratifs, qui n'offrent qu'une faible approche sensible au territoire, le pays est lié à la sensibilité historique des sites, par sa toponymie. Ainsi, le pays désigne un territoire rassemblé autour d'une géographie et d'une culture commune.

De l'observation du pays, naît le paysage.

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

La notion de paysage apparaît au XV<sup>e</sup> siècle, lorsque le pays est représenté au travers de peintures ; il devient paysage. Le paysage est donc une vision subjective d'une donnée territoriale objective. Une dimension émotionnelle et sensible se cache derrière chaque paysage. Le paysage est enfin une vision particulière d'un territoire qui est partagée par plusieurs personnes. Il est ainsi possible d'avoir un pays sans paysage si aucune image forte et partagée n'en est générée dans l'esprit commun.

### 1.1 Le pays : entre Dordogne et Corrèze, du Causse Corrèzien au plateau calcaire

De la géologie aux paysages, un territoire en contrastes :

Le territoire est situé à l'extrémité sud de la Corrèze. D'un point de vue géologique, il se situe à la transition entre Massif central, issu de volcanisme actif - causse au relief karstique - et bassin d'Aquitaine formé par des sédimentations successives - plateau calcaire. Plus localement, le territoire est le point de rencontre seuil entre la Corrèze, la Dordogne et le Lot proche.

Le territoire s'articule suivant deux entités : au nord le Causse de Corrèze et au sud, le plateau calcaire.

Le Causse de Corrèze, au relief accidenté, typique du relief karstique 26, marque les communes de St-Cernin-de-Larche, Lissac-sur-Couze et Chasteaux. Ce relief est né à la suite de l'effet d'érosion du glacier, dont la fonte a laissé le passage de la Couze. Le karst produit par la présence d'un glacier a donné naissance à des situations géomorphologiques 27 singulières : des situations en corniche 28 comme le cirque de Ladou, la forêt de Couzage ou encore la vallée sèche de la Couze qui coule dans les interstices souterrains du sous-sol calcaire.

La variation d'altitude sur de courtes distances témoigne de l'échelle remarquable de ce paysage : entre 250 et 100 mètres d'altitude, soit un dénivelé de près de 100 mètres parfois franchis en moins d'un kilomètre. La végétation présente se distingue de celle du plateau calcaire du fait de la richesse des sols amendés par l'érosion et de leur épaisseur : cultures, feuillus de grande envergure (peupliers, tilleuls) et fruitiers complètent la palette végétale des sols plus arides (noyers, chênes et noisetiers), présents sur les coteaux du plateau.

Au sud, les communes d'Estivals et Charrier-Ferrière du plateau calcaire dominant le causse de Corrèze. Son relief régulier est marqué par l'alternance de plateaux 29 et de paysages semi-ouverts. Ces derniers sont constitués de petites dépressions formant des « cuvettes » fertiles de 50 mètres à 200 mètres de diamètre : ce sont les dolines 30. Situé entre 250 et 300 mètres d'altitude ; soit concerné par un dénivelé de 50m, continuellement repris et reperdu au gré des dolines ; ce paysage est d'une autre échelle que celui du causse : les éléments de petit patrimoine tels que les murets de pierres, chemin creux 31, lavoirs, fours à pain etc. ... occupent une place plus importante que sur le nord du territoire.

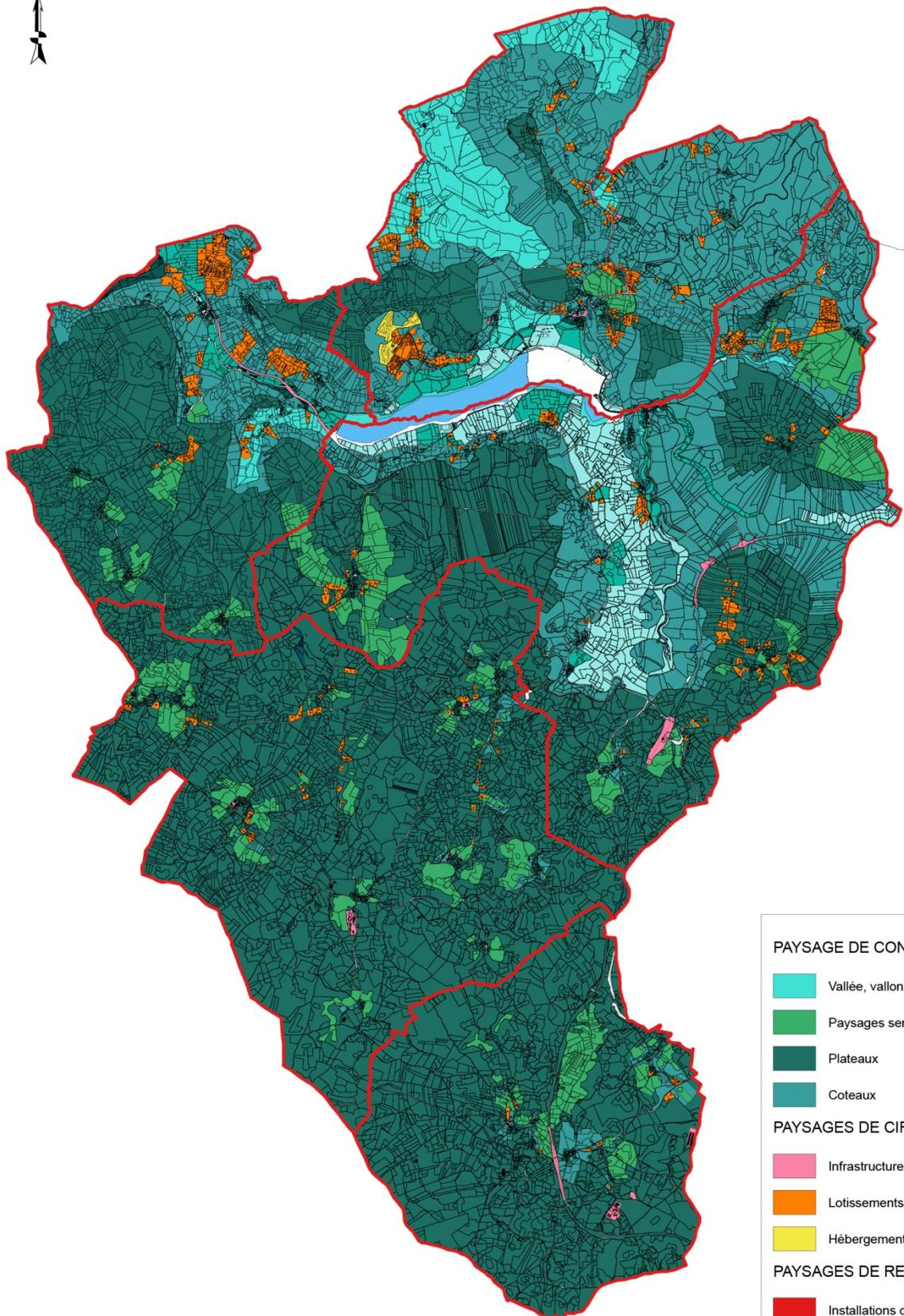
La végétation est basse du fait de la faible épaisseur de sol fertile : de petits chênes et peu de cultures sur les plateaux. Les paysages semi-ouverts concentrent, eux, des microclimats et une terre particulière favorables à la culture.

Sur les hauteurs du plateau, les situations de belvédère 32 sont mises à profit dans l'implantation des bourgs historiques.

# TABLEAU DE BORD

Carte 36 : Structure paysagère ; relevés terrain ; Atelier Georges

		Groupement de Chartrier-Ferrière (19)	<b>Structure paysagère</b>	Réalisation : atelier Georges Février 2017
	ateliergeorges	Elaboration de PLU		Source : enquête de terrain



## PAYSAGE DE CONTACT

-  Vallée, vallons
-  Paysages semi-ouverts
-  Plateaux
-  Coteaux

## PAYSAGES DE CIRCULATION

-  Infrastructures
-  Lotissements
-  Hébergements de tourisme

## PAYSAGES DE REPRESENTATION

-  Installations de tourismes
-  Domaines

0 1 2 km

## **2. Les trois paysages : contact, représentation et circulation**

Notre lecture du territoire fait apparaître trois paysages : le paysage de contact, le paysage de représentation et le paysage de circulation.

### **3. Paysages de contact :**

Ce paysage établit une synergie forte entre l'établissement humain et son milieu naturel. Par exemple, un village au bâti ancien mitoyen, dont les matériaux de construction sont issus des matières premières minérales locales ou dont le tracé sinueux des voies épouse la géographie de vallée, plateau ou coteau présente un cadre de vie générant une très grande qualité d'habiter. Une très grande qualité d'habiter est ainsi générée : vallées, vallons, coteaux, plateaux, paysages semi-ouverts, lignes de crête.

#### **3.1 Préserver les spécificités des vallées et vallons**

Les vallées et vallons<sup>33</sup>, creusés par l'eau, aux sols naturellement riches, présentent un milieu naturel très spécifique : la ripisylve<sup>34</sup>. Indispensable au maintien des berges, se développe au contact des cours d'eau. Elle est souvent prolongée par le bocage<sup>35</sup>: réseaux de haies qui délimitent les parcelles agricoles, véritables supports de biodiversité.

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

#### **3.2 Les coteaux : S'inscrire naturellement dans le paysage, dans la pente**

Les coteaux<sup>36</sup> marquent une transition topographique entre vallée et plateau. Implantés sur des éboulis calcaires, les coteaux sont marqués soit par de forts dénivelés (très boisés), soit par un système de terrasses<sup>37</sup>. Sur certains s'implantent un bourg ou un hameau ancré par des murs de soutènements.<sup>38</sup> Sur d'autres, pentus et peu fertiles donc peu propices à la culture des sols, exploitent des pâturages. Soigner l'inscription dans la pente. Planter les nouvelles constructions le long ou perpendiculairement à la pente. Privilégier le recours aux murets de soutènement plutôt qu'à des travaux lourds de terrassements.

## **3.3 Les plateaux : Conserver les points de vue**

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

### **3.4 Les paysages semi-ouverts de dolines des plateaux**

Ils sont issus de l'érosion superficielle du sol ou de l'effondrement de couches de sous-sols proches de la surface. Ces milieux en creux ont un sol riche propice aux cultures. Au cœur de ses légères dépressions de relief, on trouve des altérites ou sables argileux, qui donnent cette couleur rouge si particulière à l'appareillage des murs en pierres environnant. Généralement cultivés, ces « paradis »<sup>39</sup> naturels sont souvent entourés de boisements, si bien qu'ils proposent une ouverture visuelle relative vers un horizon proche. Préserver l'ouverture de ces espaces, qui est fondatrice de la qualité du cadre de vie

### **3.5 Les lignes de crête : Ménager les co-visibilités**

Les lignes de crête<sup>40</sup> marquent la séparation des deux bassins versants. Position dominante privilégiée dans l'implantation d'axes de passage et de bourgs, au croisement de plusieurs lignes de force d'un paysage. Marquer l'alignement avec la ligne de crête et l'ouverture paysagère vers le lointain.

## **4. Paysages de représentation :**

Ce paysage est issu d'une mise en scène du milieu naturel par l'Homme de manière signifiante. La géographie y est en générale arraisonnée, magnifiée pour produire chez le spectateur un sentiment d'émerveillement. Issu de l'époque classique, cette métaphore théâtrale d'ordonnement de la nature a donné naissance aux grands domaines (agricoles, résidentiels, religieux, militaires, touristiques...).

On y trouve des domaines agricoles, châteaux, manoirs, demeures, hébergements touristiques, bases de loisir.

# TABLEAU DE BORD

Illustration 14 : De la géologie au paysage ; Atelier Georges 2017

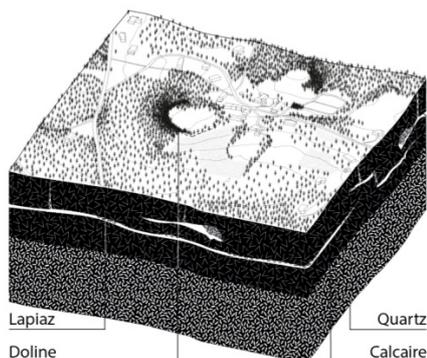


## CHARTRIER-FERRIÈRE PAYSAGES

### DE LA GÉOLOGIE AU PAYSAGE

#### Le plateau calcaire et son réseau karstique

Sous des actions météoriques (pluies) le calcaire a été dissout et sont apparus des trous et fentes que sont les lapiaz. La dissolution du calcaire par les écoulements souterrains a provoqué des affaissements que l'on appelle les dolines. Les dolines sont des dépressions issues de l'affaissement du sous-sol. La transformation chimique à l'oeuvre donne naissance à un sol argileux fertile, pâturé, cultivé et utilisé comme ressource. Historiquement les bâtis s'implantent sur la couche calcaire à leur contact afin de préserver les dolines.

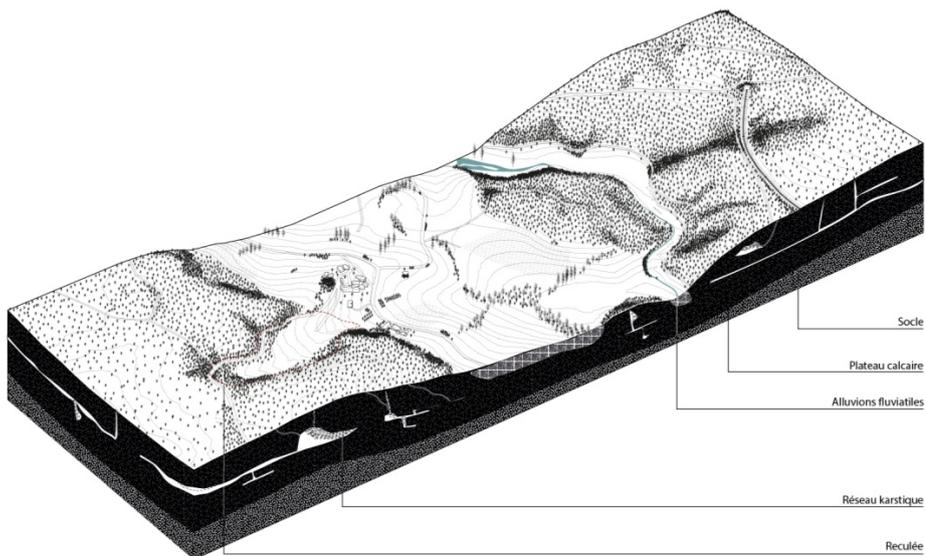


94

#### La vallée et ses alluvions

La vallée a été creusée par un glacier (période quaternaire), qui lors de sa fonte a laissé un dépôt important d'alluvions fluviatiles comblant le karst qui s'était produit.

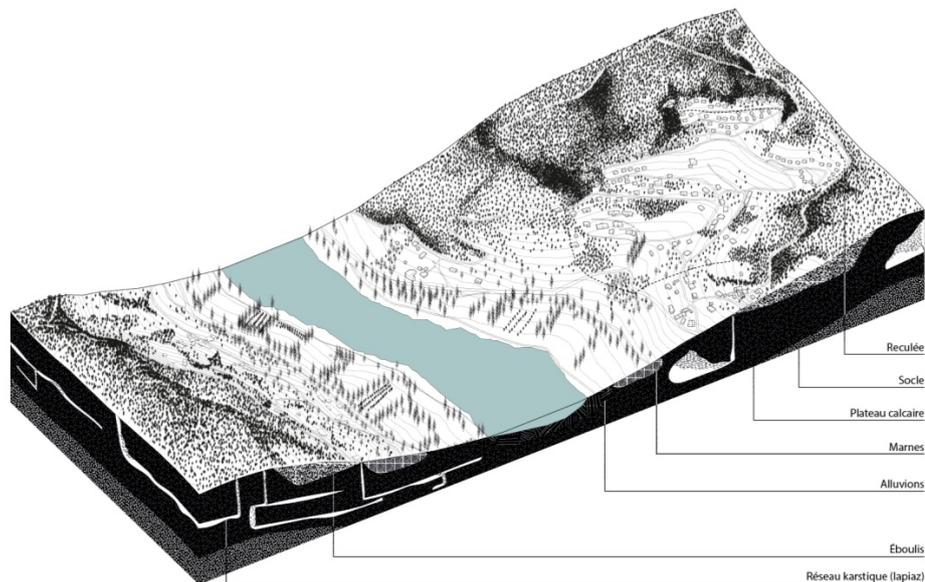
La présence de ces alluvions en fond de vallée offre une bonne fertilité des sols pour une exploitation de cultures et pâturages. À la limite du plateau calcaire et de cette couche d'alluvions s'implantent les habitations. La végétation est marquée par cette différence de sol, le fond de vallée étant caractérisé par des hautes tiges, les coteaux par une végétation plus basse.



#### La vallée et son lac

Ici la glaciation a eu un impact plus élevé en creusant plus profond et laissant ainsi se former un lac. Les reculées proviennent de l'effet d'érosion dû au phénomène eustatique (glaciation).

Celles-ci offre une pente relativement douce, un ensoleillement et un sol plus propices à l'implantation de constructions. Les coteaux voient ainsi historiquement, s'implanter les hameaux « lacets ». Les abords du lac dont les sols fertiles composés de dépôt d'alluvions, de marnes, sont propices aux cultures et pâturages et préservent les éléments de ripisylves et de bocages. Cependant suite au développement du tourisme ces berges se heurtent à un risque de discontinuité écologique.



#### **4.1 Sites de tourisme**

Le succès du lac du Causse et de ses activités de loisirs a vu le développement d'une offre d'hébergement saisonnière sur ses berges. Sur de larges emprises parcellaires, s'implante une forme d'habitat très diffuse. L'architecture des bungalows standardisée est implantée ici comme elle le serait utilisée ailleurs. La relation à la vallée est assez pauvre et on constate un effet de grignotage des terres cultivables très riches ou de forêts en lien avec les milieux de ripisylve. Ces installations faites de matériaux pauvres, thermiquement fragiles posent des questions de durabilité : Quel avenir pour ces constructions à moyen terme ?

Soutenir la cohérence globale de ces sites de tourisme, lier les zones de résidence aux lieux de loisirs par un réseau piéton valorisant la ripisylve qu'il longe. Marquer dans les nouvelles constructions un jeu d'alignement avec le lac, élément emblématique du causse corrézien. Mettre en place des architectures temporaires valorisant des filières de ressources locales et des implantations prolongeant les logiques historiques.

#### **4.2 Domaines, grandes propriétés : Préserver cette richesse**

Depuis le milieu du XIXe siècle, de grands propriétaires ont voulu profiter des dispositions naturelles du territoire pour créer des parcs paysagers, mettant en scène les leurs demeures dans leur environnement naturel. Ces ensembles sont marqués par des alignements d'arbres remarquables, des axes de symétrie composant un parc d'agrément.

>enjeux/préscription : Marquer dans les nouveaux aménagements un jeu d'alignement avec les grands axes de composition des parcs, préserver les arbres remarquables.

#### **5. Paysages de circulation :**

Ce paysage est issu d'une transformation forte du milieu naturel par l'Homme, en général avec une perte de relation au contexte local. Le développement des infrastructures de transports (ferrées, viaires...) a généré des extensions urbaines dimensionnées aux mobilités dans la plupart des cas, motorisées individuelles et au mieux collectives. Ce nouveau rapport au socle géographique induit par les avancées techniques de notre société moderne conduit à deux situations : la mise en valeur de la géographie par la très grande

qualité architecturale des ouvrages ou le déni de la géographie par le développement générique d'un réseau a-territorial. Les paysages de circulation se trouve généralement à proximité des viaducs, ponts, tunnels, lotissements, zones d'activités, agriculture industrielle.

#### **6. Les paysages d'infrastructure : Entre liaison facilitée et fracture locale**

Le passage de la voie ferrée reliant Brive à Souillac et plus largement Paris à Toulouse et ses contraintes techniques, a abouti à des modifications importantes du paysage : pour franchir un obstacle, une vallée, on a creusé des tunnels, construit des ponts, mis en place des terrassements ou encore asséché des marais (comme ceux d'Estivals).

Les infrastructures proches comme : l'aéroport de Brive – Vallée de la Dordogne, situé sur la commune de Nespouls, l'autoroute A20 « l'occitane » longeant le territoire à l'est, et la proximité de Brive exercent une pression indirecte sur ces territoires.

##### **6.1 Les lotissements<sup>41</sup>**

Les périodes récentes d'expansion urbaine et l'évolution des modes d'habiter ont vu se généraliser la forme urbaine de la maison individuelle. Organisés dans des opérations de lotissements ou regroupés le long d'axes par accumulation successives, ces ensembles partagent un réel manque d'intégration au contexte. Cependant, certains « bons exemples » proposent une alternative intéressante : implantés au cœur de futaies<sup>42</sup> de chênes préservées et dans un système de murets en pierre sèches marquant un système parcellaire préexistant, ces constructions récentes maintiennent l'identité de leur contexte d'implantation.

##### **6.2 Sites de tourisme**

Le succès du lac du Causse et de ses activités de loisirs a vu le développement d'une offre d'hébergement saisonnière sur ses berges. Sur de larges emprises parcellaires, s'implante une forme d'habitat très diffuse. L'architecture des bungalows standardisée est implantée ici comme elle le serait utilisée ailleurs. La relation à la vallée est assez pauvre et on constate un effet de grignotage des terres cultivables très riches ou de forêts en lien avec les milieux de

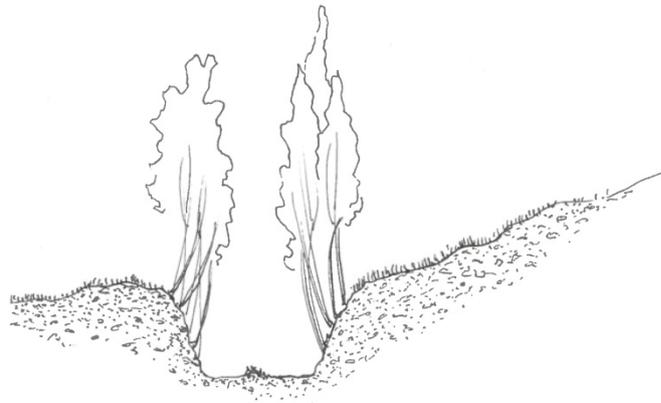
# TABLEAU DE BORD

Illustration 15 : Petit patrimoine actif ; Atelier Georges 2017

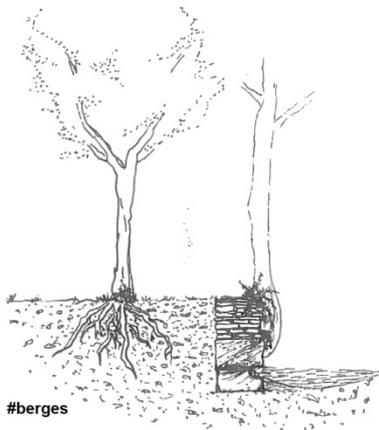


## CHARRIER-FERRIÈRE PATRIMOINES

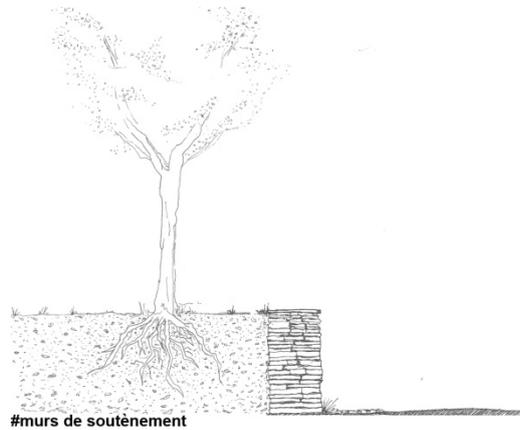
### **PETIT PATRIMOINE** Petit patrimoine «actif»



#chemins creux



#berges



#murs de soutènement

### Petit patrimoine «inactif»



#serves



#puits

## 7. Points d'intensité patrimoniale

En termes de patrimoine, notre diagnostic se structure selon deux variables principales : la valeur culturelle et la valeur d'usage. La première permet de distinguer « le patrimoine remarquable » et « le petit patrimoine ». Indépendamment de celle-ci, la seconde nous permet de différencier « le patrimoine inactif » - obsolète -, du « patrimoine actif » - toujours inscrit dans des usages contemporains -.

## 8. Petit patrimoine

Contrairement au patrimoine dit "remarquable", défini par une valeur culturelle, les éléments de petit patrimoine constituent des témoignages d'usages quotidiens et font écho à une valeur d'usage. L'entretien des talus donne lieu à une accumulation de petites pierres qui devient un mur ; l'entretien des berges devient par consolidations successives un ouvrage construit et paysager ; le passage répétitif d'un attelage entre deux champs amène à l'aménagement d'un chemin creux aux talus arborés ; la nécessité de garder l'eau amène à la construction de serves<sup>43</sup> etc.

Deux types de petit patrimoine se distinguent : un premier dit "actif" est pleinement animé par un usage actuel : murets de soutènement, murets de clôture de pâturages, berges de cours d'eau, chemins creux. Le second appelé "inactif" est caractérisé par un usage issu d'une autre époque : four à pain, pigeonnier, moulins, lavoirs, serves.

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

Le petit patrimoine "actif" constitue une trame minérale et végétale qui structure le territoire. Ces ouvrages sont vertueux pour leurs environnements : l'épierrage<sup>44</sup> des terres cultivées alimente la construction d'un mur qui permet de soutenir une différence topologique du terrain en peu de surface et donne à voir la matière du sous-sol local.

Non-protégés par l'institution des bâtiments de France, ces monuments, par leur omniprésence sur le territoire, sont pourtant des éléments fondateurs de l'identité de ces paysages qu'il faut préserver. Par ailleurs, ils présentent un intérêt écologique proche de celui du bocage : mousse, lichens, fougères poussent dans les interstices et deviennent vecteur de continuité faunistique et floristique. L'aspect poreux de ces ouvrages, en particulier les petites fissures qu'ils contiennent, représentent également des niches et abris de qualité pour la petite faune locale. Veiller à maintenir l'activité de ce petit patrimoine. Privilégier le recours aux murs de soutènement face aux talutages<sup>45</sup> et

empierrements<sup>46</sup> : plus vecteur d'identité et de durabilité que des aménagements standardisés.

### 8.2 Le petit patrimoine inactif :

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

Suivant la structuration du paysage en deux entités : plateau / vallée, les éléments de petit patrimoine remplissent des fonctions thématiques. Sur le plateau calcaire l'enjeu est à la clôture des zones d'élevages et au soutènement des chemins, le sol étant trop pauvre pour être cultivé. L'agriculture se tourne donc essentiellement vers l'élevage. En témoignent également les cabanes de bergers construites en bordures de pâturages. Sur le plateau aride, exposé aux vents, il est primordial de capter et garder l'eau à disposition : puits, lavoirs et serves prennent place au centre de chaque hameau. Sur le causse corrézien, l'essentiel des éléments de petit patrimoine identifié a pour fonction de guider et mettre à profit le passage de l'eau : berges en pierres, lavoirs, moulins, ponts ...

## 9. Patrimoine remarquable

97

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

### 9.1 Le patrimoine de nécessité

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

La nature friable du sol s'est empreinte des traces de l'Homme dès la Préhistoire. Des traces de cette occupation sont visibles en surface mais également dans certains espaces souterrains. Le dolmen de Chassagne et le menhir de Lapalain situés sur la commune de Saint-Cernin-de-Larche, tous deux issus du Néolithique récent marquent l'emplacement de nécropoles.

# TABLEAU DE BORD

Illustration 16 : Patrimoine remarquable ; Atelier Georges 2017



## CHARRIER-FERRIÈRE PATRIMOINES

### PATRIMOINE REMARQUABLE

Le paysage de contact



Grotte du Moulin de Laguenay, commune de Chasteaux

Le paysage de représentation



Belle demeure hameau le soulier, commune de Chasteaux



Château de Couzage , commune de Chasteaux



Belle demeure, commune d'Estivals



Château de Lissac, commune de Lissac-sur-Couze



Eglise Saint-Barthélemy, commune de Charrier-Ferrières

Des fouilles ont pu estimer le début de l'occupation de populations sédentaires sur ce territoire à 4000 ans av. J-C. Située sur la commune de Lissac-sur-Couze et à proximité du hameau le Soulier, la grotte du moulin de Laguenay contient, elle, des décors rupestres, vestiges d'une époque où les premiers sédentaires trouvèrent refuge dans ces cavités naturelles.

L'implantation stratégique du château de Couzage en position dominante par rapport à la vallée remplit un rôle essentiellement défensif dès le XI<sup>e</sup> siècle. Son implantation à pic sur les coteaux du Causse corrézien, mise en défaut avant le XIII<sup>e</sup> siècle, illustre aujourd'hui parfaitement le lien intrinsèque entre paysage et patrimoine de nécessité.

Étant donné la nature de son sous-sol, ce territoire est marqué par la pierre ; elle est omniprésente dans les matériaux de construction depuis l'architecture vernaculaire jusqu'aux éléments de petit patrimoine. Aussi ce pays est une terre d'extraction de matériaux : deux carrières jalonnent le territoire : une à Lissac-sur-Couze et une à Chasteaux toutes destinées à l'extraction du calcaire. Ces sites d'extraction remplissent une fonction purement technique mais se chargent d'une dimension symbolique qui pourrait être mise en avant. La carrière convoque un univers très particulier qui corrobore l'identité minérale du territoire. L'organisation de visites destinées au public pourrait permettre au territoire d'affirmer encore plus son identité propre et singulière.

## 9.2 Le patrimoine de représentation

Le patrimoine de représentation met en scène une relation au contexte pour asseoir un pouvoir par des jeux de symbolique.

Le Château de Mauriolles, situé sur la commune de Lissac-sur-Couze est une demeure de représentation, qui se conforme aux codes et modèles architecturaux des 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> siècles. De la même manière le Château de Lasteyrie à Gramont-bas, demeure imposante construite fin XIX<sup>e</sup> se tourne vers le vallon du ruisseau du rieux et plus largement vers l'agglomération de Brive, remplissant une fonction de représentation.

Le patrimoine religieux remplit également une fonction de représentation : les églises et chapelles ont un rôle central dans la morphologie urbaine des bourgs : l'église St-Saturnin de Saint-Cernin-de-Larche, proche de l'axe stratégique de la Couze, en fond de vallée constitue le cœur du bourg. De la même manière, l'église Saint-Barthélemy d'Estivals, l'église de Charrier et celle de Ferrière sont situées au centre des bourgs et se montrent

comme des éléments architecturaux fédérateurs. L'église saint-pierre-aux-liens de Lissac-sur-Couze située en bordure du bourg se montre en position de corniche sur le vallon du lac de cause dans une posture marquée. La vierge du Fournet sur la commune de Saint-Cernin-de-Larche, surplombe la vallée de la Couze depuis son promontoire augmenté d'un soubassement en pierre. La position dominante et la valeur de signal de ce monument au seuil de la vallée de la Couze est éminemment symbolique et est à associer pleinement aux valeurs patrimoniales de représentation de cet édifice religieux.

Les monuments classés ou inscrits sont soumis à des prescriptions particulières définies par les monuments historiques. Pour les éléments non classés, l'idée est de comprendre et préserver la relation qu'ils établissent avec leur contexte : marquer les grands axes d'un domaine de représentation ; préserver l'équilibre contexte - monument d'un édifice médiéval construit sur un éperon.

## 10. Formes urbaines & architectures

### 10.1 Définition de la typologie urbaine :

A partir d'observations faites sur le terrain et pour comprendre la diversité des situations urbaines rencontrées sur le territoire nous avons regroupé les situations particulières dans des catégories générales récurrentes sur le groupement de commande. Cet outil a pour but de préserver la diversité des situations d'assemblages entre paysages et architectures, fondatrice de l'identité du territoire. L'étude des morphologies urbaines amène à dire que chaque bourg ou hameau se sont implantés historiquement par rapport à un milieu : cours d'eau structurant ou relief marquant, et de manière plus récente dans une logique d'accroche à des axes structurants.

### 10.2 Le bourg étalé

La morphologie des bourgs la plus récurrente correspond au bourg étalé, elle est le résultat de différentes logiques d'expansion urbaine.

Structurés historiquement autour d'un noyau villageois dense et circonscrit, facilement défendable, ces bourgs ont connu une première ouverture sur leur site environnant avec l'évolution des modes de transport lors de la révolution industrielle. Les constructions mitoyennes<sup>47</sup> se sont rassemblées le long des axes stratégiques sur des parcelles bien plus grandes leur permettant un meilleur ensoleillement.

# TABLEAU DE BORD

Illustration 17 : Typologie urbaine ; Atelier Georges 2017



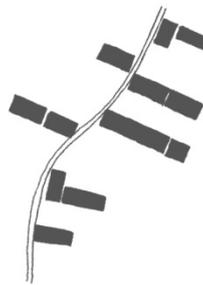
## CHARTRIER-FERRIÈRE ARCHITECTURES

### BESTIAIRE

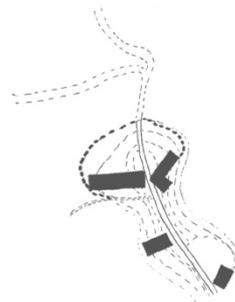
Typologie urbaine



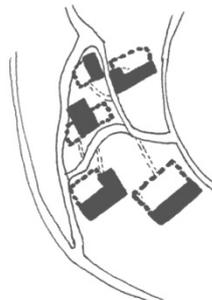
#bourg étalé, extension du noyau historique



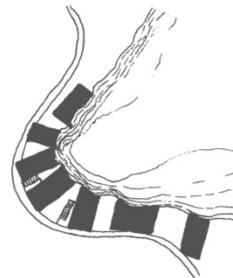
#hameau ferme bloc,  
implantation perpendiculaire à la voie optimisant le  
lien des bâtiments territoire



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



#hameau lacets,  
implantation des bâtiments dans la pente qui prio-  
rise un niveau praticable maximum



#hameau accroché à la falaise, implantation  
perpendiculaire à l'affleurement rocheux, lui même  
servant d'appui à la construction (possibilité d'habi-  
tat troglodytes)

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

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

Ce constat peut être fait sur la commune de Saint-Cernin-de-Larche et son extension pavillonnaire en entrée de bourg.

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

### **10.3 Les pavillons isolés : de l'habitat à l'habiter, la banalisation des paysages**

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

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

grignotement progressif des continuités écologiques et paysagères.

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

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

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

Ce phénomène global de déstructuration urbaine s'appelle le mitage<sup>48</sup>. Il a une conséquence directe pour l'image du bourg : le long des axes passants, le premier plan (ou plus) est occupé par des maisons similaires aux qualités architecturales pauvres. Par exemple, le long de la route d'Estivals au sud de Charrier-Ferrière ou le lotissement les Combes sur la commune de Saint-Cernin-de-Larche.

# TABLEAU DE BORD

Illustration 18 : Typologie urbaine ; Atelier Georges 2017



## CHARTRIER-FERRIÈRE ARCHITECTURES

### BESTIAIRE

Typologie urbaine - exemples



#bourg étalé, Saint-Cernin-de-Larche et son extension pavillonnaire.



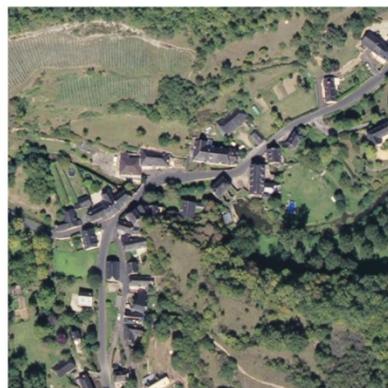
#hameau ferme bloc, implantation perpendiculaire à la voie optimisant le lien des bâtiments territoire



#hameau promontoire, Laroche, commune de Chasteaux



#hameau lacets, Reignac, commune de Lissac-sur-Couze



#hameau accroché à la falaise, Le soulier, commune de Chasteaux

Par ailleurs de “bons exemples” d’intégration pavillonnaire existent sur le territoire : on trouve des cas d’intégration de maisons individuelles récentes dans une futaie de chênes et/ou dans une trame minérale de murets. Le maintien de ces éléments typiques de ce territoire enrichit cette typologie de marqueurs territoriaux et assure son intégration dans son environnement immédiat. C’est le cas de Farges nord, sur la commune de Chasteaux, intégration dans futaie ; les Chauprades sur la commune de Charrier-Ferrière, intégration dans les trames de murets et dans les futaies de chênes.

Raccrocher une trame végétale et minérale existante ; améliorer le réseau piéton ; aménager des espaces publics qualitatifs ; donner une destination aux axes secondaires de distribution ; travailler la transition lotissement/espace rural ; mise en cohérence qualité des paysages / qualité des matériaux.

#### **10.4 Le hameau accroché à la falaise :**

Description : La présence d’une falaise au contact d’un hameau génère une implantation perpendiculaire à l’affleurement rocheux, dont certaines parties peuvent être troglodytes. Afin de profiter de microclimats ponctuels favorables, les constructions se sont adossées au massif rocheux. La différence de topographie est mise à profit par des logiques de soutènement et le massif devient partie intégrante de la construction. Ce dispositif amène une différenciation des accès : un accès bas sur la voie et un accès haut, latéral. La voie suit ainsi la courbe que créent les implantations. Exemple : Le soulier, commune de Chasteaux et Laroche, commune de St-Cernin-de-Larche

Enjeux - prescriptions : trouver dans les constructions contemporaines une continuité de logique d’implantation : favoriser les adossements aux massifs et les implantations par logique de soutènement plutôt que des ouvrages de terrassements.

#### **10.5 4.5 Le hameau de fermes-blocs :**

Généralement situés au croisement d’axes stratégiques, les alignements de fermes-blocs sont constitués de bâtiments mitoyens implantés perpendiculairement aux voies. Ce système de distribution permet d’optimiser les liens d’usages entre bâtiments agricoles et territoire. Originellement pour faciliter l’accès aux champs, cette ouverture a également pour vertu de donner accès à une ouverture du paysage vers le lointain. Le système inverse de ferme-blocs implantées parallèlement à la voie serait nettement moins efficace et qualitatif. Par exemple Beaugout, commune de Chasteaux. Trouver dans les constructions contemporaines

une continuité de logique d’implantation : favoriser les implantations alignées et perpendiculaires aux axes, les extensions mitoyennes de bâtiments déjà existants et les implantations laissant passer les vues sur le paysage.

#### **10.6 4.6 Le hameau diffus :**

Les hameaux diffus, assez courants en Corrèze ne peuvent pas être identifiés par une structuration commune franche autour d’un élément d’accroche urbain ou paysager. Souvent situés sur de légers promontoires, ils sont fabriqués par l’accumulation d’implantations à la parcelle où chaque bâti s’implante par rapport aux qualités propres de sa parcelle et non dans une structure commune. Par exemple La Chassagne, commune de Saint-Cernin-de-Larche. Trouver dans les constructions contemporaines une continuité de logique d’implantation : favoriser les implantations à proximité du hameau.

#### **10.7 4.7 Le hameau en lacets dans la pente :**

Sur les coteaux, en surplomb ou en contrebas des axes structurants, les hameaux s’organisent selon une logique bien particulière : les axes sont tracés de façon à optimiser la pente. Le hameau se structure autour de ces lacets et de telle sorte que l’implantation des bâtiments priorise un niveau praticable maximum : l’objectif est de retrouver l’horizontal dans la pente.

Pour cela, les bâtiments remplissent la fonction de soutènement pour la cour ainsi créée. De par leur situation sur les coteaux, ces hameaux profitent de vues remarquables sur le causse corrézien. Reignac, sur la commune de Lissac-sur-Couze, en est un exemple. Trouver dans les constructions contemporaines une continuité de logique d’implantation : favoriser les implantations par logique de soutènement plutôt que des ouvrages de terrassements ; privilégier des volumétries préservant le passage des vues pour son contexte immédiat.

#### **10.8 Le hameau sur promontoire :**

Sur le causse corrézien, l’implantation historique de ces hameaux s’explique en partie par des motifs défensifs : ils se placent sur des promontoires pour pouvoir anticiper la venue d’éventuels assaillants. Sur le plateau calcaire, dans un relief creusé de nombreuses dolines, les bourgs s’installent à la croisée des chemins, eux-mêmes tracés sur les espaces les plus praticables et au relief le plus lisse possible et se trouvent par voie de conséquence en situation de promontoire à la rencontre de plusieurs lignes de crêtes.

# TABLEAU DE BORD

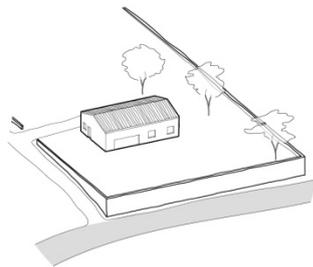
Illustration 19 : Typologie bâtie ; Atelier Georges 2017



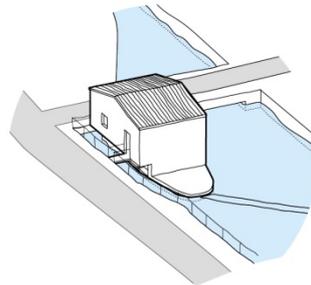
## CHARRIER-FERRIÈRE ARCHITECTURES

### BESTIAIRE

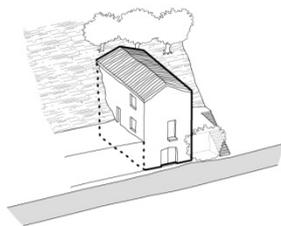
Typologie bâtie



#maison neuve intégrée à des muréts de pierres et/ou une futaie de chênes

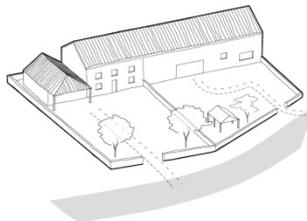


#au bord de l'eau, mise à profit du passage de l'eau pour un lien paysage-architecture

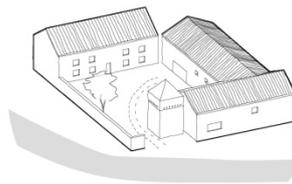


#dans la pente, jeux de niveaux créant des espaces extérieurs en lien avec le grand paysage

#fermes



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



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

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

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

C'est le cas au Peyroulet, commune de Saint-Cernin-de-Larche et Lacoste commune de Chasteaux. Il sera intéressant pour ces cas de trouver dans les constructions contemporaines une continuité de logique d'implantation.

## 11. Typologie du bâti

A partir d'observations faites sur le terrain et pour comprendre la diversité des situations architecturales rencontrées sur le territoire nous avons regroupé les situations particulières dans des catégories générales récurrentes sur le groupement de commande. Cet outil a pour but de préserver la diversité architecturale fondatrice de l'identité du territoire.

De même que les morphologies urbaines, le bâti s'implante de manière à profiter au maximum du milieu : ouverture sur le paysage, optimisation des terrassements, des accès.

### 11.1 Dans la pente

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

### 11.2 Bord de l'eau :

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

### 11.3 Ferme-bloc :

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

### 11.4 Ferme-cloître :

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

### 11.5 Maison individuelle récente :

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

- lotissements terrassés : il s'agit dans la majorité des cas de terrassements ne prenant pas en compte le jeu de pentes
- intégrée dans une futaie de chênes : prenant en compte le paysage
- intégrée dans une structure de murets anciens : prenant en compte le nivellement d'origine (murs de soutènement déjà présents ou murets séparatifs)

## 12. Morphologie des couvertures :

La morphologie de toit la plus répandue sur ce territoire est composée de deux pans et de deux pignons droits. La pente du toit et son débord sont adaptés au contexte climatique (précipitations) et aux espaces utilisés, ce qui explique la forte pente des combles (entrepôts, séchages de denrées alimentaires). La typologie traditionnelle de deux pans et deux demi-croupes est représentative de cette utilisation des combles comme entrepôts (présence d'une poulie permettant de hisser les denrées).

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

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

## 13. Matériaux de couverture

Fonction de couverture des édifices, le toit est un élément de l'architecture locale marquant. La toiture peut recevoir des usages divers et des éléments de modénature<sup>49</sup> comme lucarne<sup>50</sup>, chien-assis<sup>51</sup>. La matérialité des toits marque le paysage.

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

### 13.1 L'ardoise corrézienne :

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

# TABLEAU DE BORD

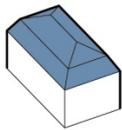
Illustration 20 : Architecture ; Atelier Georges 2017



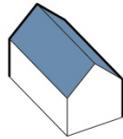
## CHARTRIER-FERRIÈRE ARCHITECTURES

### COUVERTURE

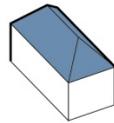
#### #Morphologies



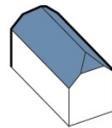
Toits brisés, combles dits « à la mansart »



Toits 2 pans & 2 pignons.

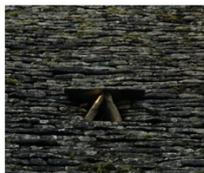


Toits 2 pans & 2 croupes



Toits 2 pans & 2 demi-croupes

#### #Matériaux



Toiture en lauze  
Charrier-Ferrières



Toiture en lauze  
Charrier-Ferrières



Ardoise traditionnelle  
Estivals



Ardoise traditionnelle  
Chasteaux



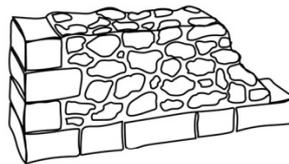
Tuiles plates  
Saint-Cernin-de-Larche

### MACONNERIE

#### #Appareillages



Appareillage réglé, à assises régulières.



Appareillage mixte, « à mosaïque brouillée »

#### #Matériaux



Schiste  
Appareillage en terre  
Charrier-Ferrières



Grés  
Appareillage en terre  
Saint-Cernin-de-Larche



Grés et calcaire  
Appareillage en terre  
Lissac-sur-Couze



Calcaire  
Appareillage en terre  
Charrier-Ferrières



Schiste  
Appareillage en terre  
Estivals



Crépis  
Chasteaux

### **13.2 La lauze :**

Pierre plate obtenue par délitage de roches schisteuses ou de grès micacés et utilisé comme matériau de couverture. [...] Le poids important du matériau, souvent plus de 200kg/m<sup>2</sup>, auquel s'ajoute la charge de la neige implique une charpente adaptée, très résistante. Les plaques de pierre sont posées à recouvrement, de bas en haut, les plus grandes étant disposées en bas sur les rives. Taillées en écaille elles peuvent être mises en œuvre sur de fortes pentes (45 à 60°). C'est un matériau qui s'utilise beaucoup en réemploi<sup>52</sup> de matériau ancien.

### **13.3 La tuile plate en terre cuite :**

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

### **13.4 La tuile canal :**

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

### **13.5 Le bac acier :**

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

### **13.6 7.6 La chaume :**

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

### **13.7 8. Matériaux de maçonnerie**

L'utilisation de la pierre en construction présente plusieurs avantages comme l'emploi d'un matériau local, ses propriétés constructives et sa grande inertie. Ainsi on trouve différentes pierres en fonction des ressources locales.

Des pierres de différentes natures peuvent être assemblées selon des appareillages<sup>53</sup> variés : mixte ou réglé, c'est-à-dire avec des pierres de taille ou des pierres irrégulières.

Pour assembler les pierres entre elles, trois méthodes apparaissent sur le territoire :

assemblage en pierres sèches<sup>54</sup>, liées par du mortier<sup>55</sup> ou liées avec de la terre.

### **13.8 8.1 Le schiste :**

Appareillage mixte et lié de deux manières : mortier et terre argileuse ; du grec skhistos, "qui peut être fendu". Le schiste est une roche sédimentaire métamorphique susceptible de se débiter plus ou moins facilement en feuillets.

### **13.9 8.2 Le calcaire :**

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

### **13.10 8.3 Le grès :**

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

### **13.11 8.4 Le crépis :**

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

### **13.12 Pour résumer :**

La richesse du sous-sol local se reflète dans une grande diversité des matières : du calcaire clair appareillé avec de la terre argileuse rouge au grès vert taillé.



# COMPRENDRE LE DIAGNOSTIC EN UNE PAGE

## 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, Chartrier-Ferrière).

L'omniprésence des espaces naturels se concrétise dans une synergie forte entre l'établissement humain et le milieu naturel (paysage de contact), se vérifiant en particulier dans les parties les plus anciennes des bourgs et hameaux. Sur les 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.

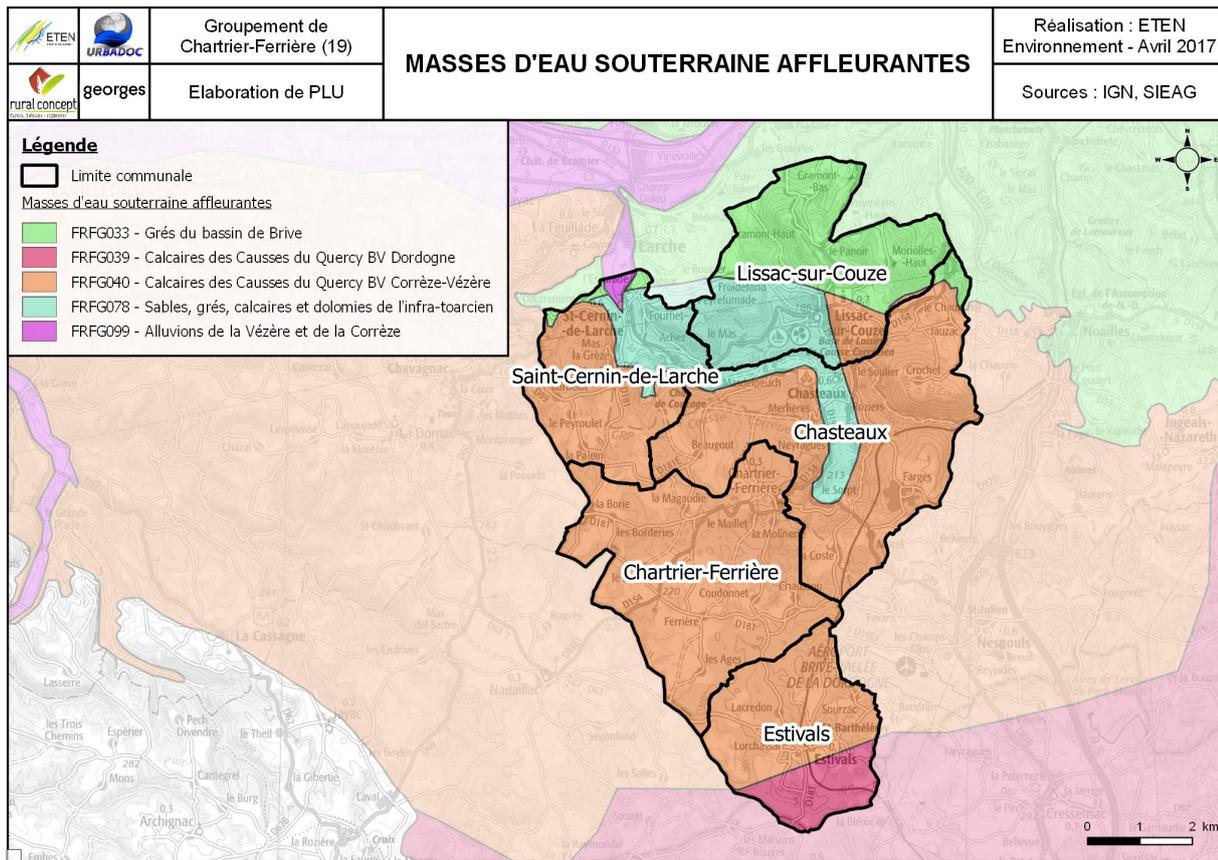
## Une morphologie et une architecture typique

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'appropriation progressive 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 prolongé le long des axes de transport, dans un phénomène de mitage. Minimisant le rôle de l'espace public dans les zones résidentielles, cette urbanisation diffuse est souvent sujette à la production architecturale standardisée à l'échelle nationale.

# TABLEAU DE BORD

Carte 37 : Masses d'eau souterraine affleurantes, ETEN Environnement, Avril 2017



110

Tableau 6 : Données DCE des masses d'eau souterraine, SDAGE 2016-2021, ETEN Environnement, Décembre 2016

Masses d'eau souterraine	Affleurantes		Affleurantes et profondes		
	FRFG033	FRFG099	FRFG039	FRFG040	FRFG078
<b>ETAT QUANTITATIF</b>					
PRESSIONS PRELEVEMENTS	Pas de pression	Pas de pression	Pas de pression	Non significative	Pas de pression
ETAT QUANTITATIF	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon
OBJECTIF BON ETAT QUANTITATIF	2015	2015	2015	2015	2015
<b>ETAT CHIMIQUE</b>					
PRESSION DIFFUSE : NITRATES D'ORIGINE AGRICOLE	Pas de pression	Significative	Non significative	Non significative	Inconnue
ETAT CHIMIQUE	Bon	Bon	Bon	Mauvais	Mauvais
OBJECTIF BON ETAT CHIMIQUE	2015	2015	2015	2021	2027

# CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE<sup>a</sup>

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

Ils auront également une obligation de compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vézère-Corrèze, avec en plus, pour la seule commune d'Estivals, le SAGE Dordogne amont. Ils sont actuellement en cours d'élaboration.

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

## 1. Masses d'eau souterraine, une ressource fragile

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

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

Les masses d'eau souterraines sont des unités hydrogéologiques cohérentes<sup>c</sup> présentant des caractéristiques assez homogènes et pour lesquelles on peut définir un même objectif. Elles représentent en général une ressource en eau de grande quantité et de bonne qualité, et ce d'autant plus si elles sont profondes. Leur utilisation principale consiste en l'alimentation en eau potable des populations, du fait qu'elles requièrent généralement moins de traitement de potabilisation que les masses d'eau superficielles. Ces masses d'eau s'étendent sur des surfaces bien plus importantes que les

frontières communales mais il est essentiel de prendre en compte la gestion et la protection de ces eaux dans le document d'urbanisme.

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

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

L'ensemble des masses d'eau identifiées ont un état quantitatif jugé bon par le SDAGE 2016-2021. Cela signifie que les prélèvements actuels, à vocations domestique et agricole, n'impactent pas suffisamment sur le potentiel des masses d'eau souterraine pour porter atteinte à la capacité de réalimentation des nappes. Cette constatation montre donc qu'actuellement la gestion de cette ressource permet de maintenir l'équilibre entre les usages et la ressource disponible. Il est donc important de ne pas aller à l'encontre de ce constat par une forte augmentation des prélèvements ou en privilégiant l'extension des réseaux existants plutôt que leur renouvellement, qui permettrait la réduction des volumes de fuites.

Deux masses d'eau profondes, « FRFG040 – Calcaires des causses du Quercy BV Corrèze et Vézère » et « FRFG078 – Sables, grès, calcaires et dolomies de l'infra-toarcien », ont un état chimique mauvais à cause des pressions diffuses des pesticides et nitrates d'origine agricole. Étant donné qu'elles couvrent à elles deux, quatre cinquièmes du territoire, et que la dépollution est plus lente que pour les eaux superficielles, il convient d'améliorer la qualité des eaux par la réduction des pollutions diffuses et d'être vigilant quant à la multiplication des assainissements non collectifs ainsi qu'à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols.

Ces points de vigilance demeurent d'autant plus fort sur ce territoire, où l'assainissement des eaux est une problématique, que ce soit en collectif ou en autonome.

Au vu de ces constats, la pression domestique des communes sur les masses d'eau souterraine reste modérée.

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

<sup>b</sup> Dans la loi, la notion de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contradiction majeure entre le document de nature supérieure et le document de nature inférieure.

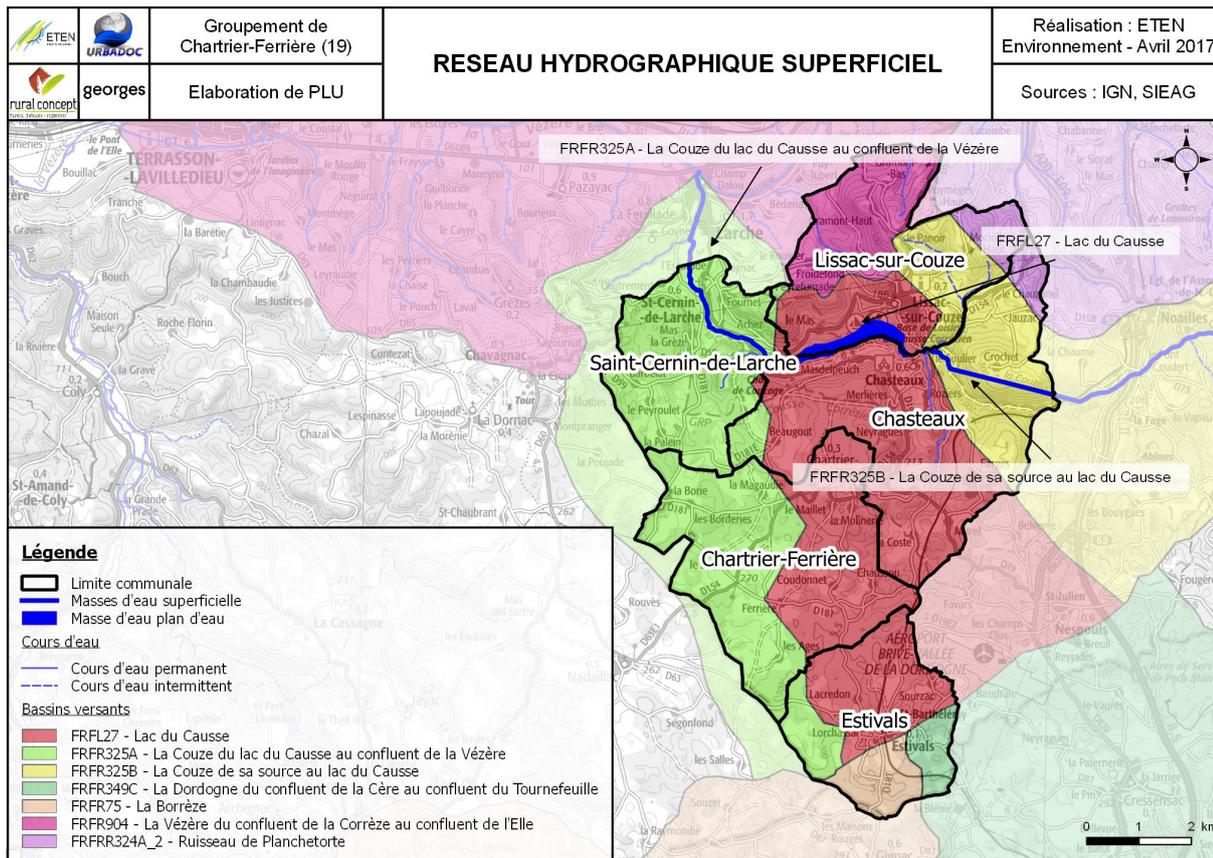
<sup>c</sup> Volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères

<sup>d</sup> Masse d'eau affleurante : niveau 1

<sup>e</sup> Masses d'eau profondes : niveaux 2 à 10

# TABLEAU DE BORD

Carte 38 : Masses d'eau superficielle, ETEN Environnement, Avril 2017



112

Tableau 7 : Données DCE des masses d'eau superficielle et bassins versants, SDAGE 2016-2021, ETEN Environnement, Décembre 2016

Masses d'eau superficielles	Directement IMPACTEES (traversant la commune)			INDIRECTEMENT IMPACTEES (dans BV)			
	FL27	FR325A	FR325B	FR349C	FR75	FR904	FRR324A_2
<b>Pression ponctuelle</b>							
Pression des rejets de stations d'épuration domestiques							
Autres pressions (agricoles et/ou industrielles)							
<b>Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements</b>							
Pressions hydromorphologiques sur le lac							
Altération de la continuité							
Altération de la morphologie							
<b>État de la masse d'eau</b>							
État ou potentiel écologique	Non classé	Bon	Bon	Moyen	Moyen	Moyen	Moyen
État chimique (avec ubiquistes)	Non classé	Non classé	Non classé	Bon	Mauvais	Bon	Bon
État chimique (sans ubiquistes)	Non classé	Non classé	Non classé	Bon	Bon	Bon	Bon
<b>OBJECTIF ETAT ECOLOGIQUE</b>	2027	2015	2015	2015	2015	2015	2015
<b>OBJECTIF ETAT CHIMIQUE</b>	2027	2015	2015	2021	2021	2021	2027

<b>Pressions</b>	Pas de pression	Non significative	Significative
<b>Altérations</b>	Minime	Modérée	Élevée

## **2. Un réseau hydrographique superficiel à protéger**

### **2.1 Qu'est-ce que le réseau hydrographique et pourquoi le protéger ?**

Une masse d'eau superficielle est une partie distincte et significative des eaux de surface, telle qu'un lac, un réservoir, une rivière, un fleuve ou un canal, une partie de rivière, de fleuve ou de canal, une eau de transition ou une portion d'eaux côtières. Pour les cours d'eau, la délimitation des masses d'eau est basée principalement sur la taille du cours d'eau.

L'hydrographie sur le territoire s'effectue de l'Est-Sud-Est au Nord-Ouest, en passant par le lac de Caussea, plan d'eau intercommunal et lieu de baignade. Selon le classement du ministère de la Santé, les eaux de baignades du lac sont d'excellente qualité en 2021, mais sensibles aux pollutions issues des rejets des systèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales.

La circulation se fait essentiellement en liaison entre les trois blocs communaux du Nord. Trois masses d'eau superficielle et sept bassins versants sont identifiés.

### **2.2 Un réseau sujet aux impacts du projet urbain**

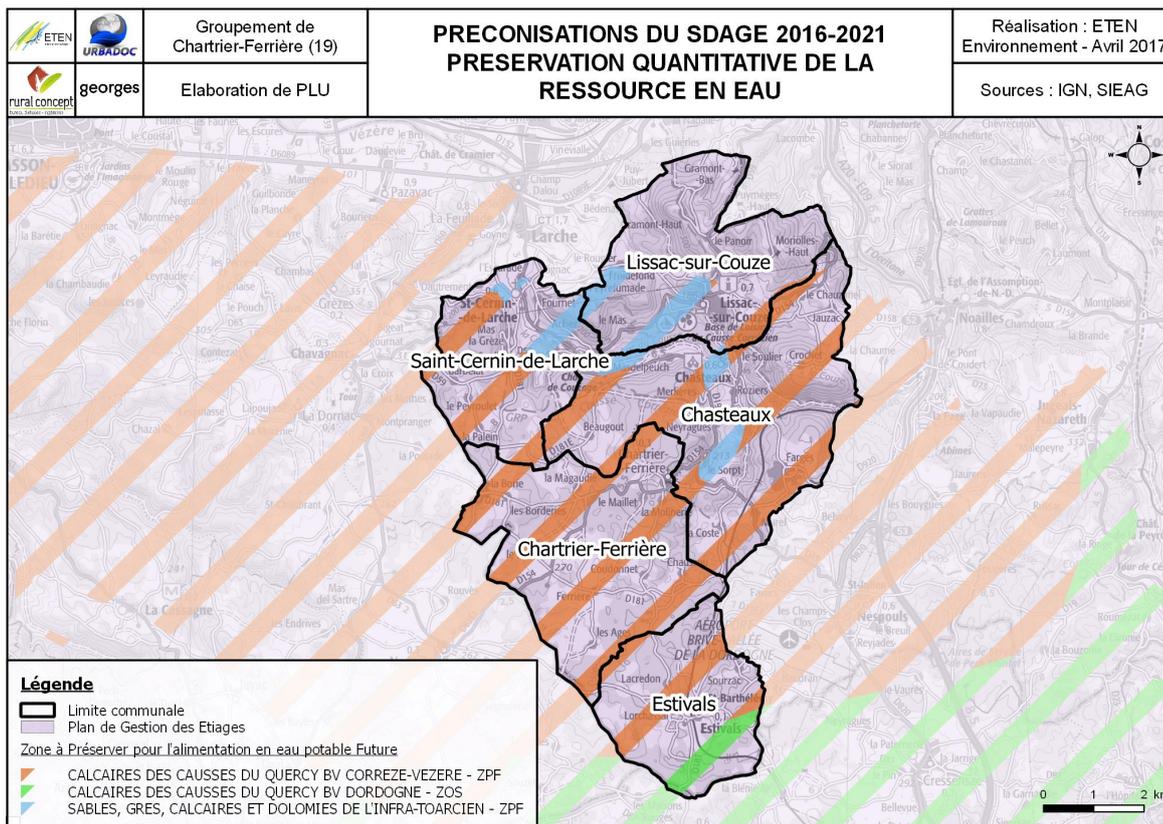
D'un point de vue qualitatif, ces masses d'eau sont proches ou traversent les espaces urbanisés, étant ainsi alimentées de façon à être impactées par les pollutions liées à l'urbanisation. Les plus proches des enveloppes urbaines sont, en effet, les plus susceptibles d'être impactées par des eaux de ruissellement. De fait, l'imperméabilité forte des sols entraîne des eaux de ruissellement à plus fort débit qui peuvent impacter la morphologie des cours d'eau récepteurs et leur parcours induit qu'elles charrient davantage de pollutions urbaines<sup>c</sup>. De plus, les dispositifs d'assainissement non collectif peuvent impacter les eaux superficielles s'il s'avère que certaines installations sont non conformes et que leurs rejets sont réellement polluants, même si un schéma d'habitat dispersé permet de limiter les pressions liées à ce type d'assainissement. Ce point est d'autant plus important sur ce territoire, où les nouveaux dispositifs d'assainissement autonomes se devront d'avoir un exutoire en milieu superficiel. De fait, il est important de les préserver au maximum de nouvelles pollutions ou dégradations morphologiques.

Enfin, il n'est pas exclu, en cas d'extension du réseau routier ou forte imperméabilisation du sol que les autres masses d'eau, voire les autres

cours d'eau, puissent être également impactés par les projets issus du PLU.

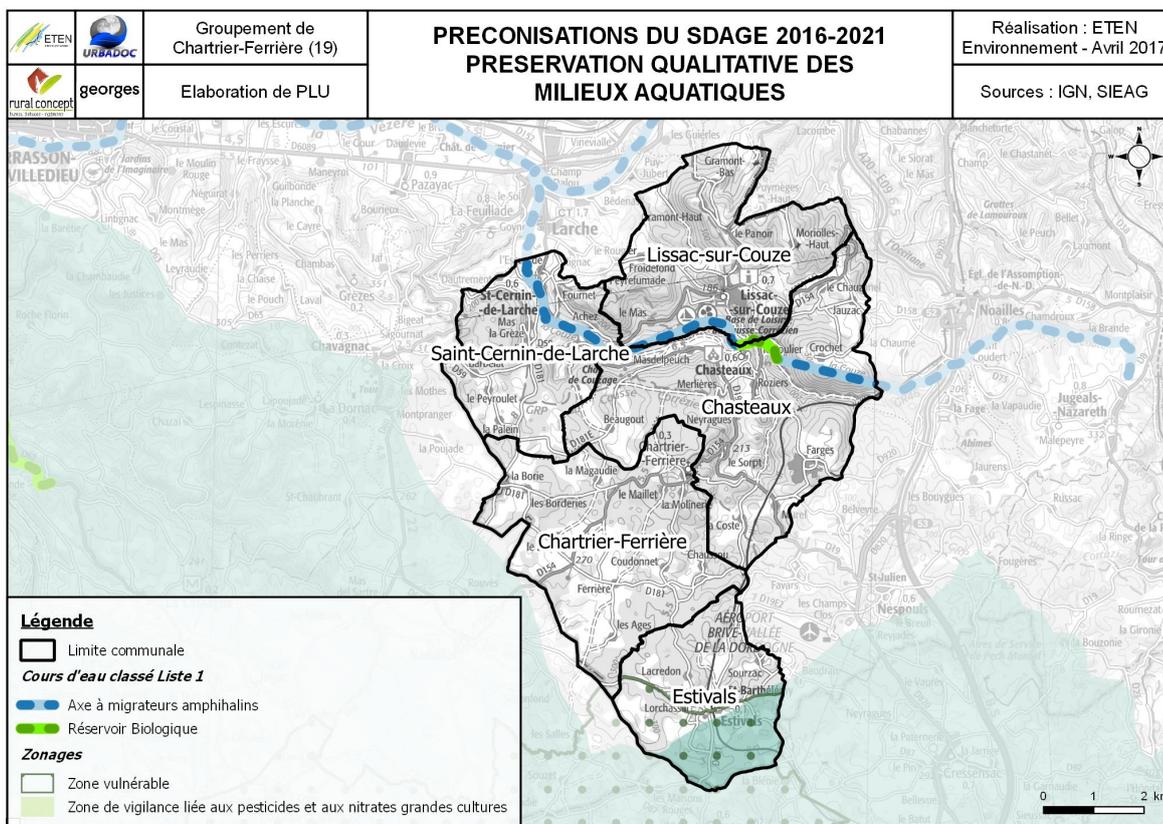
# TABLEAU DE BORD

Carte 39 : Préconisations du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021, ETEN Environnement, Avril 2017



114

Carte 40 : Préconisations du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021, ETEN Environnement, Avril 2017



### 3. Un territoire à enjeux

Au vu des différences d'état qu'il existe entre les masses d'eau du territoire, le SDAGE Adour-Garonne a pour rôle de définir des zonages réglementaires ou des territoires de gestion de la ressource en eau dans le but d'améliorer l'état de l'eau ou de la préserver.

#### 3.1 Pour la pérennité de l'eau potable et de la ressource en eau

En règle générale, le mauvais état quantitatif des masses d'eau souterraine et superficielle empêche d'atteindre les objectifs environnementaux. Il entraîne également une détérioration importante de l'état de ces eaux ainsi que des dommages aux écosystèmes terrestres auxquels ils sont associés. Le SDAGE définit alors des zonages en relation avec les pressions exercées.

Ce mauvais état est notamment mis en lumière en cas de classement d'un périmètre en Zone de Répartition des Eaux. Les ZRE sont des zones hydrographiques, traduites en liste de communes, caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, entre les usages et les ressources en eau. Or, aucune des communes du groupement n'est classée ainsi, ce qui témoigne d'un certain équilibre entre les usages et les ressources disponibles sur ledit territoire.

Un autre zonage consiste à identifier des Zones à Préserver pour l'alimentation en eau potable dans le Futur. La presque totalité du territoire est concerné par ce zonage. Ces zones sont des portions de masses d'eau souterraine, cours d'eau et lacs stratégiques pour l'AEP dans le bassin Adour-Garonne. Parmi ces ZPF, des Zones à objectifs plus stricts ont été identifiées comme des zones nécessitant des programmes pour réduire les coûts de traitement de l'eau potable. Deux ZPF et une ZOS, toutes trois en eau souterraine, sont présentes sur le territoire, respectivement « Calcaires des Causses du Quercy BV Corrèze-Vézère -FRFG040 », « Sables, Grès, Calcaires et Dolomies de l'infra-Toarcien - FRFG078 » et « Calcaires des Causses du Quercy BV Dordogne - FRFG039 ». Enfin, l'ensemble du territoire est soumis au Plan de Gestion des Étiages PGE Dordogne Vézère. Un PGE est un outil qui définit les règles de partage de l'eau entre les différents usages du bassin et les besoins des milieux pendant la période où elle manque, soit l'été. Les prélèvements ne peuvent être supérieurs à la ressource disponible.

Au vu de ce constat et des préconisations du SDAGE, le PLU doit favoriser une gestion économe de la ressource et préserver sa qualité pour limiter les surcoûts de potabilisation, et ce

au travers de mesures de protection ou d'éloignement.

#### 3.2 Pour la qualité du milieu aquatique

Le cours d'eau, la Couze, est classé en axe de migration pour les espèces amphihalines<sup>56</sup> sur ses parties amont et aval du Lac du Causse et en réservoir biologique pour le Lac. Tous, du fait de ces classements spécifiques, sont également des milieux aquatiques classés Liste 1, c'est-à-dire reconnus comme réservoirs de biodiversité de la Trame Bleue du SRCE.

Il représente respectivement un potentiel de développement pour les espèces migratrices et un secteur jouant le rôle de « fournisseur » d'espèces susceptibles de coloniser une zone appauvrie du fait d'aménagements et d'usages divers. Le respect de leur continuité et de leur qualité générale est essentiel pour la pérennité de ces espèces.

L'objectif est de préserver voire de restaurer la continuité écologique et de prohiber la construction de nouveaux obstacles à l'écoulement naturel. Cela impose au PLU de ne pas proposer des aménagements sur le cours d'eau qui pourraient affecter la libre circulation des poissons.

Seule la commune d'Estivals est classée en partie en zone vulnérable et aucune n'est classée en zone sensible. Cela traduit, sur le Sud de la commune, une pollution possible ou avérée des eaux par les nitrates d'origine agricole. Bien que le PLU ne puisse agir sur la source de cette pollution, il est important d'en tenir compte afin qu'il n'entraîne pas d'incidences supplémentaires sur la qualité des milieux aquatiques.

Seule la commune d'Estivals est concernée en partie par une zone de vigilance liée aux pesticides et aux nitrates grandes cultures. Cela confirme une sensibilité aux pollutions agricoles, même si l'urbanisation peut également être vectrice de pollutions liées aux pesticides avec les produits phytosanitaires utilisés par les ménages pour fertiliser les jardins.

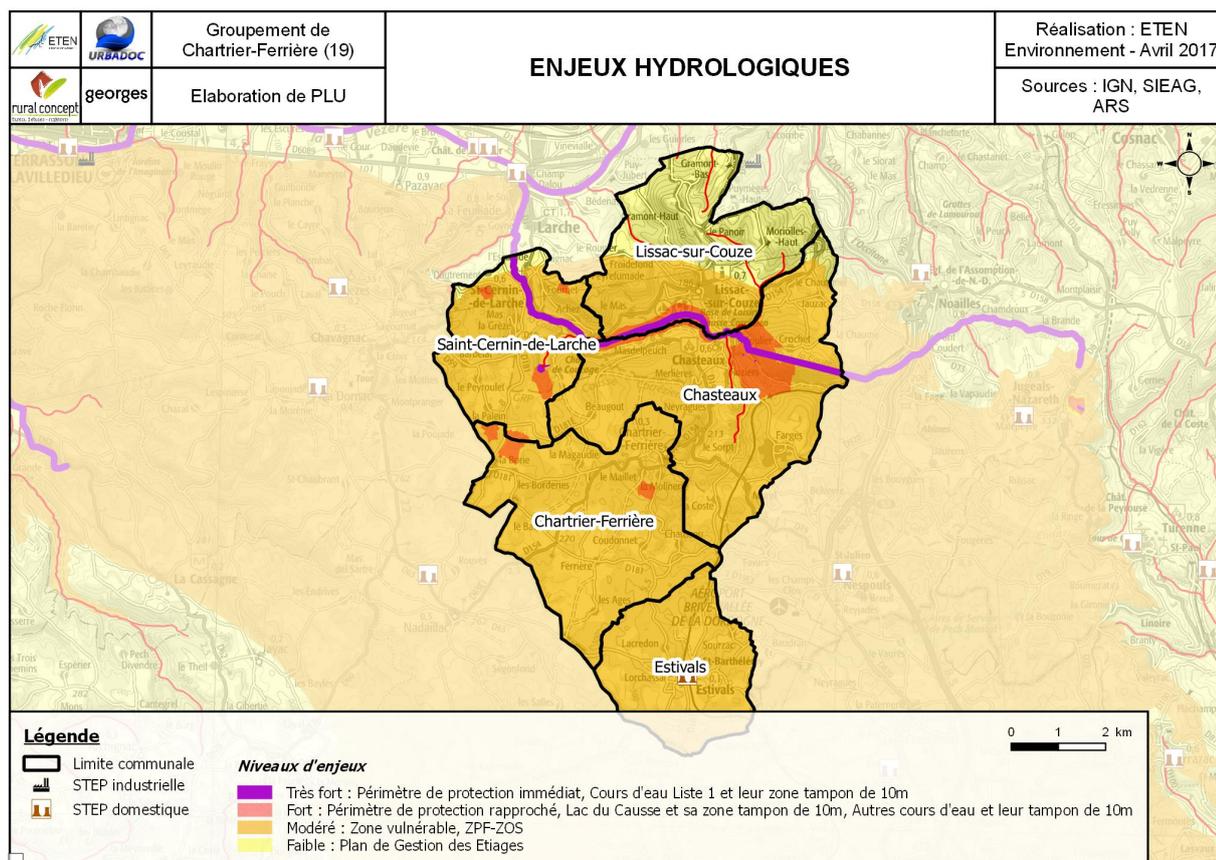
Le PLU ne peut pas agir sur les obstacles physiques tels que barrages et seuils de rivière, en revanche, certains obstacles physico-chimiques d'origine domestique peuvent être rationalisés.

# TABLEAU DE BORD

Tableau 8 : Synthèse des points de prélèvements et de rejets par usage, ETEN Environnement, Janvier 2017

PRELEVEMENTS en 2014			
USAGE	NOMBRE DE POINTS	RESSOURCE PRELEVEE	VOLUME PRELEVE
Eau potable	5	Eau souterraine	1 969 669 m <sup>3</sup>
Industriel	2	Eau souterraine	31 280 m <sup>3</sup>
REJETS			
USAGE		MILIEU RECEPTEUR	
STEP d'Estivals		Infiltration	
Établissement VEYSSIERE ET FILS		La Couze	

Carte 41 : Enjeux hydrologiques, ETEN Environnement, Avril 2017



#### **4. Prélèvements, rejets et ses conséquences**

Cinq points de captage sont présents sur le territoire, trois à Saint-Cernin de Larche et deux à Chateaux. Tous prélèvent en eau souterraine. Deux points de prélèvements industriels sont également recensés.

Pour les rejets, il y a au moins autant de points que d'assainissements autonomes. Un point de rejet industriel et un de rejet domestique collectif sont recensés en plus sur l'ensemble du territoire.

Une augmentation de l'urbanisation s'accompagnera nécessairement d'une augmentation des pollutions du milieu aquatique en relation avec les rejets associés. La multiplication ainsi que la qualité des rejets dépendront de l'assainissement qui sera proposé sur les parcelles urbanisables. Ces évolutions urbaines engendrent également des prélèvements d'eau plus importants pour subvenir aux besoins d'alimentation en eau domestique. Une réflexion se doit d'être engagée dans la construction du PLU pour assurer le développement des communes tout en limitant la pollution du milieu aquatique et en gérant au mieux les prélèvements.

#### **5. Conclusion et recommandations**

Les milieux aquatiques de ces communes témoignent d'une certaine vulnérabilité, tant qualitative que quantitative. Cette vulnérabilité s'observe au travers des différents zonages présentés précédemment. Le PLU se doit d'assurer le développement urbain tout en garantissant l'adéquation avec les documents cadres de gestion de l'eau qui prônent, entre autres, la gestion durable des eaux souterraines et de surface ainsi que l'équilibre des usages sur les milieux aquatiques.

Aussi, dans le cadre de l'élaboration du PLU, des réflexions sont alors nécessaires pour que les projets d'urbanisation soient plus respectueux de la sensibilité du territoire.

Trois axes doivent être favorisés :

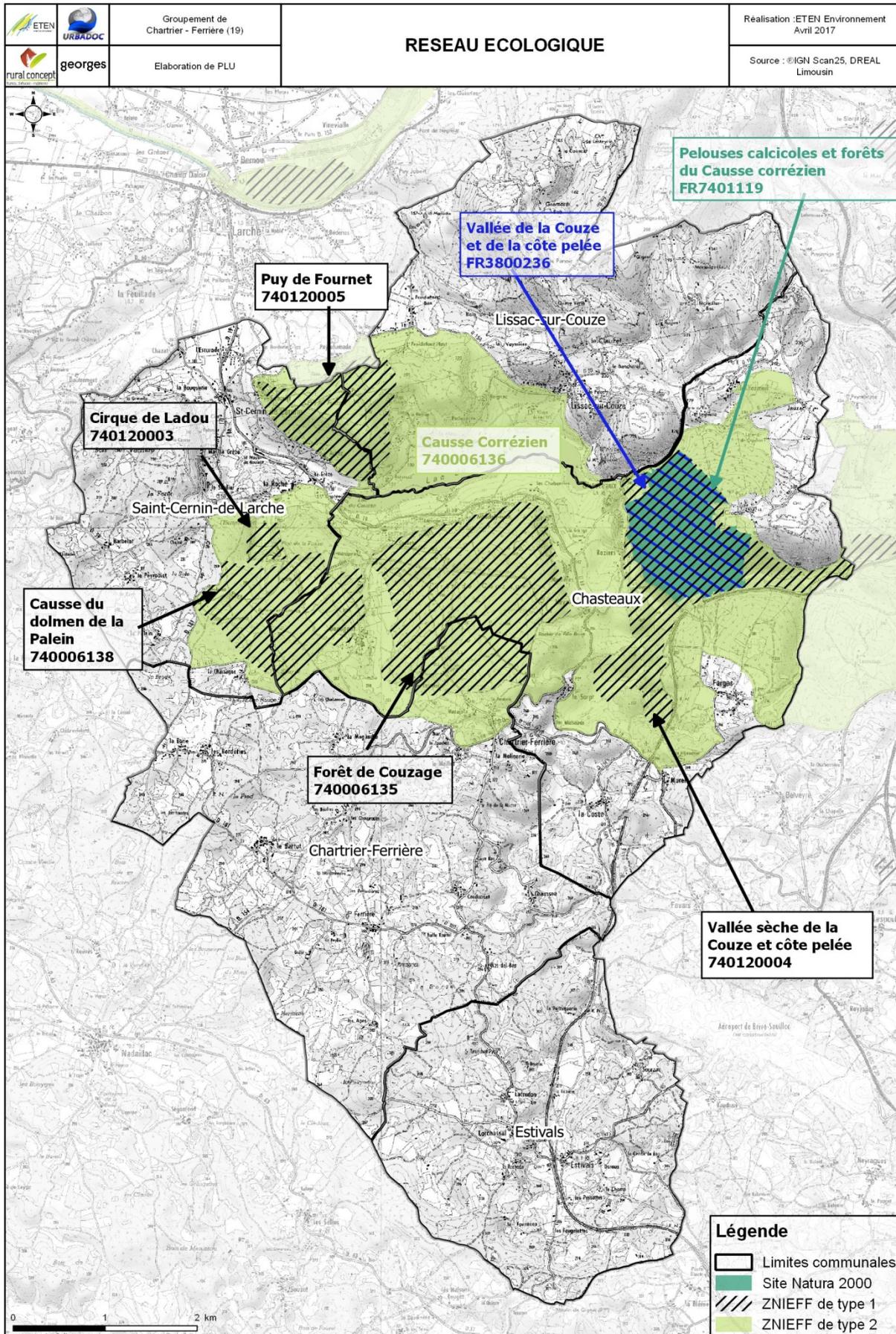
- Limiter les pollutions potentielles liées aux choix de modes d'assainissement en privilégiant le mode d'assainissement non collectif, adapté aux caractéristiques des sols et des milieux récepteurs,
- Tenir compte de l'augmentation des eaux de ruissellement liée à l'imperméabilisation des sols et de leurs impacts sur les milieux récepteurs (tant quantitatif que qualitatif),
- Optimiser les réseaux d'eau potable existants pour favoriser les réfections et limiter les pertes sur le réseau d'approvisionnement en eau potable et préserver ainsi les ressources.

Ainsi, en cas d'ouverture à l'urbanisation, il faudra veiller à ce que les parcelles respectent trois critères : qu'elles aient une taille suffisante, compatible avec les contraintes de rejet des

eaux sur le terrain ; qu'elles bénéficient d'une filière d'assainissement adaptée à la capacité épuratoire du milieu récepteur ; de préférence, qu'elles soient déjà reliées au réseau de distribution d'eau potable afin d'optimiser le linéaire existant.

# TABLEAU DE BORD

Carte 42 : Périmètres du réseau écologique, ETEN Environnement, avril 2017



# PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE

## 1. Contexte écologique<sup>a</sup>

Sur le territoire français et européen, il a été recensé des sites naturels présentant de fortes capacités biologiques dans un bon état de conservation. Ces zones ont été classées afin d'agir en faveur d'une limitation de l'érosion de la biodiversité. Leur prise en compte dans les documents d'urbanisme tels que les PLU est fondamentale. Ce maillage de périmètres à forte valeur biologique est appelé réseau écologique. Sur le territoire des cinq communes étudiées, on trouve un site Natura 2000, un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, cinq périmètres de Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de type 1, un périmètre de ZNIEFF de type 2.

## 2. Réseau Natura 2000, des espaces protégés

### 2.1 Zone Spéciale de Conservation « Pelouses calcicoles et forêts du Causse corrézien, FR7401119 ».

#### Commune de Chasteaux

Ce site de 140 hectares est situé exclusivement sur la commune de Chasteaux. Le site est un complexe calcicole original pour le territoire du Limousin. Le risque qui pèse sur lui est l'abandon des pratiques agricoles et pastorales ancestrales. Les habitats inscrits à l'annexe I de la directive « Habitats » ayant pour origine la création du site sont : Rivières des étages planitaire à montagnard avec végétation du *Ranunculionfluitantis* et du *Callitricho-Batrachion*, code 3260 ; Formations stables xérothermophiles à *Buxussempervirens* des pentes rocheuses code 5110 ; Formations à *Juniperuscommunis* sur landes ou pelouses calcaires code 5130 ; **Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alyssosedionalbi** code 6110\* **sous sa forme prioritaire** ; Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires *Festuco-Brometalia*\* sites d'orchidées remarquables code 6210 ; Prairies maigres de fauche de basse altitude *Alopecuruspratensis*, *Sanguisorbaofficinalis* code 6510 ; **Pavements calcaire** code 8240\* **sous sa forme prioritaire**.

Les espèces inscrites à l'annexe II de la directive « Habitats » ayant pour origine la création du site sont repris dans les tableaux ci-après.

L'article 6.3 de la directive « Habitats » indique que « tout plan ou projet non lié ou nécessaire à la gestion d'un site Natura 2000, mais

susceptible de l'affecter de manière significative [...] fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site, au regard des objectifs de conservation de ce dernier ». **Cela implique que le PLU de Chasteaux est soumis à évaluation environnementale<sup>b</sup>.**

## 3. Arrêté préfectoral de protection de biotope, d'habitat naturel ou de site d'intérêt géologique

#### Commune de Chasteaux

Une réserve biologique a été créée en 1991 sur la commune afin de protéger les milieux naturels ainsi que les espèces protégées du site sous le nom de : « Vallée de la Couze et de la côte pelée, FR3800236 ». Cette réserve et le site Natura 2000 partagent le même périmètre, les espèces recensées sont donc les mêmes. Il convient d'ajouter la présence du Lézard des murailles *Podarcismuralis* et du Lézard ocellé *Timon lepidostomus* deux protégés par la convention de Berne et par la liste des amphibiens et des reptiles protégés de France, Article 3.

L'arrêté prévoit les restrictions suivantes :

Article 2 : Pour assurer le maintien en état de cette zone, sont interdites toutes actions ou travaux pouvant porter atteinte à l'équilibre biologique du milieu :

- l'écobuage, le brûlage des chaumes, la destruction dans un but autre qu'agricole, pastoral ou forestier des végétaux existants ou de leurs fructifications, les défrichements ;
- l'introduction dans un but autre qu'agricole, pastoral ou forestier de graines, semis, plants ou boutures de végétaux quelconques différents de ceux déjà présents sur le site ;
- le déversement de produits ou de matériaux de quelque nature que ce soit, pouvant nuire à la qualité des eaux, de l'air, du sol ou du site ainsi qu'à l'intégralité de la faune ;
- en dehors des voies prévues à cet effet, l'accès, la circulation et le stationnement de véhicules motorisés exceptés ceux destinés aux activités autorisées dans le périmètre protégé, les véhicules d'incendie et de secours ainsi que ceux de l'administration.
- le bivouac, le camping et le caravanning ;
- l'usage du feu

Article 3 : Les activités agricoles, pastorales ou forestières s'exercent librement sous réserve de s'effectuer dans le cadre des usages en vigueur et de ne pas modifier le site.

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

<sup>b</sup> Cf. Préambule

# TABLEAU DE BORD

Tableau 9 : Espèces faunistiques inscrite à l'annexe II de la directive « Habitats », Site Natura 2000 « Pelouses calcicoles et forêts du Causse corrézien, FR7401119 » et statuts supplémentaires, ETEN Environnement, Novembre 2016

Invertébrés	Le Cuivré de Marais <i>Lycaenadispar</i>	L'Écaille chinée <i>Euplagiaquadripunctaria</i>	Le Cerf-volant <i>Lucanuscervus</i>	Le Grand capricorne <i>Cerambyxcerdo</i>
Liste rouge mondiale de l'UICN				<b>VU : Vulnérable</b>
Liste rouge des rhopalocères de France (2012)	<b>LC : Préoccupation mineur</b>			
Directive « Habitats »	<b>Annexe IV</b>	<b>Annexe II</b>		<b>Annexe IV</b>
Convention de Berne, Annexe II	<b>x</b>		<b>x</b>	
Liste des insectes protégés en France Article 2	<b>x</b>			<b>x</b>
Amphibiens	Le Sonneur à ventre jaune <i>Bombinavariegata</i>			
Liste rouge des amphibiens de France (2015)	<b>VU : Vulnérable</b>			
Convention de Berne, Annexe II	<b>x</b>			
Liste des amphibiens et des reptiles protégés en France Article 2	<b>x</b>			
Mammifères	Le Grand rhinolophe <i>Rhinolophusferrumequinum</i>	Barbastelle d'Europe <i>Barbastellabarbastellus</i>	Le Murin à oreilles échancrées <i>Myotisemarginatus</i>	
Liste rouge européenne de l'UICN		<b>VU : Vulnérable</b>		
Convention de Bonn, Annexe II	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	
Convention de Berne, Annexe II	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	
Convention de Bonn Accord EUROBATS Annexe 1	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	
Directive HABITAT Annexe IV	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	
Liste des mammifères terrestres protégés en France Article 2	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	

Article 4 : Sont également interdits dans la zone délimitée, l'ouverture de nouveau sentier, les reboisements par des essences forestières non spontanées, sauf dérogation qui pourra en être faite par le préfet sur avis de la Commission départementale des Sites. L'entretien des sentiers existants demeure autorisé.

#### **4. Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF<sup>57</sup>), une prise en compte indispensable**

Même si l'existence d'une ZNIEFF ne présente pas de portée réglementaire directe, elle indique la richesse et la qualité du milieu naturel. Il convient alors de veiller à la présence hautement probable d'espèces protégées pour lesquelles il existe une réglementation stricte. Le territoire étudié présente cinq ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2 dont le périmètre englobe les cinq précédentes.

##### **4.1 ZNIEFF 1 « Puy de Fournet, 740120005 »**

###### ***Saint-Cernin-de-Larche, Lissac-sur-Couze***

Site de 121 hectares réparti sur trois communes dont deux appartenant au groupement étudié. Ce site est composé de la juxtaposition de 4 grands types de milieux, de recouvrement et de richesse variable : Une formation herbacée largement dominée par les graminées qui recouvre une large partie du plateau ; une zone d'escarpements rocheux, de dalles et de microfalaises calcaires ; une zone boisée, essentiellement de feuillus qui passe d'un faciès thermophile à Chêne pubescent à une zone plus mésophile où domine la chênaie-charmaie ; une zone de broussailles dominée par le genévrier, le prunellier et diverses rosacées arbustives. De nombreuses espèces de flore ou de faune rares ou protégées ont été recensées sur le site ce qui ajoute à la valeur de celui-ci.

##### **4.2 ZNIEFF 1 « Cirque de Ladou, 740120003 »**

###### ***Saint-Cernin-de-Larche***

Site de 15,22 hectares situé à proximité du Lac du Causse. C'est un cirque ouvert vers le nord au-dessus duquel on trouve une vaste zone de pelouses calcaires et de bois de Chêne pubescent. L'intérêt majeur du site est la nidification de rapaces rupicoles comme le faucon pèlerin. Cette espèce est peu commune en Limousin, moins d'une vingtaine de couples nicheurs ont été dénombrés.

##### **4.3 ZNIEFF 1 « Causse du dolmen de la Palein, 740006138 »**

###### ***Saint-Cernin-de-Larche et Chasteaux***

Site de 165,50 hectares situé au-dessous du Cirque de Ladou. C'est un plateau sur lequel se développe une pelouse xérique sur sol calcaire

ainsi que des bosquets de chênes pubescents. Le site présente un intérêt écologique certain plus particulièrement pour la flore et l'entomofaune. De plus on y trouve des dolmens qui apportent un intérêt archéologique. Le site est riche en espèces protégées ou patrimoniales de plantes, notamment des orchidées, et de papillons.

##### **4.4 ZNIEFF 1 « Forêt de Couzage, 740006135 »**

###### ***Chasteaux, Charrier-Ferrière***

Site de 324 hectares situé sur une corniche dominant le lac de Causse. On y trouve plusieurs types de formations boisées : chênaie pubescente xérophile, charmaie mésophile et quelques petits secteurs de hêtraie calcicole. Le site présente des plantes patrimoniales et/ou protégées telles que des orchidées. Il présente également des papillons, des oiseaux et des chauves-souris protégés ou rares.

##### **4.5 ZNIEFF 1 « Vallée sèche de la Couze et côte pelée, 740120004 »**

###### ***Chasteaux***

Site de 287 hectares situé à environ 15 km de Brive, c'est la limite Nord du Causse corrézien. C'est un rassemblement de plusieurs entités : la côte pelée, la vallée sèche et les zones humides du Sorpt. Le périmètre est très riche du point de vue floristique et faunistique, c'est un noyau de biodiversité à préserver.

##### **4.6 ZNIEFF 2 « Causse Corrèzien, 740006136 »**

###### ***Saint-Cernin-de-Larche, Lissac-sur-Couze, Chasteaux et Chartier-Ferrière.***

Périmètre de 2458 hectares au total réparti sur 7 communes dont 4 appartenant au groupement étudié. Le site est localisé autour du lac du Causse et est une zone riche en faune et en flore spécifique de la région. Les ZNIEFF de type 1 décrites plus haut sont comprises dans ce périmètre. La valeur de ce site vient de la biodiversité présente mais également de sa géologie et de son hydrologie par la présence de la résurgence de la Couze. L'intérêt du site, en plus de sa grande richesse, repose sur le fait que de nombreuses espèces atteignent ici leur limite nord de répartition. Certaines espèces liées au calcaire ou aux formations végétales qui se développent sur le calcaire ne sont présentes en Limousin que dans cette zone.

# TABLEAU DE BORD

Photo 1 : Lac du Causse, groupement Chartrier-Ferrière décembre 2016, © ETEN Environnement



Photo 2 : Cours d'eau à ripisylve fragmentaire, groupement Chartrier-Ferrière décembre 2016, © ETEN Environnement



122

## Enjeux et perspectives

Les milieux aquatiques et humides forment des continuités écologiques, ce qui leur vaut un intérêt écologique important. Dans un contexte où les habitats sont fragmentés par les réseaux routiers et l'urbanisation, ils servent d'habitat et de zone refuge pour la faune (poissons, amphibiens, insectes, oiseaux et mammifères). Les ripisylves ont également un rôle important dans la régulation des eaux et leur épuration.

Il est important de préserver ces milieux et de les entretenir (contrôle de la végétation envahissante, entretien des berges). La pollution de l'eau et/ou son eutrophisation sont également des points à contrôler en rationalisant les dispositifs d'assainissement.

## 5. Milieux naturels et anthropiques

La répartition des milieux naturels au sein de chaque territoire est fortement liée aux caractéristiques physiques<sup>a</sup> et aux activités humaines du territoire telles que l'agriculture, le pastoralisme, l'urbanisation, le tourisme, etc.

Les espaces non intensément cultivés ou urbanisés comme les bois, les haies, les talus, les mares, etc. jouent un rôle important dans les équilibres biologiques et la préservation des espèces. Ils constituent les habitats nécessaires à la reproduction et sont également des zones de gagnage<sup>b</sup>, de transit, de stationnement et d'hivernage. Ces espaces préservés sont aussi des continuums biologiques ou corridors qui permettent aux espèces de se déplacer d'un habitat à l'autre et de dynamiser leur population par le brassage génétique, et ainsi garantir leur pérennité. Ces corridors sont donc un facteur important du maintien des populations et de la survie des espèces. Ils influencent également la protection des sols, le fonctionnement hydraulique des cours d'eau voisins et les microclimats. Les caractéristiques de chaque corridor, l'exposition, la pente, les espèces végétales le composant, etc. créent des variations situationnelles favorables à une biodiversité importante, grâce à la présence d'habitats variés et de refuges disponibles en fonction des saisons et des conditions climatiques.

Le maintien des habitats naturels et de leur connectivité via les corridors est un enjeu à intégrer dans les stratégies de développement communal.

Les espaces naturels représentent un potentiel indéniable à valoriser, que ce soit en termes de ressources, de cadre de vie, de paysage ou d'attractivité du territoire.

## 6. Milieux aquatiques, riches et diversifiés

### 6.1 Cours d'eau

Le territoire présente un réseau hydrographique inégalement réparti. Au Nord, sur les communes de St-Cernin-de-Larche, Lissac-sur-Couze et Chasteaux, plusieurs cours d'eau permanents sont présents. Les principaux sont la Couze, classée liste 1<sup>c</sup> par le SRCE, le Courolle et le ruisseau du Rieux Tort. Les cours d'eau sont bordés de ripisylves parfois fragmentées arborées composées essentiellement de frênes *Fraxinus excelsior*, d'aulnes *Alnus glutinosa*, en mélange avec des essences composant les boisements alentours.

Les cours d'eau présentent un fort intérêt écologique. Ils jouent à la fois le rôle de corridor écologique et de réservoir de biodiversité.

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

## 6.2 Plans d'eau

Un plan d'eau principal, le lac du Causse concerne trois communes : Lissac-sur-Couze, St-Cernin-de-Larche et Chasteaux. Quelques plans d'eau, plus petits, ont été recensés sur la commune de Lissac-sur-Couze. Toutefois, la pré-cartographie et la visite de terrain n'étant pas exhaustive, il est possible qu'il en existe d'autre au sein des boisements ou dans des endroits non visités.

Étant donné les potentialités que recèle tout milieu humide, l'enjeu associé aux plans d'eau est fort.

## 6.3 Fossés

Quelques fossés sont présents sur l'ensemble du territoire, ils assurent principalement une fonction de drainage et/ou d'assainissement en bordure de route. L'attrait qu'ils représentent pour la faune et la flore est fonction de leur localisation et de leurs caractéristiques. Les fossés se trouvant le long des routes, peu végétalisés et drainant potentiellement des eaux polluées et des produits phytosanitaires utilisés dans le cadre des exploitations intensives ne présentent qu'un faible intérêt. Au contraire, les fossés en situations préservées, notamment ceux situés en contexte forestier peuvent présenter une biodiversité intéressante et sont favorables aux amphibiens.

<sup>b</sup>Gagnage : Nourrissage

<sup>c</sup>Cf. § Réseau hydrographique

# TABLEAU DE BORD

Photo 3 : Fourré arbustif et boisement, groupement Chartrier-Ferrière décembre 2016, © ETEN Environnement



Photo 4 : Bosquet en bordure de prairie pâturée et verger, groupement Chartrier-Ferrière décembre 2016, © ETEN Environnement



124

## Enjeux et perspectives

Beaucoup d'espèces animales et végétales dépendent de la présence de boisements ou de fourrés, que ce soit pour l'abri qu'ils représentent ou pour les ressources qu'ils procurent. Ces milieux constituent des réservoirs de biodiversité de grande valeur, il est préconisé de les préserver de tout aménagement. Ils représentent un enjeu écologique fort à très fort selon leur nature. De plus, il est intéressant de conserver des îlots de vieillissement car plus les forêts sont âgées, plus elles sont susceptibles d'abriter une faune diversifiée.

Le maintien des espaces boisés permet de préserver les continuités écologiques et de conserver des zones refuges riches en ressources pour la faune.

## 7. Milieux fermés

### 7.1 Boisements

Le territoire est couvert par de nombreux boisements. Ces boisements sont des Chênaies-Charmaies composées de Chênes pédonculés et/ou Chênes sessiles *Quercus robur* et *Quercus petraea* et de Charmes *Carpinus betulus*. Quelques forêts mixtes sont également présentes sur le territoire et sont composées des essences de Chênaies-Charmaies en association avec des conifères. Les boisements sont susceptibles d'abriter une faune diversifiée et typique. Les passereaux, les mammifères et les coléoptères cavernicoles et arboricoles nichent dans les cavités ou les branches des vieux arbres. Ils constituent également des refuges indispensables à certaines espèces de chauves-souris comme les Murins, les Noctules ou la Barbastelle d'Europe, qui apprécient ces arbres leur servant de gîtes ou de zones de repos lors de leurs chasses nocturnes. Les rapaces nocturnes et diurnes ont également besoin de ces boisements pour assurer leur nidification. L'exploitation des boisements doit faire l'objet d'une attention particulière en raison de l'enjeu écologique qu'ils représentent. Les chênaies-charmaies de taille conséquente présentent un intérêt écologique modéré à fort.

### 7.2 Ripisylves

Les boisements proches des cours d'eau et des fossés présentent des cortèges d'espèces caractéristiques des milieux humides, soit entre autres des Peupliers *Populus* sp., des Aulnes glutineux *Alnus glutinosa*, des Frênes *Fraxinus excelsior*, etc. Les enjeux associés à ces boisements sont liés à la richesse spécifique qu'ils présentent et également au rôle fonctionnel qu'ils tiennent dans la régulation et l'épuration des cours d'eau. Ils présentent un intérêt écologique fort.

## 8. Milieux semi-ouverts

### 8.1 Fourrés arbustifs

Les fourrés arbustifs sont des habitats de transition résultant de l'abandon de terres agricoles, de prairies et de pâturages. Des plantes ligneuses se développent, puis des arbustes et des arbres pour finir par former un boisement.

Ces milieux sont attractifs pour les passereaux en période de reproduction. L'intérêt écologique de ces milieux dépend de l'habitat qu'ils représentent pour la petite faune mais aussi de leur vocation à devenir des boisements et des espèces végétales les composants.

### 8.2 Vergers

Quelques vergers sont présents sur l'ensemble du territoire du groupement. Ils sont toutefois plus nombreux sur les communes de Chasteaux et Lissac-sur-Couze.

Ces zones ne constituent pas un intérêt écologique particulier, d'autant plus qu'elles peuvent être source d'engrais et de pesticides perturbant les milieux naturels et les cours d'eau avoisinants. En revanche, elles peuvent être intéressantes lorsqu'elles constituent une mosaïque avec d'autres milieux.

# TABLEAU DE BORD

Photo 5 : Cultures, groupement Chartrier-Ferrière décembre 2016, © ETEN Environnement



Photo 6 : Prairie fauchée et prairie pâturée, groupement Chartrier-Ferrière décembre 2016, © ETEN Environnement



126

Photo 7 : Bâti ancien, groupement Chartrier-Ferrière décembre 2016, © ETEN Environnement



## Enjeux et perspectives

Les enjeux associés aux végétations prairiales sont variables selon l'intérêt biologique qu'elles représentent. Les prairies gérées de manière extensive peuvent accueillir un cortège spécifique d'espèces faunistiques et floristiques patrimoniales, voire protégées.

Les milieux ouverts de qualité, ainsi que les haies et les ripisylves les bordant, sont des habitats fondamentaux, il est préconisé de les conserver et de les entretenir de manière extensive.

## 9. Milieux ouverts

### 9.1 Prairies fauchées et pâturées

Les prairies constituent une entité intéressante sur le territoire. Il s'agit de prairies fauchées et/ou pâturées pouvant présenter une richesse spécifique importante. Localement, elles sont susceptibles d'abriter de nombreux insectes qui, en plus de participer à la biodiversité locale, sont une ressource nutritive indispensable à certaines espèces d'oiseaux et de chauve-souris. Plus particulièrement, ce sont les prairies situées à proximité des boisements et des cours d'eau qui présentent l'attractivité la plus importante pour la faune. Ces milieux ouverts sont souvent bordés de haies bocagères et d'alignements d'arbres constituant des zones de refuge, d'habitat et de transit pour la faune. L'intérêt écologique de ces prairies peut donc être faible à modéré, selon leur composition floristique et leur rôle.

### 9.2 Cultures

Sur les monocultures, à l'inverse des polycultures extensives, la diversité animale et végétale est très limitée, voire inexistante. Ces zones ne constituent pas un intérêt écologique particulier, d'autant qu'elles sont souvent la source de produits phytosanitaires et d'engrais qui perturbent les milieux naturels et les cours d'eau avoisinants.

Les cultures peuvent néanmoins présenter un intérêt en tant que zone de transit lorsque les parcelles sont étroites et situées entre des réservoirs de biodiversité comme les boisements, bosquets ou prairies.

### 9.3 Friches agricoles herbacées

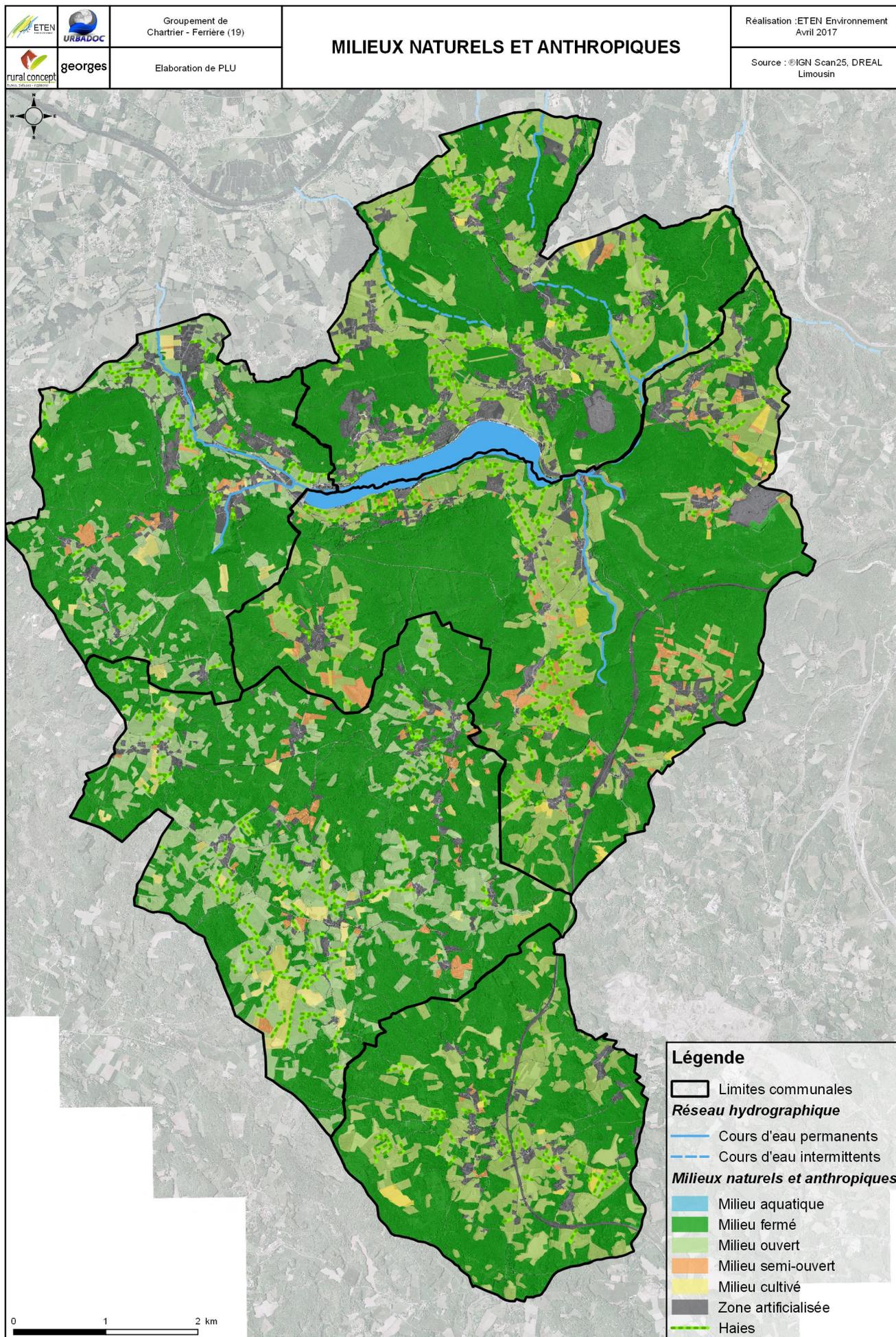
De la pelouse à la friche herbacée haute, ce sont des milieux ayant pu être utilisés pour l'agriculture ou l'élevage pendant un temps puis délaissés, ce qui entraîne une reprise de la végétation avec une diversité floristique et faunistique intéressante. Ces milieux sont exempts, du moins pour un temps, d'activité humaine. Parfois comparables aux prairies en termes d'enjeux écologiques, les friches peuvent être de différentes natures. De fait, or périodes printanière et estivale, il est malaisé de différencier certaines prairies de friches. Sans intervention de l'homme ou d'un pâturage important, les friches mutent en friches arbustives puis deviennent des milieux boisés à part entière. Il semble que les friches présentes sur le territoire soient principalement liées à des abandons de prairies ou de cultures.

## 10. Linéaires arborés : Haies

Les linéaires arborés regroupent tous les alignements d'arbres et d'arbustes naturels ou d'origine anthropique. Ces linéaires présentent des fonctionnalités très intéressantes pour l'homme et la biodiversité locale. Pour l'agriculture, ils contribuent entre autres au maintien des sols, ils permettent une meilleure absorption des pluies et ont un rôle épuratoire quand il s'agit de ripisylves. Ils ont également une grande importance en tant que corridor écologique. Ils constituent en effet des jonctions entre les boisements ou les milieux semi-ouverts, utilisées par la faune comme zones de transit ou de refuge. Les enjeux de ces milieux dépendent des essences qui les composent mais aussi de leur fonctionnalité. Les alignements d'arbres, en contexte ouvert, viennent compléter le réseau de bosquets présent et favorisent les déplacements de la faune. Même les arbres plantés et entretenus, tel que les platanes lorsqu'ils sont de taille suffisante, peuvent constituer des habitats pour certaines espèces d'oiseaux, notamment les rapaces nocturnes, les passereaux cavernicoles ou les pics, et de chauve-souris, en particulier les Noctules. La préservation et l'entretien des haies existantes sont importants et constituent un axe majeur de la gestion de la trame verte et bleue.

# TABLEAU DE BORD

Carte 43 : Milieux naturels et anthropiques, ETEN Environnement, avril 2017



## **11. Milieux urbanisés et nature ordinaire**

### **11.1 Bâti**

De manière générale, les zones urbanisées ne sont pas particulièrement favorables aux espèces animales et végétales, en partie du fait de l'absence de zones enherbées ou boisées. L'urbanisation est peu dense sur le territoire à part dans les bourgs.

Le bâti, selon la méthode de construction, peut s'avérer attractif pour la faune. Les maisons traditionnelles sont intéressantes d'un point de vue écologique car les murs sont, pour certains, en pierres apparentes, non recouverts de crépis. Les anfractuosités peuvent constituer des abris pour les reptiles, oiseaux et chiroptères. Dans le milieu naturel, ces animaux sont conditionnés par la présence de nourriture et de gîtes. Les murets de pierre sont également des structures favorables aux reptiles tels que le Lézard des murailles *Podarcismuralis*. Il convient de privilégier ce type de construction. Les avancées de toits peuvent également être des structures intéressantes pour l'avifaune. Les granges, hangars et bâtis abandonnés peuvent rapidement être colonisés ; la présence de poutres et d'anfractuosités est très favorable à la faune anthropophile.

En revanche, le bâti de type moderne, sans avancées de toits, avec des murs dépourvus de cavités, etc., ne présente aucune attractivité pour les espèces animales.

### **11.2 Jardins et espaces verts**

En fonction, de leur entretien, les jardins et les espaces verts peuvent présenter une biodiversité intéressante. Sur le territoire du groupement, les jardins et espaces verts présentent un intérêt écologique faible à très faible. Les jardins sont essentiellement composés d'espèces exogènes. Les espèces exotiques, souvent envahissantes sont à éviter dans les jardins et surtout dans les espaces verts. Il est préférable de favoriser l'implantation d'espèces indigènes. Cela permet de réduire les besoins d'entretien, de réduire l'usage de fertilisant, de restaurer la qualité des habitats naturel environnant et de participer au maintien de la biodiversité ordinaire des bourgs.

### **11.3 Flore exotique envahissante**

Plusieurs espèces exotiques envahissantes ont été observées au sein du périmètre d'étude, à proximité des bourgs mais également au sein des boisements. Il s'agit du Robinier faux acacia *Robiniapseudoacacia*, de l'arbre à papillon *Buddleia davidii* et du bambou *Bambuseasp*. Les espèces envahissantes ont des impacts négatifs sur les écosystèmes naturels en place. De par leur nature, elles ont tendances à se répandre rapidement et à supplanter les

espèces locales, jusqu'à homogénéiser le milieu. Cette homogénéisation des espaces naturels induit une perte de biodiversité néfaste pour les écosystèmes.

# TABLEAU DE BORD

Tableau 10 : Tableau des enjeux écologiques, ETEN Environnement, Décembre 2016

TYPE D'HABITAT	ENJEUX
<b>Milieus fermés</b>	
Boisement (Chênaie-charmaie, boisement mixte, etc.)	Modéré à fort*
Bosquet	Modéré
Plantation d'arbres	Modéré
Peupleraie	Modéré
<b>Milieus semi-ouverts</b>	
Fourré	Modéré
Verger	Faible
<b>Milieus ouverts / cultivés</b>	
Culture	Très faible
Prairie fauchée ou pâturée	Faible à modéré (voire fort*)
Friche	Faible à modéré
Pelouse entretenue	Très faible
Vigne	Très faible
<b>Milieus artificialisés</b>	
Jardin arboré	Faible à modéré*
Jardin	Très faible
Zone urbanisée	Nul

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

## **12. Les enjeux écologiques**

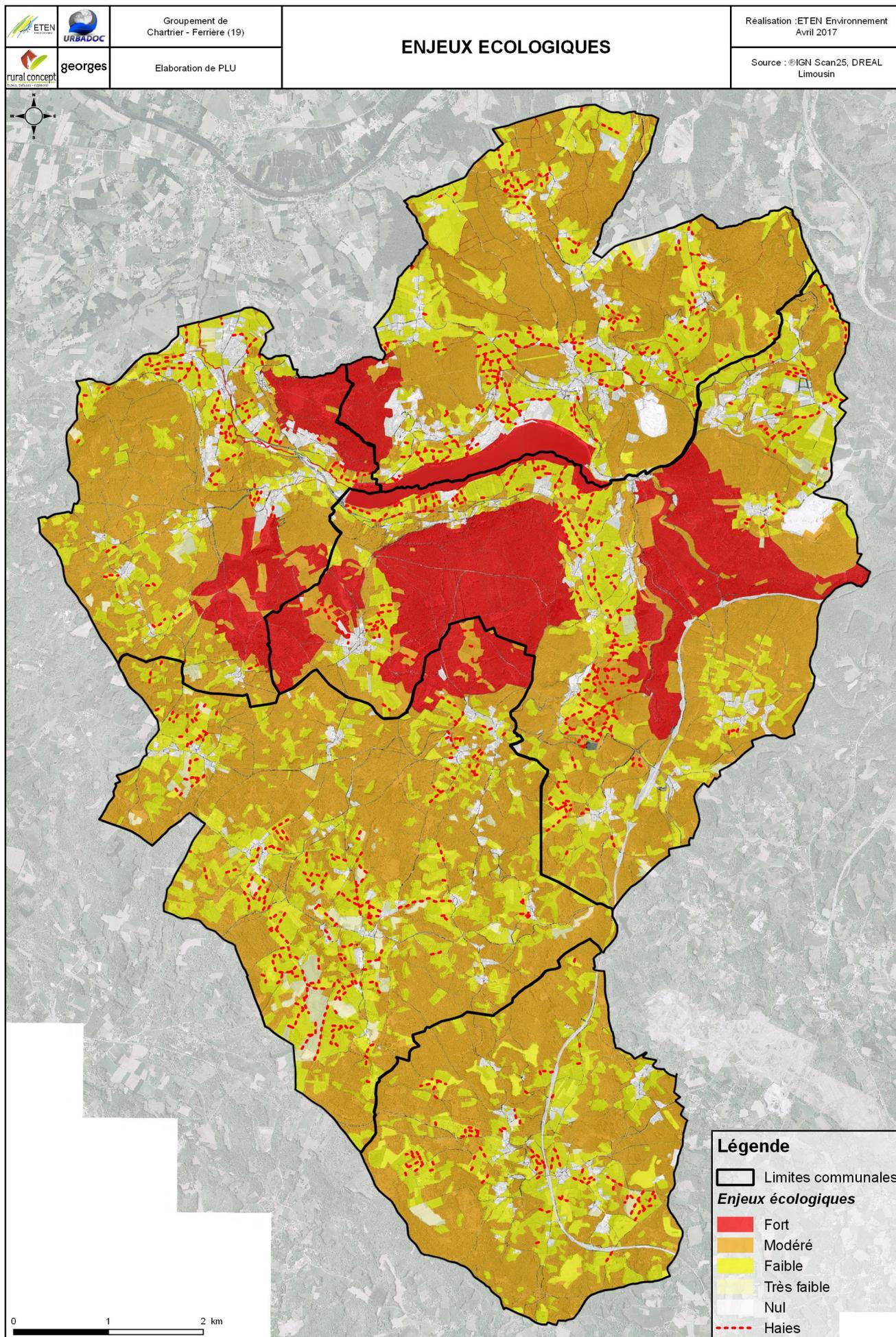
Dans un souci de préservation du patrimoine écologique, il est important d'identifier les espaces présentant les plus grandes valeurs écologiques afin de limiter les aménagements sur les zones de moindre intérêt. Les enjeux écologiques représentent la valeur des milieux et sont hiérarchisés afin de faire ressortir les enjeux les plus importants. Ils ont été établis à la parcelle sur la base de l'occupation du sol.

Les enjeux écologiques les plus importants sur le territoire du groupement se situent au niveau du réseau écologique. Ces enjeux forts concernent les boisements situés au sein des ZNIEFF de type 1 et du site Natura 2000. Ils concernent également le réseau hydrographique et le réseau de haies.

En revanche, les prospections terrains sur le groupement de Charrier-Ferrière ont été effectuées en décembre 2016. La saison d'hiver rend difficile l'observation de la biodiversité d'un site et l'évaluation des enjeux liés aux milieux naturels. Les enjeux évalués, seront potentiellement réévalués à la hausse ou à la baisse lors de l'évaluation environnementale.

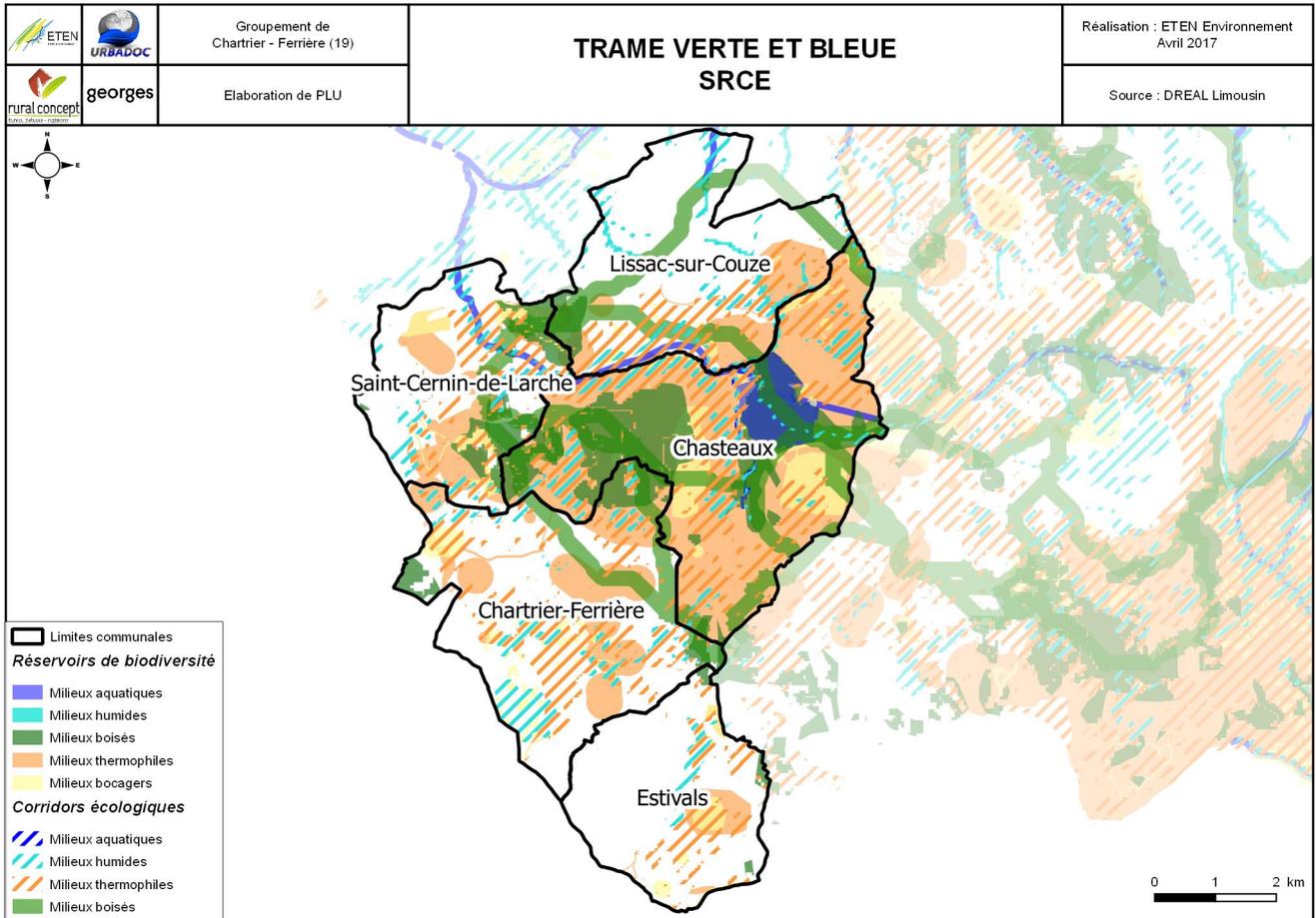
# TABLEAU DE BORD

Carte 44 : Enjeux écologiques, ETEN Environnement, avril 2017

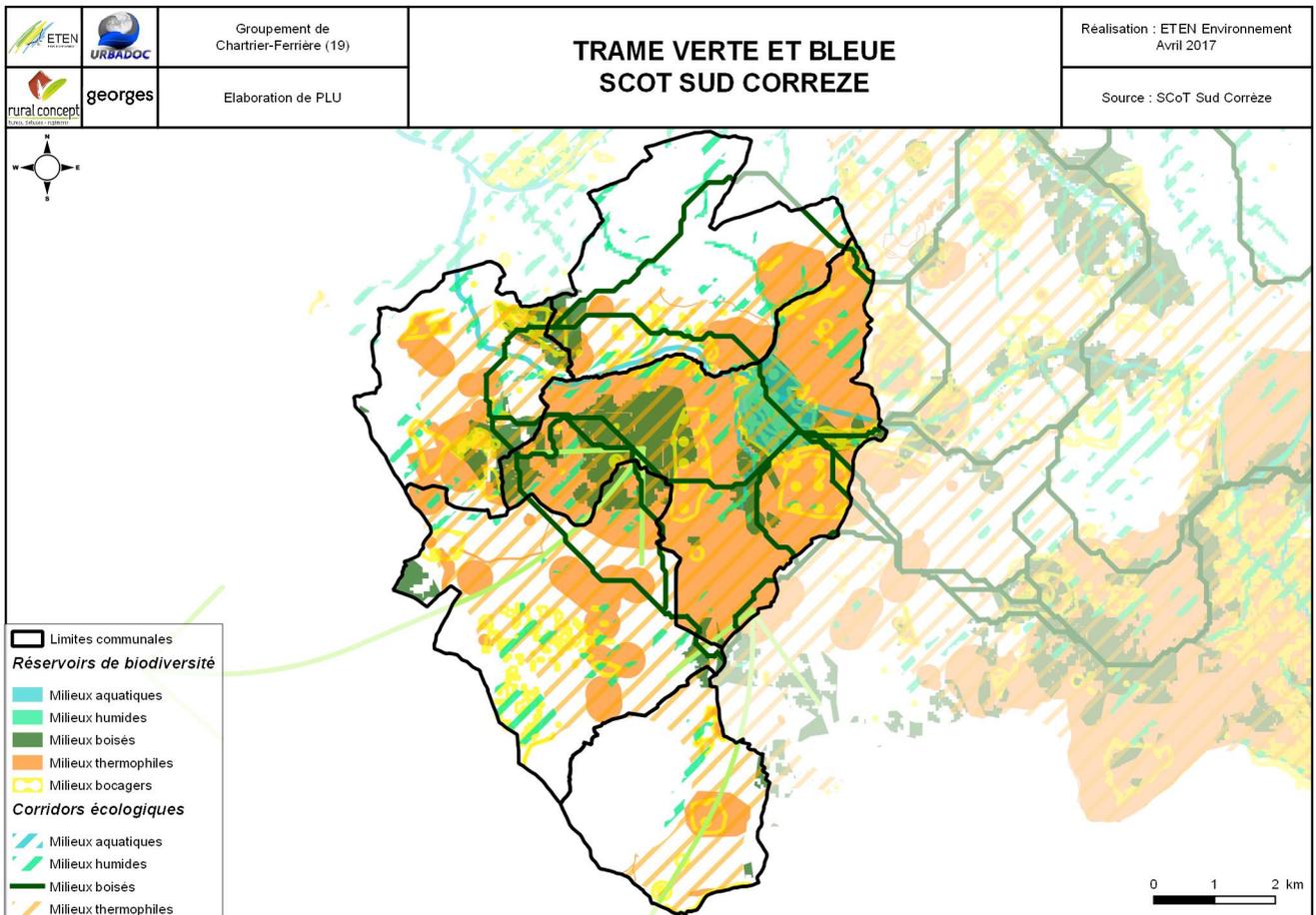


# TABLEAU DE BORD

Carte 45 : Trame verte et bleue du SRCE, ETEN Environnement, avril 2016



Carte 46 : Trame verte et bleue du SCOT, ETEN Environnement, avril 2017



## 13. La trame verte et bleue

### 13.1 Présentation et composantes

La trame verte et bleue (TVB) instaurée par le Grenelle de l'environnement est un outil d'aménagement du territoire visant à préserver l'équilibre écologique du territoire. Elle vise à freiner l'érosion de la biodiversité résultant de l'artificialisation et de la fragmentation des espaces, en particulier par la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Ceci permettra aux populations des espèces faunistiques et floristiques de pouvoir se déplacer et accomplir leur cycle de vie dans des conditions favorables en permettant la jonction entre les habitats de nourrissage, de reproduction et de repos. Ainsi, la trame verte et bleue apporte une réponse à la fragmentation des habitats, à la perte de biodiversité et facilite l'adaptation des espèces au changement climatique. La TVB s'articule avec l'ensemble des autres zonages environnementaux <sup>a</sup> présents sur le territoire.

La prise en compte des continuités écologiques identifiées dans les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE) est permise au niveau local par le biais des documents d'urbanismes SCoT et PLU. Cela permet d'intégrer les enjeux de biodiversité dans les projets d'aménagement du territoire.

La TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres, la trame verte, et aquatique, la trame bleue. Elle est composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

### 13.2 Réservoirs de biodiversité<sup>58</sup>

Ce sont les espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée et où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie. Les habitats naturels assurent de nombreuses fonctionnalités au sein des écosystèmes qu'ils constituent. En plus de présenter des habitats favorables à une biodiversité riche et diversifiée, ils fournissent des services écosystémiques non négligeables pour l'Homme : régulation des cours d'eau en cas de crue, épuration des sols, patrimoine naturel, qualité de l'air, etc.

### 13.3 Corridors écologiques

Ils permettent de connecter les différents réservoirs de biodiversité en offrant aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements. Ils peuvent être linéaires ou discontinus. Ils comprennent les espaces naturels ou semi-naturels reliant les réservoirs. La TVB instaurée par le Grenelle de l'environnement est un outil d'aménagement du

territoire qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'espaces et d'échanges sur le territoire national, afin que les milieux naturels puissent fonctionner entre eux et que les espèces animales et végétales puissent comme l'Homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, etc.

## 14. Mise en compatibilité avec les documents de rangs supérieurs.

La définition d'une Trame Verte et Bleue au niveau communal ou intercommunal nécessite la prise en compte de la TVB transcrite dans le SRCE et la compatibilité avec celle du SCoT applicable sur le territoire concerné.

### 14.1 Le SRCE Limousin

Le périmètre est compris dans l'action générale du SRCE Limousin visant à préserver et restaurer les continuités écologiques et de définir les priorités d'action à l'échelle régionale. Au niveau du territoire du groupement, le SRCE identifie de nombreux réservoirs de biodiversité, toutes les communes sont concernées par des réservoirs de biodiversité. La commune de Chateaux notamment est entièrement comprise dans des réservoirs.

### 14.2 SCoT Sud Corrèze

Le territoire du SCoT Sud Corrèze accueille des écosystèmes variés avec une faune et une flore riches et très diversifiées constituant un échantillon représentatif de la richesse patrimoniale du Limousin. Du fait des différentes pressions d'origine anthropique <sup>b</sup>, certains milieux naturels fragiles sont menacés et tendent à disparaître, en particulier les milieux pastoraux et les zones humides. Les enjeux identifiés par le SCoT sont la protection stricte des milieux naturels les plus remarquables, la préservation des continuités écologiques, la prise en compte des zones humides et la protection et la surveillance des périmètres autour des secteurs Natura 2000.

Les objectifs fixés par le Document d'Orientations et d'Objectifs, concernant la protection des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains permettent de :

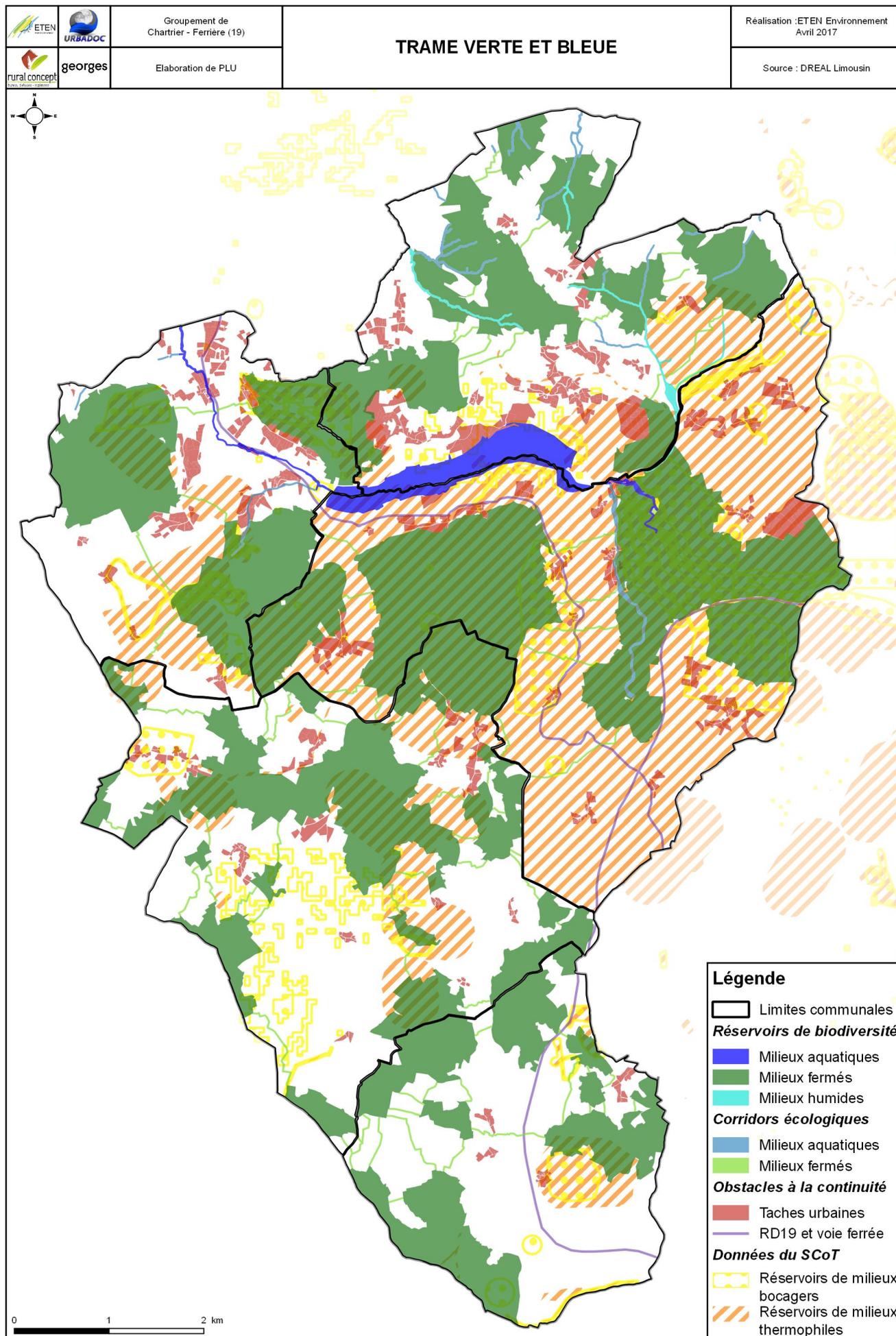
- Sauvegarder la biodiversité et la richesse écologique ;
- Protéger et gérer la ressource en eau ;
- Préserver la ressource « sol » et garantir une activité agricole durable ;
- Avoir un développement urbain qui valorise le cadre de vie ;
- Valoriser le patrimoine bâti traditionnel ;

<sup>a</sup>Réserve Naturelle, Parc Naturelle Régionaux ou Nationaux, Plan National d'Action, etc.

<sup>b</sup>Les pressions anthropiques sont les pressions liées à l'Homme comme l'étalement urbain, le fractionnement des espaces naturels, les pollutions, etc.

# TABLEAU DE BORD

Carte 47 : Trame verte et bleue, ETEN Environnement, avril 2017



Au niveau du territoire du groupement, le SCoT Sud Corrèze met en évidence la présence de réservoirs de biodiversité très étendus notamment pour les milieux secs. Les corridors écologiques sont nombreux.

Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques du SCoT sont repris et affinés pour constituer la TVB du groupement.

### **14.3 La trame verte et bleue du groupement Chartrier-Ferrière**

La trame verte et bleue a été identifiée sur la base des différentes cartographies réalisées, des observations de terrain et en s'appuyant sur les travaux des documents de rangs supérieurs. Les différents éléments constitutifs de la TVB du territoire sont détaillés ci-après.

#### **Réservoirs de biodiversité**

**Trame bleue** : Il s'agit du lac du Causse, de la Couze et des réservoirs aquatiques et humides identifiés par le SCoT.

**Trame verte** : Sur le territoire du groupement, les principaux réservoirs de biodiversité concernent essentiellement les milieux boisés. Il s'agit des périmètres du site Natura 2000 et des ZNIEFF de type 1. Les réservoirs du SCoT des milieux secs et bocagers englobent quelques enveloppes urbaines. Ces réservoirs ont été affinés sur le terrain afin de ne pas nuire aux possibilités d'urbanisation des différentes communes du territoire.

#### **Corridors biologiques**

**Trame bleue** : il s'agit des cours d'eau non identifiés comme réservoirs.

**Trame verte** : les corridors verts identifiés sur le territoire correspondent à des passages préférentiellement utilisés par la faune afin de se déplacer. Les corridors les plus efficaces passent par le réseau de haie ou par le réseau de bosquets du territoire.

#### **Barrières écologiques**

Ce sont les obstacles limitant les déplacements de la faune au sein du territoire. Au sein du groupement, les obstacles à la continuité écologique identifiés sont les enveloppes urbaines, la route principale traversant le groupement la RD19 et la voie ferrée à l'est du territoire.

L'urbanisation située le long des routes est un facteur fort de fragmentation. Il est ainsi préconisé de ne pas urbaniser le long des axes routiers afin de conserver les corridors présents.

# TABLEAU DE BORD

Tableau 11 :Tableau de synthèse du diagnostic environnemental, ETEN Environnement, Janvier 2017

Patrimoine naturel et biodiversité	Caractéristiques et enjeux identifiés lors du diagnostic	Préconisations
Périmètres écologiques	<p><b>Site Natura 2000</b> « Pelouses calcicoles et forêts du Causse corrézien »</p> <p><b>APPB</b> « Vallée de la Couze et de la côte pelée »</p> <p><b>ZNIEFF 1</b> : « Puy de Fournet » ; « Cirque de Ladou, 740120003 » ; « Causse du dolmen de la Palein » ; « Forêt de Couzage » ; « Vallée sèche de la Couze et côte pelée »</p> <p><b>ZNIEFF 2</b> « Causse Corrézien »</p>	<p><b>Protection stricte du périmètre du site Natura 2000 et de l'APPB</b></p> <p><b>Préservation des milieux naturels à enjeux forts et modéré incluent dans les périmètres des ZNIEFF 1</b></p> <p><b>Préservation des milieux naturels à enjeux forts et des continuités écologiques incluent dans le périmètre de la ZNIEFF 2 dans la mesure où leur perte serait dommageable à la fonctionnalité du site.</b></p>
Trame verte et bleue	<p>Trame Verte - Les réservoirs de biodiversité sont assimilés aux boisements les plus grands et aux périmètres écologiques Natura 2000, APPB et ZNIEFF 1.</p> <p>Trame bleue - Les réservoirs de biodiversité correspondent au lac du Causse, à la Couze (cours d'eau Liste 1) et aux milieux aquatiques (cours d'eau secondaires) et humides (ripisylves) identifiés par le SCoT</p> <p>Pour les deux trames - Les corridors correspondent sur le territoire aux bosquets, aux ripisylves, aux haies et à quelques prairies ou fourrés dont la localisation et les caractéristiques permettent une fonctionnalité écologique intéressante.</p>	<p><b>Veiller à la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.</b></p> <p>-préserver strictement les boisements classés en réservoirs par des EBC.</p> <p>-préserver les prairies permanentes et les haies associées afin de préserver et/ou de favoriser les espèces bocagères.</p> <p>-ne pas renforcer la fragmentation en évitant l'urbanisation le long des routes.</p> <p><b>Veiller à la préservation de la trame bleue. Une attention particulière doit lui être portée afin de ne pas porter atteinte à ses composantes biologique ou physique.</b></p> <p>-préserver les zones humides et les cours d'eau.</p>
Milieux naturels et biodiversité	<p>- Les chênaies présentent sont d'âge moyen et en bon état de conservation</p> <p>- Quelques milieux semi-ouverts sont composés de Landes à Genévrier en bon état de conservation, ces milieux sont favorables à une forte biodiversité.</p> <p>- Les prairies présentent des enjeux écologiques variées en fonction des pratiques agricoles. Les prairies permanentes ont un potentiel écologique plus intéressant.</p> <p>- Les haies et les ripisylves sont en bon état bien qu'elles soient parfois isolées.</p>	<p><b>Veiller à la préservation des zones humides, des habitats naturels d'intérêt communautaire, et des espèces faunistique et floristique d'intérêt communautaire et leurs habitats.</b></p> <p>-préserver les milieux à enjeux forts : boisements, prairies permanentes, haies et ripisylves.</p>

# TABLEAU DE BORD

Tableau 12 : Type de milieux consommés entre 1999 et 2014, ETEN Environnement, janvier 2017

Type de milieux consommés entre 1999 et 2014	Surface Estivals	Surface Chartrier	Surface St Cernin	Surface Lissac	Surface Chasteaux	Enjeu écologique
Surface totale de la commune	892 ha	1 551 ha	925 ha	1 248 ha	1 872 ha	
Cultures	-	0,7 ha <0,1%	1,5 ha 0,1%	0,7 ha <0,1%	0,6 ha <0,1%	Très faible
Prairies et friches	0,4 ha <0,1%	2,8 ha 0,1 %	10,8 ha 1,1%	12,3 ha 0,9%	14,7 ha 0,7%	Faible à modéré
Zones déjà urbanisées dont jardins	0,5 ha <0,1%	1,8 ha 0,1%	5,2 ha 0,5%	2,8 ha 0,2%	2,7 ha 0,1%	Très faible à nul
Milieux semi-ouverts (fourrés)	-	3,2 ha 0,2%	1,3 ha 0,1%	8,3 ha 0,6%	0,6 ha <0,1%	Faible à modéré
Plantations	-	-	-	-	0,9 ha <0,1%	Faible à modéré
Boisements	1 ha 0,1%	10 ha 0,6%	3,3 ha 0,4%	1,7 ha 0,1%	3,5 ha 0,1%	Modéré
<b>Total consommé</b>	<b>1,9 ha 0,2%</b>	<b>18,6 ha 1,1%</b>	<b>22,1 ha 2,3%</b>	<b>25,7 ha 2,0%</b>	<b>23 ha 1,2%</b>	/

Les pourcentages sont calculés par rapport à la surface totale de la commune.

Tableau 13 : Type de milieux projeté à la consommation en 2016, ETEN Environnement, Janvier 2017

Type de milieux projeté à la consommation	Surface Estivals	Surface Chartrier	Surface St Cernin	Surface Lissac	Surface Chasteaux	Enjeu écologique
Surface totale de la commune	892 ha	1 551 ha	925 ha	1 248 ha	1 872 ha	
Cultures	-	-	-	-	0,1 ha <0,1%	Très faible
Prairies et friches	-	0,4 ha <0,1%	1,3 ha 0,1%	3,8 ha 0,3%	3,9 ha 0,2%	Faible à modéré
Zones déjà urbanisées dont jardins	0,5 ha <0,1%	3,4 ha 0,2%	5,0 ha 0,5%	5,8 ha 0,4%	6,4 ha 0,3%	Très faible à nul
Milieux semi-ouverts (fourrés)	-	-	0,5 ha <0,1%	-	-	Faible à modéré
Boisements	-	0,3 ha <0,1%	0,2 ha <0,1%	-	0,2 ha <0,1%	Modéré
<b>Total consommé</b>	<b>0,5 ha &lt;0,1%</b>	<b>4,1 ha 0,2%</b>	<b>7,0 ha 0,7%</b>	<b>9,6 ha 0,7%</b>	<b>10,6 ha 0,5%</b>	/

Les pourcentages sont calculés par rapport à la surface totale de la commune.

# ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

## 1. Consommation urbaine, quel type de milieu et quels impacts ?

Entre 1999 et 2014, 91,3 ha de milieu naturel ou agricole ont été consommés pour les besoins de l'urbanisation au sein du territoire du groupement. Parmi cette consommation, 1,4 ha ont été destinés à l'activité, 5 ha à l'agricole, 76,6 ha à l'habitat, 26 ha aux activités, 8,1 ha aux loisirs et 0,2 ha aux équipements.

Il a été préférentiellement choisi d'urbaniser des prairies ou friches, puis des boisements. Dans une moindre mesure viennent ensuite les espaces déjà urbanisés, les cultures, les fourrés et les plantations d'arbres.

Les ressources agricoles et naturelles ont été les plus touchées par l'urbanisation récente.

Pour compléter cette analyse, il est nécessaire de connaître la composition floristique ainsi que la faune associée pour juger de la perte réelle de biodiversité. On peut tout de même noter que la consommation de milieu boisé représente un enjeu fort alors que la consommation de milieux prairiaux représente un enjeu faible à modéré.

## 2. Potentiel d'urbanisation et de densification, quels milieux sont touchés ?

Les potentiels de restructuration se situent exclusivement sur des jardins ou des parcelles déjà urbanisées. Les jardins concernés ne présentent pas d'intérêt particulier.

Les dents creuses se situent essentiellement sur des milieux ouverts tels que les prairies et les friches, puis sur des milieux boisés ou des cultures.

Ces milieux présentent des enjeux écologiques très faibles à modérés dans le cas de boisements. Il conviendra de conserver sur ces parcelles, s'ils sont présents, les vieux arbres sauf s'ils représentent un danger pour la population et de conserver les haies ou alignement d'arbres dans le but de favoriser la circulation des espèces.



# COMPRENDRE LE DIAGNOSTIC EN UNE PAGE

## **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 dû 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**

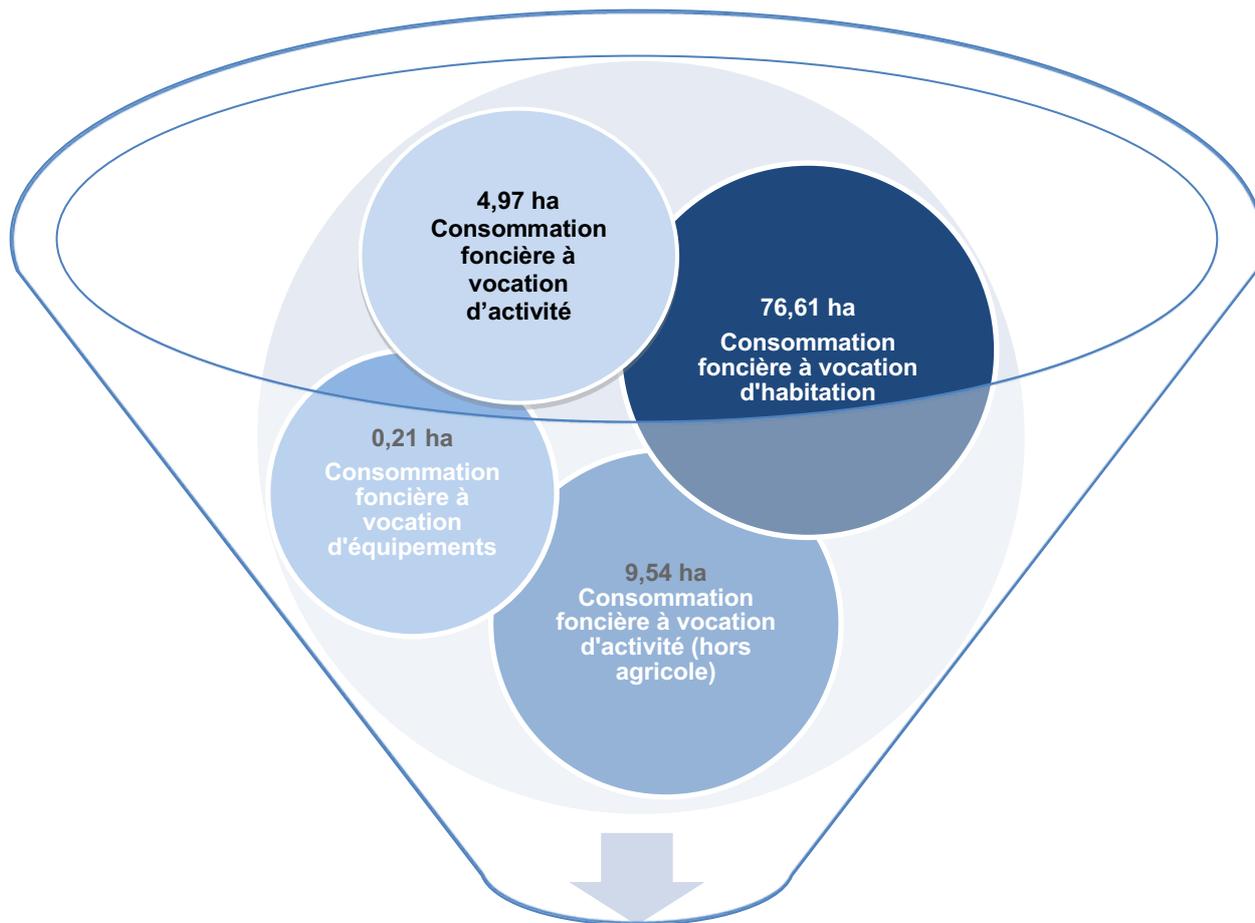
La trame verte et bleue, composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, est un affinage à l'échelle locale des éléments dans le SRCE et dans le SCOT.

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 travers le territoire, représente le principal obstacle aux déplacements de la faune sur lequel le PLU peut agir.

# TABLEAU DE BORD

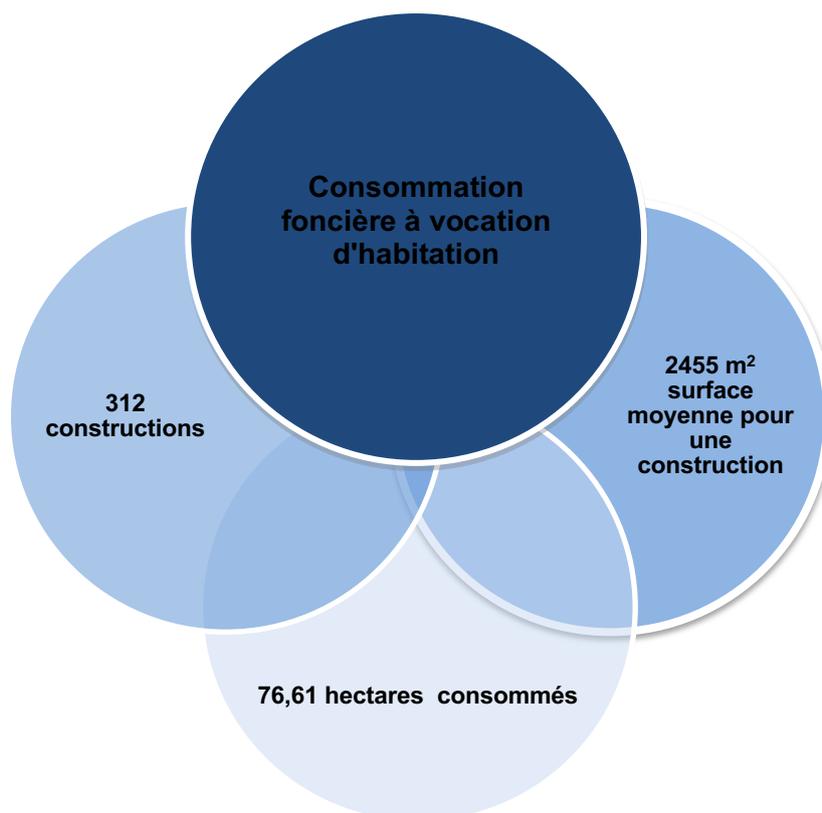
Figure 14 : Consommation foncière entre 1999 et 2017 ; UrbaDoc ; 2017



142

**91,32 ha de surface totale consommée entre 1999 et 2017**

Figure 15 : Consommation à fonction d'habitation entre 1999 et 2017 ; UrbaDoc ; 2017



# GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

## 1. La gestion économique de l'espace, une nécessité portée par le PLU

### 1.1 Les nuisances de l'étalement urbain

En France, l'équivalent d'un département de terres agricoles et naturelles est consommé tous les sept ans. L'étalement urbain participe à réduire la place des surfaces agricoles et à les fragmenter. Du fait de l'importance de l'activité agricole et du patrimoine paysager sur les cinq communes du groupement, l'urbanisation doit se développer tout en préservant les espaces agricoles, les espaces naturels et les plus-values paysagères. De fait, outre la perte de terres agricoles, l'impact de l'étalement urbain a également une envergure économique, sociale et environnementale. Ce processus joue un rôle prépondérant dans l'artificialisation des sols et le morcellement des espaces naturels d'intérêt biologique. De plus, en éloignant les populations des équipements et des zones d'emplois, l'étalement urbain engendre des flux et inévitablement des rejets de gaz à effet de serre. Le PLU est un outil qui doit répondre à cette problématique. En effet, il a pour objet l'encadrement de la délivrance des permis. En ce sens, il doit opter pour une intensification des formes urbaines en privilégiant les constructions au cœur des tissus agglomérés existants.

### 1.2 Les attendus réglementaires

Face à l'urgence que représente l'étalement urbain pour le développement harmonieux du pays, les lois SRU<sup>a</sup>, UH<sup>b</sup> et ALUR<sup>c</sup> ont, depuis le début des années 2000, prôné une diminution de la consommation foncière en luttant contre le processus de dispersion des formes urbaines. Le cadre législatif fixe des objectifs au PLU en termes de réduction de la consommation d'espace liée à l'urbanisation. Le rapport de présentation du PLU, via le diagnostic, doit :

- Analyser la consommation foncière sur au moins 10 ans ;
- Relever les potentiels de densification et de restructuration au cœur du tissu urbain existant. Par la suite, et au regard de l'état des lieux du diagnostic, le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation foncière<sup>d</sup>.

### 1.3 Les objectifs et principes du SCOT Sud Corrèze

Le SCOT Sud Corrèze constate que les besoins d'espaces pour l'habitat et le développement

économique se traduisent essentiellement par une consommation de foncier non encore urbanisé. Cette consommation de foncier « neuf » s'exerce essentiellement sur les terres agricoles. Elle se fait à un rythme qui n'est pas durable et constitue un véritable gaspillage. Ce phénomène s'explique par le développement d'un habitat orienté de plus en plus vers du pavillonnaire diffus, très consommateur d'espace, et par la création de zones d'activités surdimensionnées.

En effet, le SCOT fait le bilan d'une consommation de 720 hectares consommés entre 2003 et 2009. Cette évolution au fil de l'eau n'est pas envisageable. C'est pourquoi afin de raisonner la consommation d'espaces agricoles et naturels à des fins d'habitat le SCOT fixe pour objectif de diminuer de l'ordre de 30% le nombre d'hectares ouverts à l'urbanisation par an.

## 2. 91,32 hectares consommés depuis 1999

L'analyse diachronique, opérée sur le territoire à partir des campagnes de photos aériennes de 1999 et 2014<sup>e</sup>, des repérages sur site, permet de mesurer la consommation foncière sur une période de plus de 10 ans. Entre 1999 et 2017, 91,32 hectares ont été consommés, à usage d'habitat, d'activités ou d'équipements, soit 5,07 ha consommés par an.

### 2.1 La consommation foncière à vocation d'habitat : 76,61 ha

Depuis 1999, 312 nouvelles constructions à vocation d'habitation ont été repérées, soit en moyenne 17 constructions par an et 4,26 hectares consommés par an. La superficie parcellaire moyenne consommée pour chaque construction est de 2455 m<sup>2</sup> par habitation, soit une densité moyenne de 4 logements à l'hectare. C'est la commune de Châteaux qui a accueilli le plus de nouvelles constructions, de l'ordre de 103, suivi par les communes de Lissac-sur-Couze et Saint-Cernin de Larche qui ont accueilli respectivement 84 et 73 nouvelles constructions. Le développement urbain qui s'est opéré sur les cinq communes du groupement, a conduit à des densités plus ou moins mesurées.

Entre 2011 et 2021, la commune de Lissac-sur-Couze a enregistré 35 permis de construire pour la création d'habitation, dont 9 changements de destination.

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

<sup>b</sup>Urbanisme et Habitat

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

<sup>d</sup>Source : [www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr) ; fiche lutte contre l'étalement urbain, mai 2014

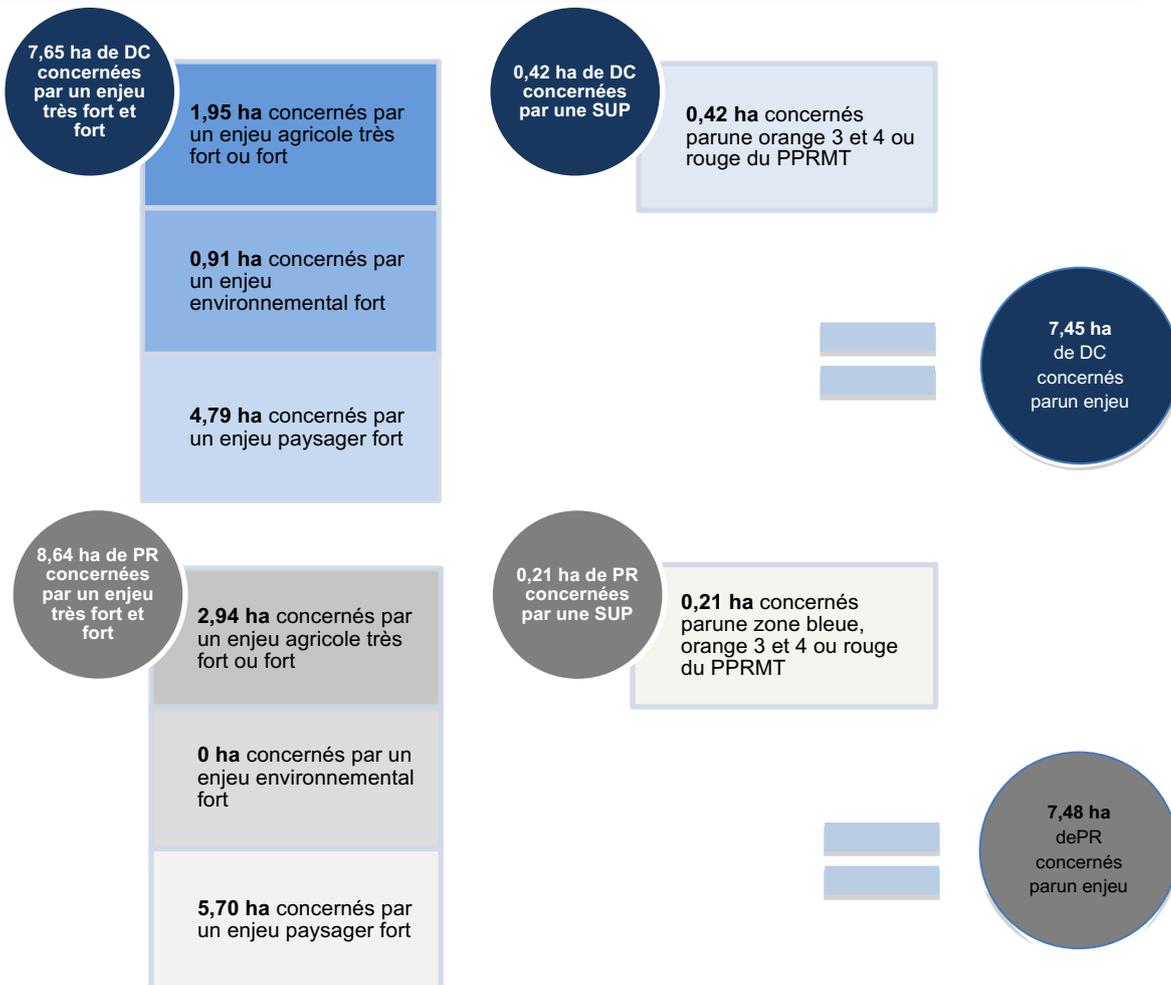
<sup>e</sup>BD ORHTO 1999 et 2014, Source IGN

# TABLEAU DE BORD

## ➤ POTENTIELS DE DENSIFICATION BRUT



## ➤ APPLICATION DES ENJEUX ET DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)



## ➤ POTENTIELS DE DENSIFICATION APRES APPLICATION DES ENJEUX, DES SUP



## ➤ POTENTIELS DE DENSIFICATION APRES APPLICATION DE LA RETENTION FONCIERE : 50 % SUR LES DC ET 75 % SUR LES PR



Les dynamiques de consommation à usage d'habitation témoignent de l'attractivité du territoire auprès des populations aspirant à la maison individuelle. Le PLU, via le PADD, a pour objectif d'encadrer et de rationaliser la consommation de l'espace à venir en fixant un objectif de densité moyenne à atteindre.

## **2.2 La consommation foncière à vocation d'activités (hors agricole) : 9,54 ha**

La consommation foncière à usage d'activités représente 10% de la consommation foncière totale. C'est la commune de Lissac-sur-Couze qui a accueilli 87% de l'activité, en lien avec le développement de l'hébergement touristique. La commune de Saint-Cernin a également accueilli de nouvelles constructions en lien avec les zones d'activités présentes (ZA. la Crébas et ZA. de Lescurade).

Sur les autres communes aucune nouvelle activité n'est recensée.

## **2.3 La consommation foncière à vocation d'activité agricole : 4,97 ha**

On recense 7 nouvelles constructions entre 1999 et 2017 sur le territoire. Ce nombre de constructions à vocation d'activité agricole témoigne que l'activité agricole est toujours présente sur le territoire des communes du groupement.

## **2.4 La consommation foncière à vocation d'équipements : 0,21 ha**

Cette consommation correspond à la construction de la salle des fêtes sur la commune de Charrier-Ferrière.

## **3. Les potentiels de densification au sein des enveloppes urbaines existantes**

Du fait d'un certain délitement urbain et d'espaces laissés vides au sein des bourgs, les enveloppes urbaines laissent des vides mobilisables dans le projet de développement des communes : les dents creuses et les potentiels de restructuration.

### **3.1 Les dents creuses : 16 hectares repérés au sein de l'enveloppe urbaine existante**

Les dents creuses sont des parcelles non bâties situées au sein des enveloppes urbaines, encadrées par au moins deux habitations distantes de moins de 100 mètres. Urbaniser ces dents creuses doit donc être une priorité.

### **3.2 Les potentiels de restructuration : 16,15 hectares repérés au sein de l'enveloppe urbaine existante**

La restructuration urbaine consiste à réorganiser le tissu urbanisé par la division ou la

restructuration parcellaire. Pour rentabiliser ce potentiel foncier, les surfaces parcellaires doivent être assez importantes pour procéder à leur division ou être de même taille que les parcelles du tissu environnant, notamment dans les zones denses. Les conditions de desserte en réseau et d'accessibilité sont également indispensables à réunir. La résidence première doit, par son implantation, laisser des possibilités d'accès à l'avant, à l'arrière, ou en latéral par mutualisation des entrées ou création d'un nouvel accès. Cette expérience, déjà menée sur beaucoup de communes dotées d'un PLU, peut notamment dépendre d'un bouleversement des parcours de vie (décès d'un conjoint, problèmes financiers, solitude) qui peuvent amener certains propriétaires à vouloir ou à devoir céder une partie de leur terrain. Le potentiel de restructuration est plus difficilement mobilisable et constitue une entrée mineure du potentiel de développement urbain.

## **4. Gestion qualitative de l'espace : déterminer le potentiel de densification net**

L'identification des potentiels de densification bruts est la première étape de la gestion économe de l'espace. En effet, le PLU ne doit pas répondre qu'à des logiques quantitatives de densités. Il s'agit aussi de projeter la densification selon des critères qualitatifs. En effet, les potentiels de densification bruts ne tiennent pas compte des potentiels qui sont soumis à des enjeux très forts ou forts, des contraintes ou des servitudes et qui sont donc à retirer ou qui demandent des arbitrages. Après avoir croisé les potentiels de densification bruts avec les servitudes, les contraintes, les enjeux environnementaux, les enjeux agricoles et les enjeux paysagers l'étude détermine les potentiels de densification nets, qui sont réellement mobilisables dans le projet.

### **4.1 Les servitudes et contraintes**

Les communes du groupement, notamment Chasteaux, Lissac-sur-Couze et Saint-Cernin de Larche sont fortement impactées par le Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT). Ce sont 0,62 hectares de potentiels de densification qui sont concernées par une zone rouge ou orange 3 et 4, autrement dit l'inconstructibilité, sauf exceptions pour les zones orange 3 et 4.

# TABLEAU DE BORD

Illustration 21 : Méthode pour déterminer le potentiel de densification brut ; UrbaDoc ; 2017

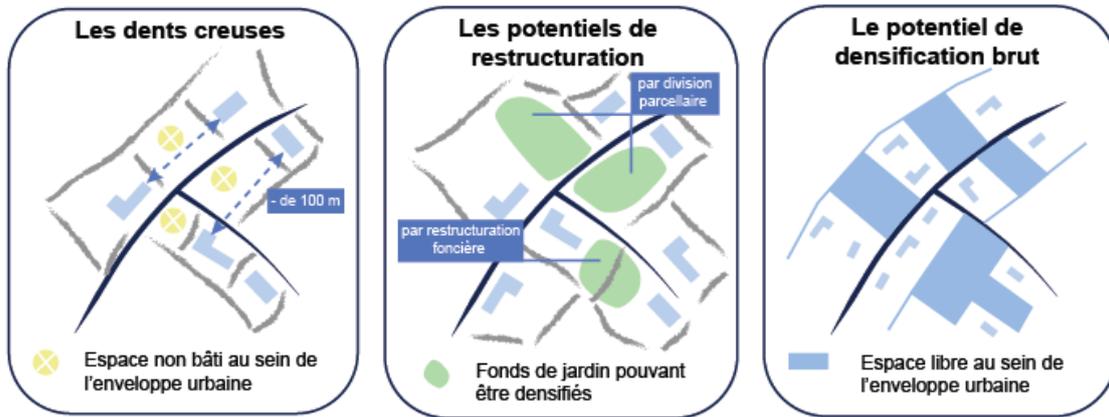
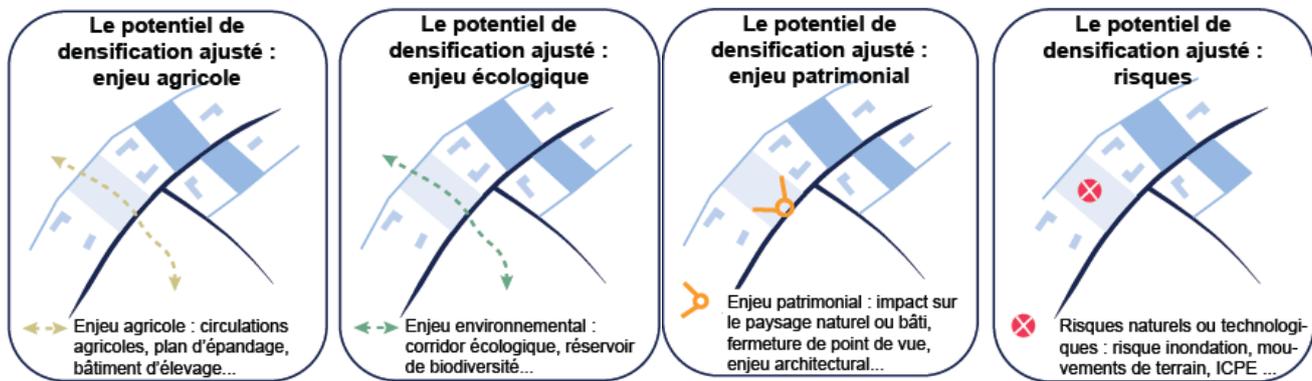


Illustration 22 : Méthode pour déterminer le potentiel de densification ajusté ; UrbaDoc ; 2017



146

Illustration 23 : Récapitulatif des objectifs de densité ; DOO du SCOT Sud Corrèze ; 2012

**Afin de répondre à la réduction de l'artificialisation des sols, à la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers, mais également à la maîtrise des coûts de raccordement aux réseaux, le SCoT impose :**

• Le respect des objectifs de consommation d'espace par secteurs fixés ci-dessous :

Pour réaliser les objectifs quantitatifs de logements fixés par le DOO (Cf partie 1.1.1), le SCoT affiche une densité moyenne minimale de logements à l'hectare pour les zones ouvertes à l'urbanisation (zones urbaines et à urbaniser) inscrites aux documents d'urbanisme ; les communes devront tendre vers ces densités, suivant la méthodologie suivante :

- La densité moyenne s'applique à l'échelle de la commune
- Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites au PLU préciseront les niveaux de densité (nombre de logements par hectare) par zone.
- Il s'agit d'une moyenne minimale. Les communes peuvent fixer des objectifs de densité supérieurs.
- Dans le cas où une commune aurait connu, lors des dix dernières années, une densité plus élevée liée à un rythme de développement envisagé ci-dessous, cette dernière devra à minima avoir pour objectif de maintenir cette densité (hors opérations spécifiques : résidences de tourisme, ...).

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

**Note technique :**

Les objectifs de densités affichés correspondent à une densité brute.

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

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

Nb : une SHON moyenne de 130 m<sup>2</sup> a été prise en compte pour évaluer les objectifs en terme de SHON/ha. Seule la classe « plus de 100 logements envisagés par an » prend en compte une SHON moyenne de 90 m<sup>2</sup>.

La déclinaison en Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est proposée afin de permettre la réalisation d'opérations mixtes. Exemple : Il serait possible d'envisager sur une parcelle libre de 500 m<sup>2</sup> en centre-bourg une opération mixte avec local commercial au rez-de-chaussée et un ou plusieurs logements à l'étage. Cela permettrait notamment de proposer des parcelles de taille plus importante sur d'autres secteurs de la commune, la densité moyenne s'appliquant à l'échelle de la commune.

- Dans le cadre des PLU intercommunaux, réaliser une analyse de la densité moyenne des secteurs urbanisés les dernières années et définir un objectif permettant d'augmenter la densité initiale : de 10 % sur 2012-2018, de 30 % sur 2019-2024 et de 50 % sur la période 2025-2030.
- Pour les communes envisageant un rythme inférieur à 3 logements par an, participer à la démarche commune d'économie d'espaces (réflexion dans le cadre de documents d'urbanisme, ...)

#### **4.2 16,29 hectares de potentiels de densification concernés par des enjeux agricoles, environnementaux ou paysagers**

D'après le croisement des données, il apparaît que :

- 4,89 hectares de potentiels de densification correspondant à des enjeux agricoles très forts, forts ;
- 0,91 hectares de potentiels de densification correspondant à des enjeux environnementaux forts ou modérés ;
- 10,49 hectares de potentiels de densification correspondant à des enjeux paysagers forts ou modérés.

#### **4.3 17,22 hectares de potentiels de densification ajusté**

Après le croisement de l'ensemble des enjeux et des zones inconstructibles du PPRMT (zone rouge et orange 3 et 4) il apparaît que 14,93 hectares de potentiels de densification sont concernés par un enjeu très fort ou fort ou par les zones inconstructibles du PPRMT. Après déduction de ces enjeux, le potentiel de densification ajusté s'élève à 17,22 hectares.

#### **4.4 La rétention foncière**

Le SCOT Sud Corrèze relate que la reconstruction « de la ville sur la ville » se heurte d'une part aux coûts élevés de réutilisation du foncier déjà artificialisé et d'autre part à une demande en habitat située essentiellement en dehors des villes.

En effet comme évoqué précédemment, du fait de la difficulté qui peut être présente à prélever les parcelles de potentiel, il est important de considérer un taux de rétention.

En considérant les enveloppes urbaines de 1999, et les potentiels de densification au sein même de ces enveloppes, il apparaît que de nombreux potentiels de densification n'ont pas été urbanisés. On observe en moyenne un taux de rétention foncière de 66% sur l'ensemble des communes du groupement. C'est pourquoi il a été appliqué un taux de rétention foncière de l'ordre de 50% sur les dents creuses et de 75% sur les potentiels de restructuration. Cela ramène le potentiel de restructuration à 6,44 hectares.

#### **4.5 Scénarii de prélèvement**

Comme cité précédemment, le SCOT fixe comme objectif la réduction de 30% de la consommation foncière à des fins d'habitat. Cette réduction est déclinée de manière progressive à l'horizon 2030 selon trois périodes de six années :

- 2012-2018 : réduction à hauteur de 10% ;
- 2019-2024 : réduction à hauteur de 30% ;
- 2025-2030 : réduction à hauteur de 50 % ;

Le SCOT affiche également des objectifs de densité en logements par hectares, en lien avec le rythme de développement envisagé sur chaque commune. Ces objectifs sont établis par tranche de six années en lien avec la programmation de l'habitat :

- 2012-2018 : densité en logements par hectare initiale + 10% ;
- 2019-2024 : densité en logements par hectare initiale + 30% ;
- 2025-2030 : densité en logements par hectare initiale + 50 % ;

Les objectifs de densité du SCOT varient selon la programmation annuelle de logements envisagés par les communes et par tranches de six années comme évoqué précédemment.

Les communes du groupement sont concernées par les objectifs des « Communes du reste du territoire du SCOT Sud Corrèze ». Pour les communes envisageant un rythme :

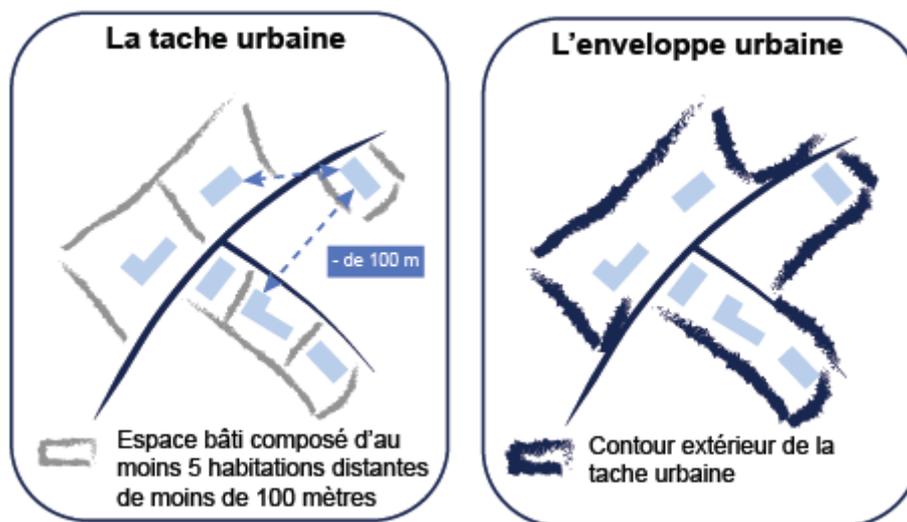
- inférieur à 3 logements par an, le SCOT impose de participer à la démarche commune d'économie d'espaces.

- de 3 à 5 logements, le SCOT impose une densité moyenne minimale passant de 5 logements à l'hectare entre 2012 et 2018, à 7 lgts/ha entre 2025 et 2030, soit des parcelles moyennes passant de 2000 m<sup>2</sup> à 1430 m<sup>2</sup> et une SHON<sup>1</sup> passant de 650 m<sup>2</sup> à 900 m<sup>2</sup>.

- de + 5 à 10 logements, le SCOT impose une densité moyenne minimale passant de 7 logements à l'hectare entre 2012 et 2018, à 9 lgts/ha entre 2025 et 2030, soit des parcelles moyennes passant de 1430 m<sup>2</sup> à 1110 m<sup>2</sup> et une SHON passant de 850 m<sup>2</sup> à 1150 m<sup>2</sup>.

- de + 10 à 20 logements, le SCOT impose une densité moyenne minimale passant de 9 logements à l'hectare entre 2012 et 2018, à 12 lgts/ha entre 2025 et 2030, soit des parcelles moyennes passant de 1110 m<sup>2</sup> à 830 m<sup>2</sup> et une SHON passant de 1150 m<sup>2</sup> à 1550 m<sup>2</sup>.

## 5. Annexes : méthodologie mise en œuvre



### 5.1 Définir la tâche urbaine

Une analyse du foncier urbanisé a été réalisée par photo-interprétation<sup>1</sup>. Chaque parcelle construite a été numérisée sur la même méthode que celle utilisée pour la consommation de l'espace. L'ensemble permet d'obtenir la tache urbaine du territoire, les parcelles urbanisées. Et sur une échelle diachronique, d'en connaître l'évolution. Ainsi, en retirant le total de la tache urbaine de 1999 à celle de 2017, se dégage la consommation de l'espace.

### 5.2 Numériser les enveloppes urbanisées

148 Une enveloppe urbanisée se compose de la tâche urbaine et des espaces interstitiels inscrit à l'intérieur : les parcelles libres, les routes... Pour numériser les enveloppes urbaines, la méthodologie a été basée sur celle de l'INSEE mais adaptée au milieu rural. L'INSEE définit une enveloppe urbanisée par une agglomération de 5 constructions à usage d'habitation dont la distance entre chacune d'elle n'excède pas 200m. Cette distance a été ramenée ici à 100m, intervalle plus conforme à un milieu rural et peu dense. Ainsi, dès lors que l'analyse a repéré 5 constructions, dont la distance, de bâtiment à bâtiment, était inférieure ou égale à 100m, une enveloppe urbaine a été matérialisée.

<sup>1</sup> Cf. Titre 2.1 p287.

# COMPRENDRE LE DIAGNOSTIC EN UNE PAGE

## Une urbanisation consommatrice d'espaces

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

La consommation foncière sur les 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 vu 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.



---

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

---

LISSAC-SUR-COUZE 2030		PROJET		
Fiche action 1	<b>La structuration du territoire, conséquence et moyen d'un développement équilibré</b>	<i>Programmer un urbanisme raisonné et équilibré</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prioriser le développement du bourg et des principaux hameaux attenants</li> <li>- Densifier les enveloppes urbaines de façon prioritaire</li> <li>- Prévoir les conditions d'aménagement des nouvelles zones à urbaniser en dehors des enveloppes urbaines</li> <li>- Restructurer les espaces urbanisés au sein des enveloppes urbaines</li> <li>- Promouvoir un urbanisme de greffe plutôt qu'un urbanisme linéaire</li> </ul>	<i>Produire un nombre suffisant de logements</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre la création d'environ 85 résidences principales à l'horizon 2030</li> <li>- Permettre la création d'environ 35 résidences secondaires à l'horizon 2030</li> <li>- Favoriser la mobilisation du parc de logements vacants afin d'atteindre l'objectif de 8% fixé par le SCOT pour 2030</li> </ul>	<i>Planifier un urbanisme durable et respectueux de l'état initial du site</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Promouvoir un urbanisme de greffe respectueux de l'esprit rural du site</li> <li>- Préserver la qualité des entrées du bourg et des hameaux</li> <li>- Engager une politique forte de préservation des richesses architecturales et paysagères identifiées, en réglementant la forme urbaine, la hauteur, les pentes de toits, les coloris des constructions ainsi que le type et la hauteur des clôtures autorisées pour chaque secteur.</li> </ul>
	<b>Prescription du SCOT à l'horizon 2030 : 91 à 143 nouveaux habitants</b>	<i>Estimer le besoin : 128 logements à produire</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un desserrement des ménages impliquant la création de 38 nouveaux logements</li> <li>- Un nombre de résidences secondaires qui augmentera de 35 unités (même taux)</li> <li>- La mobilisation d'aucun logement vacant pour atteindre les objectifs fixés par le SCOT (7,3 % en 2030)</li> <li>- Un besoin d'environ 55 logements permettant l'accueil d'environ 120 nouveaux habitants</li> </ul>	<i>Prendre en compte la rétention foncière</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dents creuses : 50%</li> <li>Potentiels de restructuration : 75%</li> </ul>	<i>Intégrer l'espace nécessaire aux aménagements</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La nécessité de réserver 30% des zones à urbaniser pour les aménagements</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b>Fiche action 2</b></p>	<p><b>L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré</b></p>	<p><i>Préserver l'outils agricole en tant que signature identitaire et ressource productive</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les surfaces agricoles à forts enjeux</li> <li>- Préserver le caractère agricole de certains hameaux</li> <li>- Préserver l'outil agricole en intégrant les périmètres de vigilance à la définition des zones urbaines et à urbaniser</li> <li>- Accompagner les espaces de transition entre zones urbaines et espaces agricoles</li> <li>- Urbaniser en continuité de l'existant afin de ne pas fragmenter les parcelles agricoles</li> <li>- S'assurer de ne pas créer d'enclaves agricoles inaccessibles</li> </ul>	<p><i>Adapter la pratique agricole aux exigences économiques actuelles</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre les changements de destination afin de valoriser le bâti existant identifié</li> <li>- Favoriser la diversification des activités agricoles, notamment par l'agrotourisme</li> </ul>	<p><i>Préserver la compétitivité du secteur secondaire et du tourisme</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévoir l'évolution des secteurs à vocation d'activité</li> <li>- Conforter le potentiel touristique du territoire</li> <li>- Garantir le maintien de l'activité artisanale actuelle et permettre son développement</li> <li>- Garantir le maintien de l'activité d'extraction actuelle et permettre son développement</li> <li>- Encadrer le développement de la production d'énergies renouvelables</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Fiche action 3</b></p>	<p><b>Des équipements et des mobilités au cœur d'un développement durable</b></p>	<p><i>Prévoir le développement des équipements et des réseaux structurants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévoir les espaces réservés au développement des équipements</li> <li>- Prioriser l'urbanisation des secteurs inclus dans le zonage d'assainissement collectif</li> <li>- Au niveau des secteurs non couverts par le réseau d'assainissement collectif, prioriser l'urbanisation au niveau des zones non concernées ou peu contraignantes du PPRMT</li> <li>- Mettre à jour le schéma de défense incendie en tenant compte des nouvelles normes du SDIS</li> <li>- Programmer l'installation de la défense incendie sur les secteurs non couverts</li> </ul> <p>Prévoir l'accessibilité aux réseaux numériques des secteurs ouverts à l'urbanisation</p>	<p><i>Faciliter les mobilités, et notamment les mobilités durables :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménager la desserte locale des quartiers, notamment Maurilolles-Haut dans le bourg et à Froidefond</li> <li>- Aménager les entrées du bourg afin de créer un espace public sécuritaire et structurant</li> <li>- Pérenniser les espaces de retournement existants, notamment celui de la Curade</li> <li>- Prévoir des emplacements réservés pour l'amélioration de la sécurité des usagers</li> </ul>	

**L'environnement,  
une ressource,  
un patrimoine, un  
projet**

*Conjuguer le projet  
urbain à la  
préservation de la  
biodiversité :*

- Prioriser l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes afin d'éviter le mitage et la fragmentation des milieux naturels
- Prévenir de toute urbanisation les réservoirs de biodiversité à forts enjeux écologiques
- Garantir les connexions entre les réservoirs de biodiversité en protégeant les corridors identifiés à l'échelle parcellaire, communale et supracommunale
- Réduire l'extension des espaces urbanisés entre le bourg et le Mas afin de maintenir la connexion écologique entre les massifs forestiers du Sud de la commune
- Protéger les haies présentant un intérêt écologique et environnemental
- Définir des OAP préservant et mettant en lien les secteurs de trame végétale et minérale

*Préserver la ressource  
en eau :*

- Limiter les impacts de l'urbanisation sur les masses d'eau en portant une réflexion sur la réduction de l'imperméabilisation des secteurs sensibles ouverts à l'urbanisation et réservés aux équipements
- Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, déterminer les zones à urbaniser en fonction de la sensibilité du milieu récepteur

*Préserver les  
paysages et le  
patrimoine comme  
vecteur de la  
valorisation  
territoriale d'un  
développement  
durable :*

- Conserver des espaces de respiration au sein des projets de développement urbain
- Classer les espaces boisés patrimoniaux en espaces boisés classés
- Identifier et protéger le bâti patrimonial et le patrimoine historique non protégé
- Protéger les murets de pierre présentant un intérêt écologique, patrimonial et paysager.

# LES MOTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un PLU. Cette procédure est l'occasion pour les élus, leurs techniciens et leurs partenaires institutionnels, comme les habitants de se pencher sur les problématiques rencontrées comme sur les atouts et opportunités pour leur territoire.

Ce moment de réflexion partagée est également l'occasion de dessiner les contours (et le contenu) d'un projet de territoire qui mêle ambition et réalisme, développement et aménagement, à court et à long termes.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des orientations suivantes.

## **1. La structuration du territoire, conséquence et moyen d'un développement équilibré**

Le PLU établit à court et moyen termes un processus de densification urbaine. L'urbanisation récente, s'est parfois faite en discontinuité de l'existant et souvent sur de très grandes parcelles. L'enjeu majeur pour la commune est d'organiser le développement, en réfléchissant aux secteurs les plus favorables à l'accueil des nouvelles constructions. Très peu d'espaces sont disponibles en densification, du fait d'une typologie bâtie principalement ancienne. Les zones urbanisables seront localisées prioritairement à proximité du bourg, et sur plusieurs hameaux lorsque l'implantation est possible sans nuire aux vues sur les hameaux de caractère. Ainsi, dans une optique de préservation patrimoniale, tous les hameaux ne pourront pas accueillir de nouvelles constructions, les réseaux et accès étant par ailleurs, parfois insuffisants. Une réflexion sur les futurs secteurs urbanisables vise à greffer les futurs secteurs à l'existant.

Le développement envisagé doit répondre aux objectifs du SCOT et du PLH. Le SCOT prévoit 91 à 143 nouveaux habitants à l'horizon 2030, et le PLH, 4 nouveaux logements neufs par an jusqu'en 2022. Le projet communal s'est donc fixé comme objectif d'accueillir 120 nouveaux habitants, soit la création de 128 logements d'ici 2030.

## **2. L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré**

L'agriculture est l'activité principale, et notamment l'activité d'élevage. La maintenir est essentiel, notamment en veillant à ne pas urbaniser à proximité des exploitations pour ne pas entraver le développement de leur activité, et en préservant les surfaces agricoles à enjeu. Certains hameaux où l'activité est prégnante ne seront donc pas développés, et des espaces de transition seront créés entre les zones agricoles et les zones urbaines.

Des projets de diversification de cette activité agricole sont aussi à privilégier, comme l'agrotourisme avec la délimitation de STECAL. La commune connaît des activités artisanales et d'extraction. La localisation de la commune, avec un accès facilité à l'accès autoroutier et proche de Brive-la-Gaillarde, peut être intéressant pour la diversification des activités communales. Ainsi, il est nécessaire de permettre le maintien et l'installation d'artisans qui n'ont pas nécessairement besoin de s'installer dans une zone artisanale.

## **3. Des équipements et des mobilités au cœur d'un développement durable**

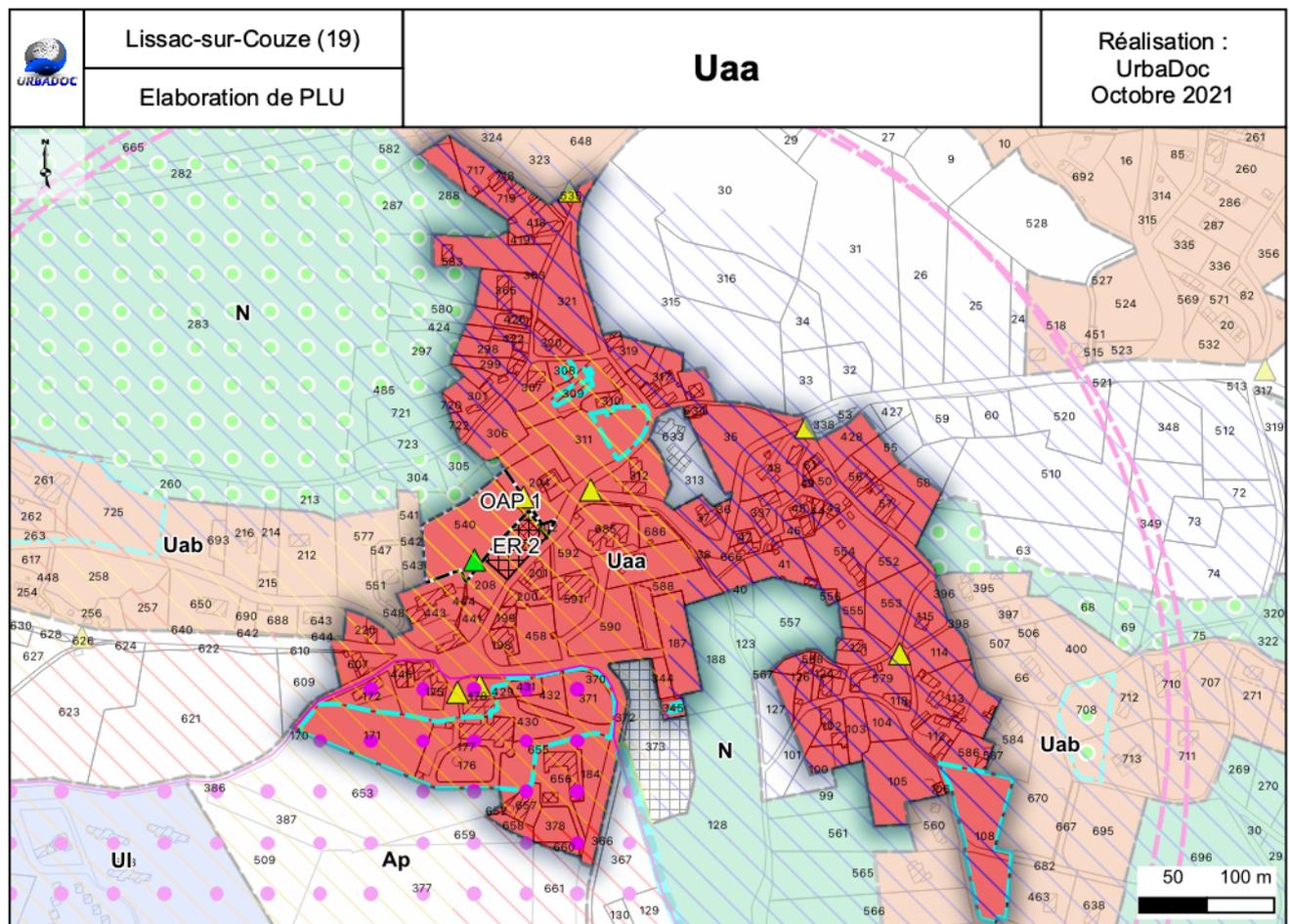
Le développement des équipements tient à un objectif : permettre un développement optimisé pour les populations en place et futures. Prévoir la défense incendie sur l'ensemble des hameaux non couverts, utiliser au mieux le réseau d'assainissement collectif et à défaut prioriser le développement des secteurs non concernés ou peu contraints par le PPRMT, aménager le centre-bourg, améliorer les mobilités, notamment des différents secteurs voués à être urbanisés... sont autant d'actions nécessaires à mettre en place.

## **4. L'environnement, une ressource, un patrimoine, un projet**

L'environnement rural et le patrimoine constituent deux éléments représentatifs de l'identité et de l'attractivité de la commune. Leur protection et valorisation passent par leur prise en considération en amont. La commune dispose de réservoirs de biodiversité présentant un enjeu de conservation fort. La localisation des secteurs urbanisables a été pensée en continuité de l'existant et hors des corridors de biodiversité identifiés. Ainsi tous les éléments nécessaires au maintien de la biodiversité et du cadre de vie sont préservés. Plusieurs secteurs ne sont pas classés constructibles pour préserver les vues sur le bourg et les hameaux de Maison Neuve et Le Colombier.

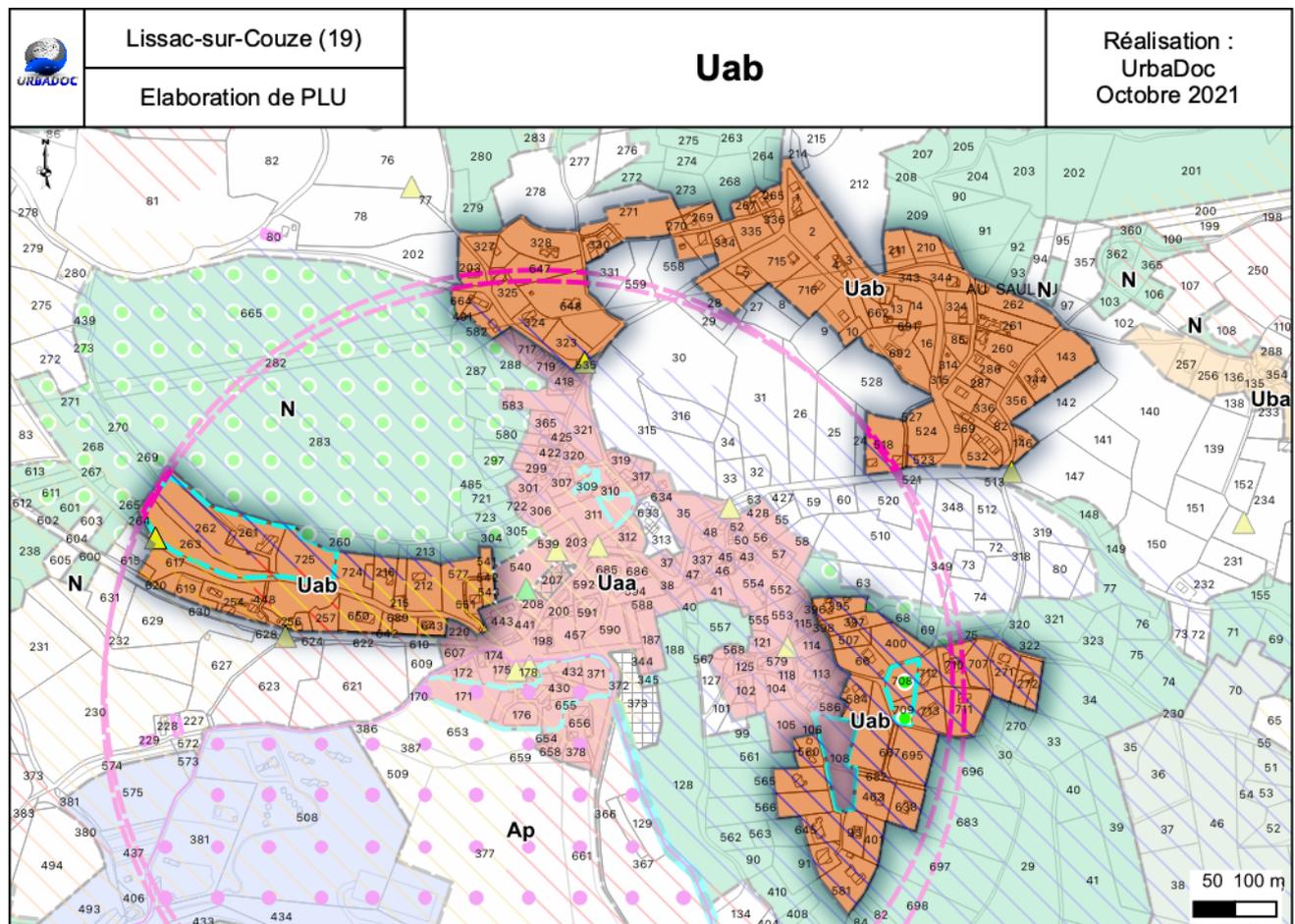
# TABLEAU DE BORD

Carte 48 : Justification des limites de la zone Uaa ; UrbaDoc 2021



156

Carte 49 : Justification des limites de la zone Uab ; UrbaDoc 2021



# CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES

## 1. Les zones urbaines

Les zones urbaines (zone U) sont des zones dans lesquelles les équipements publics (voiries, alimentation en eau potable, électricité, réseau public d'assainissement, défense incendie...), existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions. En classant ces zones U, la commune admet implicitement qu'elles ont le niveau d'équipements nécessaire à une urbanisation immédiate.

Les zones urbaines regroupent le bourg et l'ensemble des hameaux de plus de cinq habitations et se divisent en plusieurs sous zonages :

- une zone Uaa pour le bourg du village, composé de bâti ancien patrimonial et dense ;
- une zone Uab pour l'habitat de faubourg, en continuité du bourg mais moins dense ;
- des zones Uba pour les hameaux traditionnels qui pourront être densifiés ;
- des zones Ubb pour les hameaux traditionnels qui doivent être préservés ;
- des zones Uc pour les zones d'habitat pavillonnaires récentes ;
- une zone Ue dédié aux équipements d'intérêt collectif ;
- des Uf dédié aux constructions à vocation ludo-touristiques ;
- des zones Ux à vocation d'activités économiques, artisanales et de services.
- une zone Uxa, correspondant au secteur d'Perbousie.

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

La zone Ua est d'une superficie de 12,34 hectares. Cette zone correspond au bourg, partie la plus ancienne du village. Il s'agit du cœur de la commune, où l'on trouve notamment l'église, la mairie et la salle des fêtes. L'arrivée se fait par la RD 59 et offre des vues en surplomb qualitatives sur le lac du Causse. Le bourg est une entité ancienne patrimoniale. Il est organisé autour de cette route départementale avec d'un côté de la RD, l'église et sa place et de l'autre, la Mairie. L'église est inscrite aux Monuments Historiques. La route est parfois bordée de murets de pierre sèches et de bâtiments d'habitation souvent en accroche à la voirie. Il n'y a qu'un seul commerce et service au sein de cette zone, il s'agit du bar-restaurant, l'occupation principale est ici à vocation d'habitat et d'équipement.

Le bourg est la partie la plus dense de la commune. La typologie bâtie y est typique des villages du sud corrézien : maisons traditionnelles en pierre, avec un étage ou un

étage+combles, avec une implantation en accroche à la voirie. Les emprises des bâtiments sont importantes et les parcelles utilisées en jardin, souvent sur l'arrière sont de taille confortable. Le ressenti depuis la route relate toutefois une densité certaine, même si les maisons ne sont pas mitoyennes et que les parcelles à l'arrière sont généreuses. Les volumes des constructions sont relativement simples, et plus complexes pour les plus belles demeures. Les toitures sont variées à 2 ou 4 pans, à demi-croupe, on trouve aussi des toitures brisées. Elles sont principalement en ardoise, mais on retrouve aussi quelques toitures en tuiles rouges-orangées.

La densité présente et le caractère patrimonial du bourg font qu'il n'y a que peu de potentiels de densification. Quatre dents creuses cumulant près de 5893 m<sup>2</sup> de surface brute ainsi que quatre potentiels de restructuration (4515 m<sup>2</sup> de surface brute) ont été repérés. Une parcelle en extension pourra aussi être urbanisée, à l'arrière de l'école. Cette parcelle en extension, d'une surface brute de 3289m<sup>2</sup>, est volontairement intégrée à la zone Uaa pour qu'elle réponde aux normes de la zone et une OAP est prévue pour que les futures constructions s'insèrent au mieux au cadre bâti existant et que l'accès y soit facilité. L'église étant inscrite aux Monuments Historiques, les demandes d'autorisation d'occuper le sol bénéficieront aussi de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

L'environnement direct du bourg est bien préservé car très agricole.

Au niveau du bourg, le Conseil Municipal prévoit de réaménager les ateliers municipaux et d'étendre le cimetière : deux emplacements réservés ont donc été prévus à ces effets.

La partie centrale du bourg est desservie par le réseau d'assainissement collectif, et l'ensemble des autres réseaux sont présents sur la zone Uaa : eau, électricité, défense incendie.

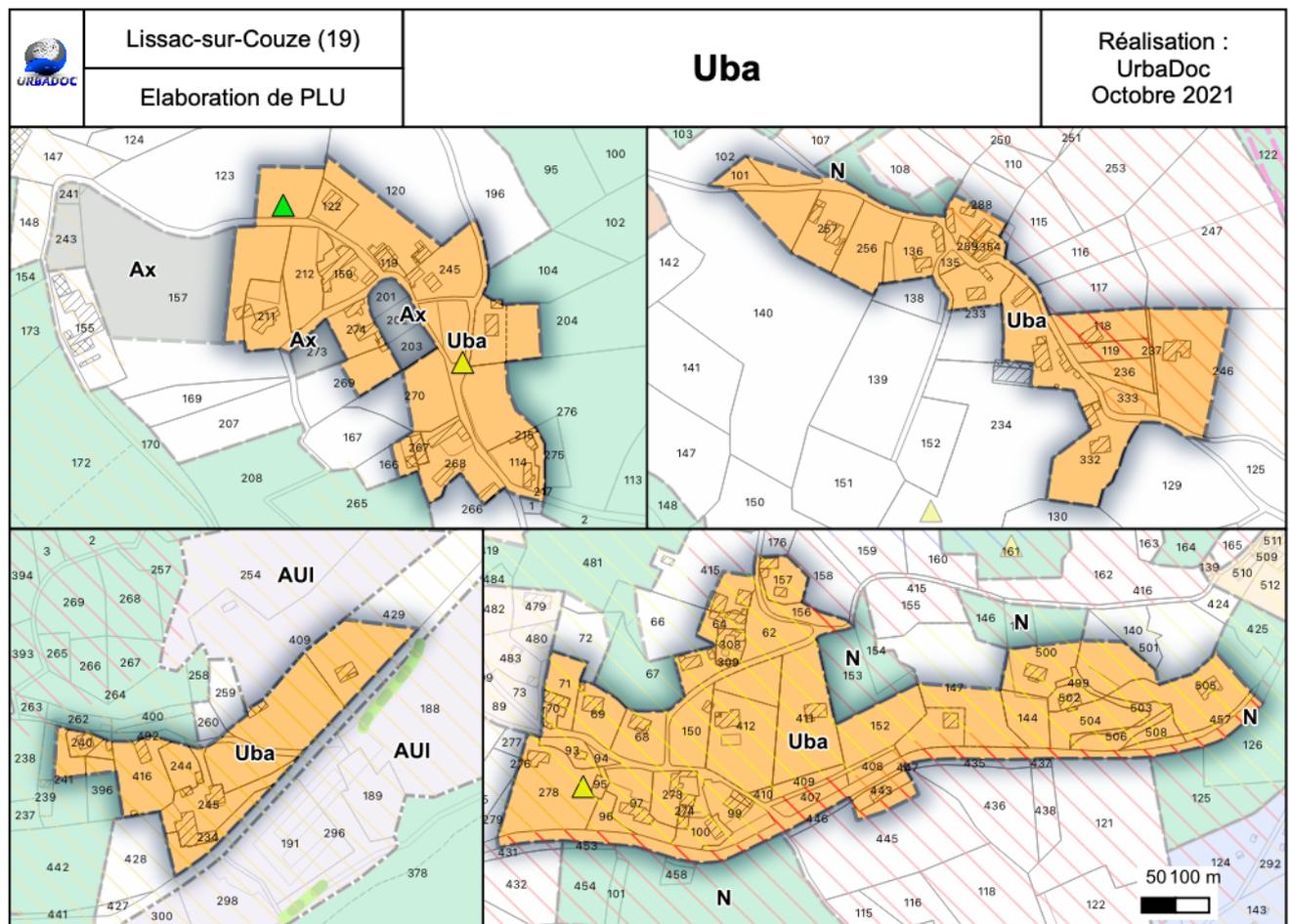
### 1.2 La zone Uab : zone urbaine de faubourg

En entrée de bourg se trouvent trois secteurs qui prolongent le bourg vers l'Ouest, Le Sud-Est et le Nord. Au sein de ces trois zones, quelques parcelles constituent des potentiels de densification. Les zone Uab présentent une superficie cumulée de 20,90 hectares et les potentiels y représentent 3,3 hectares. Les maisons existantes sont construites sur des parcelles de superficie plus confortable que le bourg centre. Les volumes des constructions sont simples, les coloris typiques avec des toitures de coloris noir. Les maisons sont en léger retrait par rapport à la voie qui les dessert. La zone située au nord du bourg est traversée par une ligne électrique à haute tension.

Ces secteurs, composés de constructions anciennes ainsi que d'autres plus récentes, ont été classés en zones urbaine de faubourg, de manière à rester en cohérence avec le bourg.

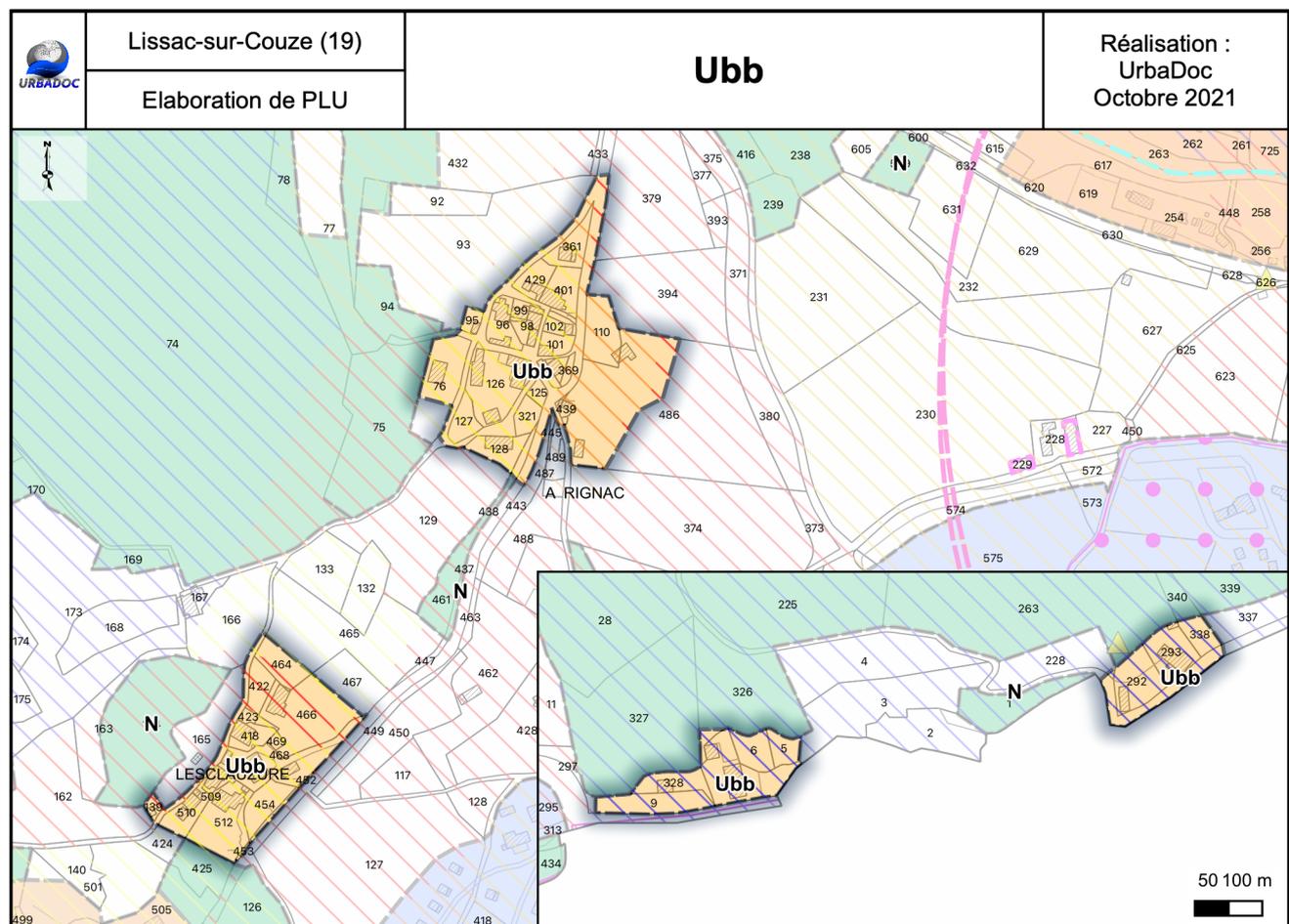
# TABLEAU DE BORD

Carte 50 : Justification des limites de la zone Uba ; UrbaDoc 2021



158

Carte 51 : Justification des limites de la zone Ubb ; UrbaDoc 2021



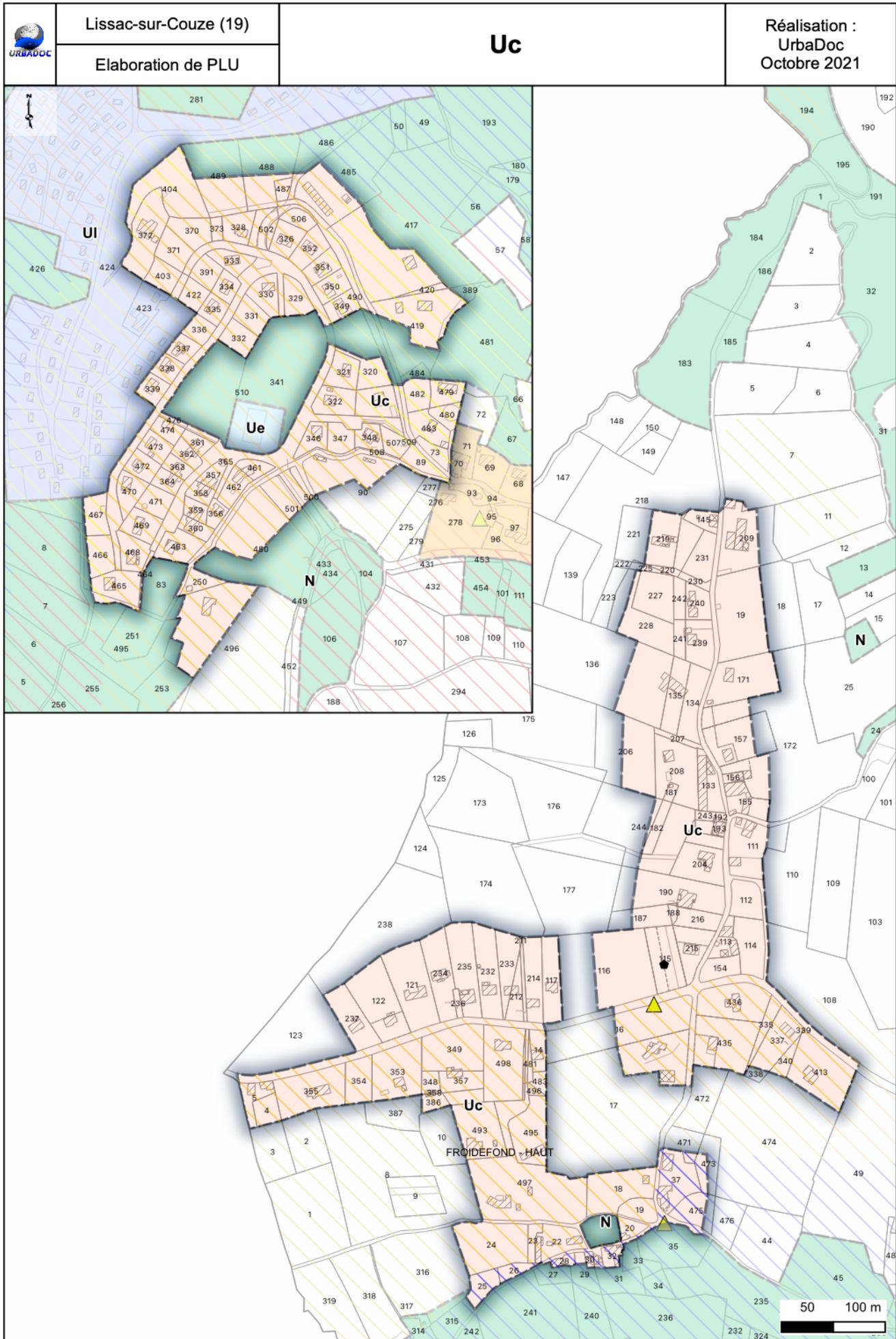
### **1.3 La zone Uba : zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à densifier**

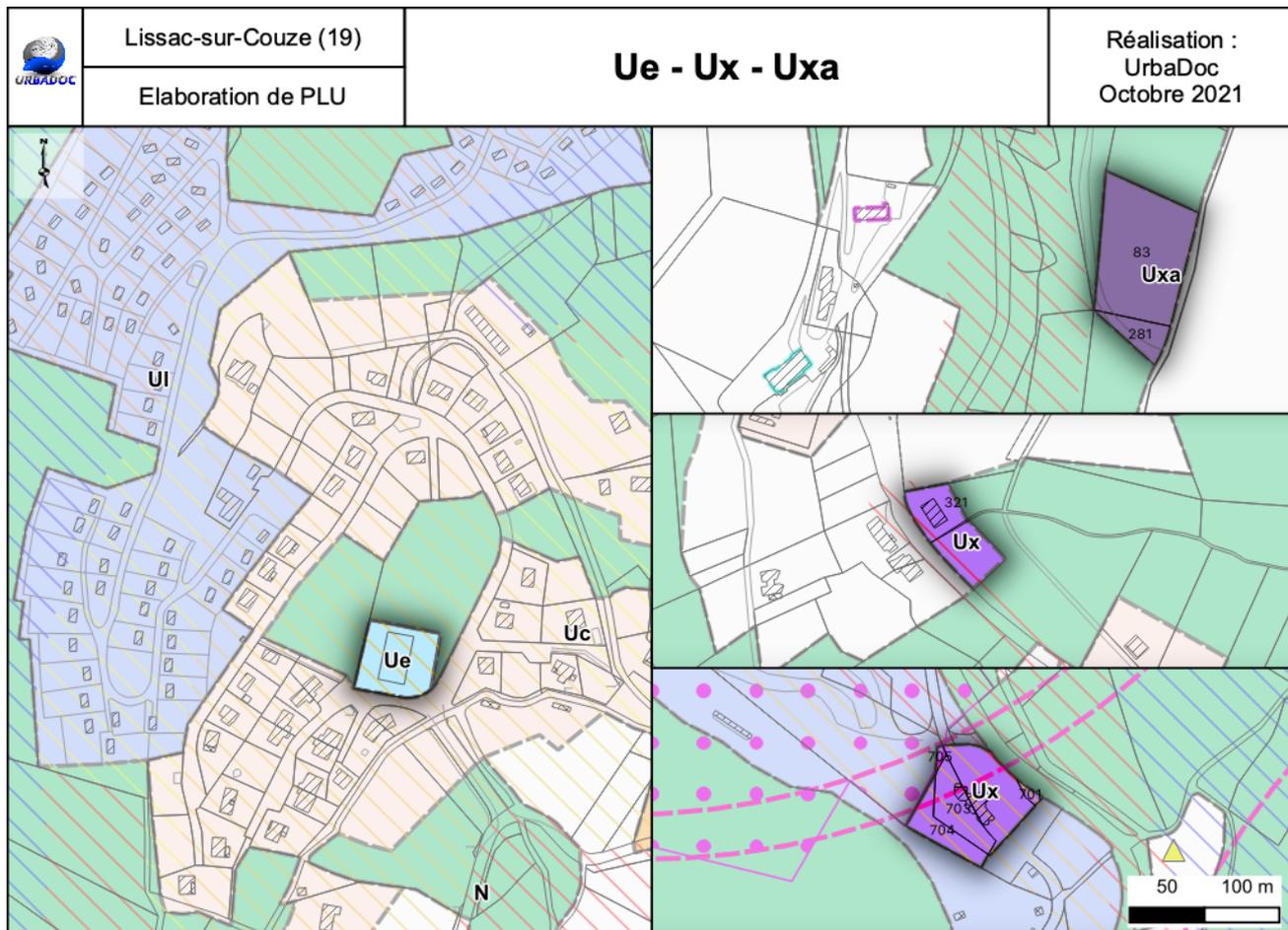
Les zones Uba sont au nombre de 5 pour une superficie de plus de 10,93 hectares et correspondent aux hameaux anciens qui peuvent être développés tels que Rotassac, Gramont Haut, le Bancharel ou Lesclazure. Les hameaux de Rotassac, de Bancharel et Lesclazure se situent sur la partie méridionale de la commune, en surplomb du lac du Causse. Le hameau de Grandmont Haut est le plus septentrional et est traversé par le GR 46. On comptabilise 1,7651 hectares de potentiels, dont 0,2796 en extension, le reste correspondant à des potentiels de densification.

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

Il existe 4 zones Ubb de 3,48 hectares sur la commune. Ces hameaux sont classés en Ubb pour préserver leur caractère typique, ancien. Les deux zones Ubb situées à l'extrémité sud du territoire communal sont contraintes par la topographie, et la présence de chaussées étroites. Les deux autres zones Ubb, situées au lieu-dit « Reignac » surplombe le lac du Causse et le pourtour des enveloppes urbaines est impacté par le PPRmt zone rouge.

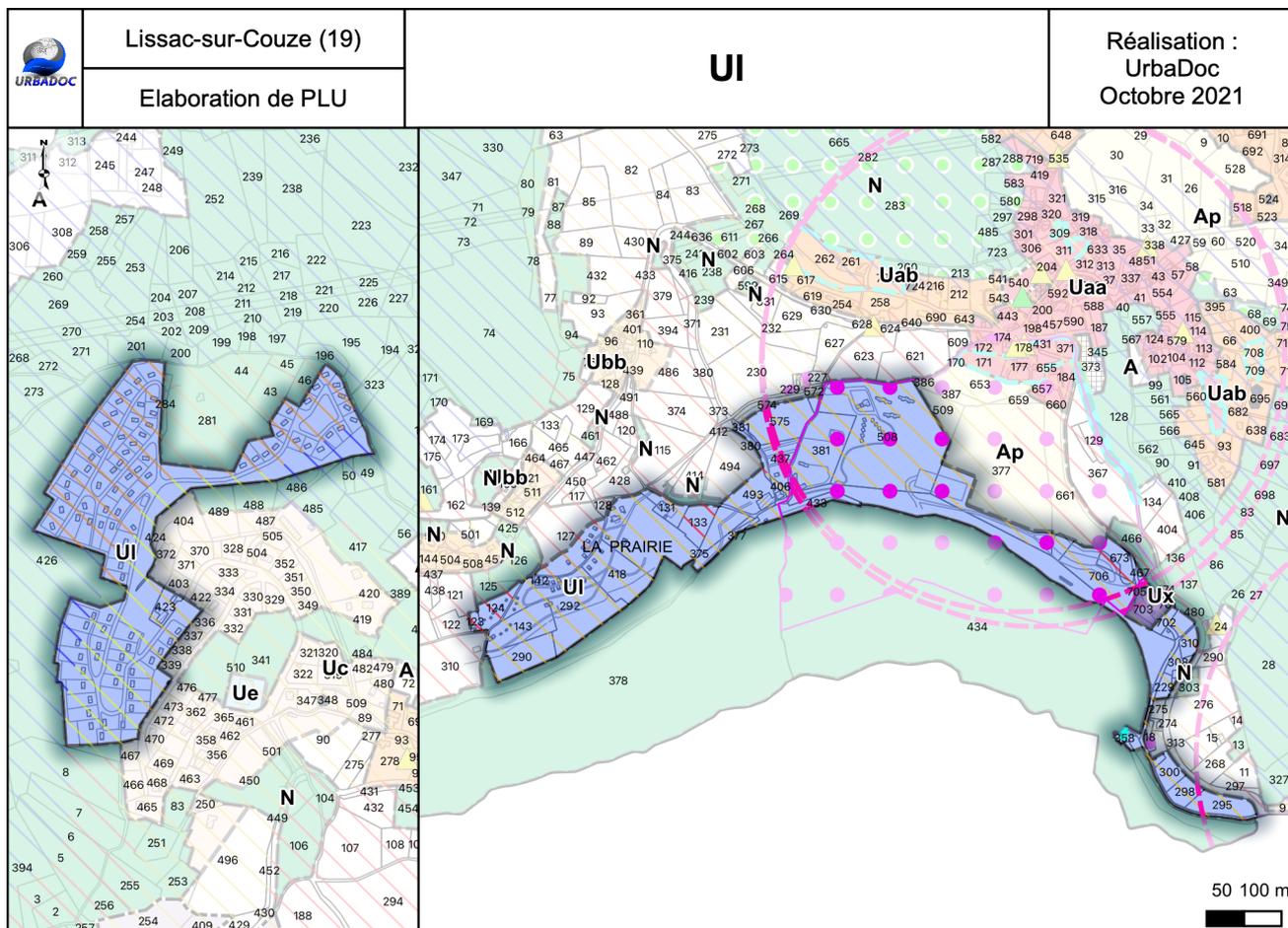






162

Carte 55 : Justification des limites des zones Uc ; UrbaDoc 2021



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

Les zones Uc présentent une superficie cumulée de 40,60 hectares et les potentiels y représentent 8,5 hectares, dont 5,5 hectares correspondant à des potentiels de densification. Ces zones recensent de nombreuses nouvelles constructions, comme en témoigne la mise à jour de bâti non cadastré.

Hormis le lotissement du Perrier, l'urbanisation s'est faite le long des axes de circulation sans recherche de profondeur ou de création de lieu de vie.

Sur le secteur de la Curade, notamment, le développement urbain est prévu en profondeur. Les parcelles 206, 227 et 228 ont un accès existant. Ces parcelles de petite taille, n'accueilleront vraisemblablement pas plus d'une construction. Les enjeux sur ce secteur ne nous paraissent pas justifier une OAP.

### **1.6 La zone Ue : zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif**

La zone Ue au lieu-dit « Le Perrier » correspond à la présence d'un terrain de tennis. Cette zone fait 2324 m<sup>2</sup>.

### **1.7 La zone UI : zone urbaine à vocation ludique et touristique**

Deux zones UI sont présentes représentant 32,20 hectares. Ces zones correspondent à la présence d'hébergements touristiques au lieu-dit « Au Perrier ». La zone UI au bord du lac prend en compte les hébergements touristiques, la base de loisirs, la plage, etc.

### **1.8 Les zones Ux : zone urbaine à vocation d'activités économiques, artisanales et de services.**

Deux zones Ux sont présentes représentant 0,6 hectare. La zone Ux au lieu-dit « Les Quatre-Vents » correspond à la présence d'une activité artisanale sur la parcelle AL321, une extension de cette dernière est envisagée sur la parcelle AL143. Au lieu-dit « La Plaine » la zone Ux correspond à la présence d'un lieu de réception avec une vue imprenable sur le lac du Causse.

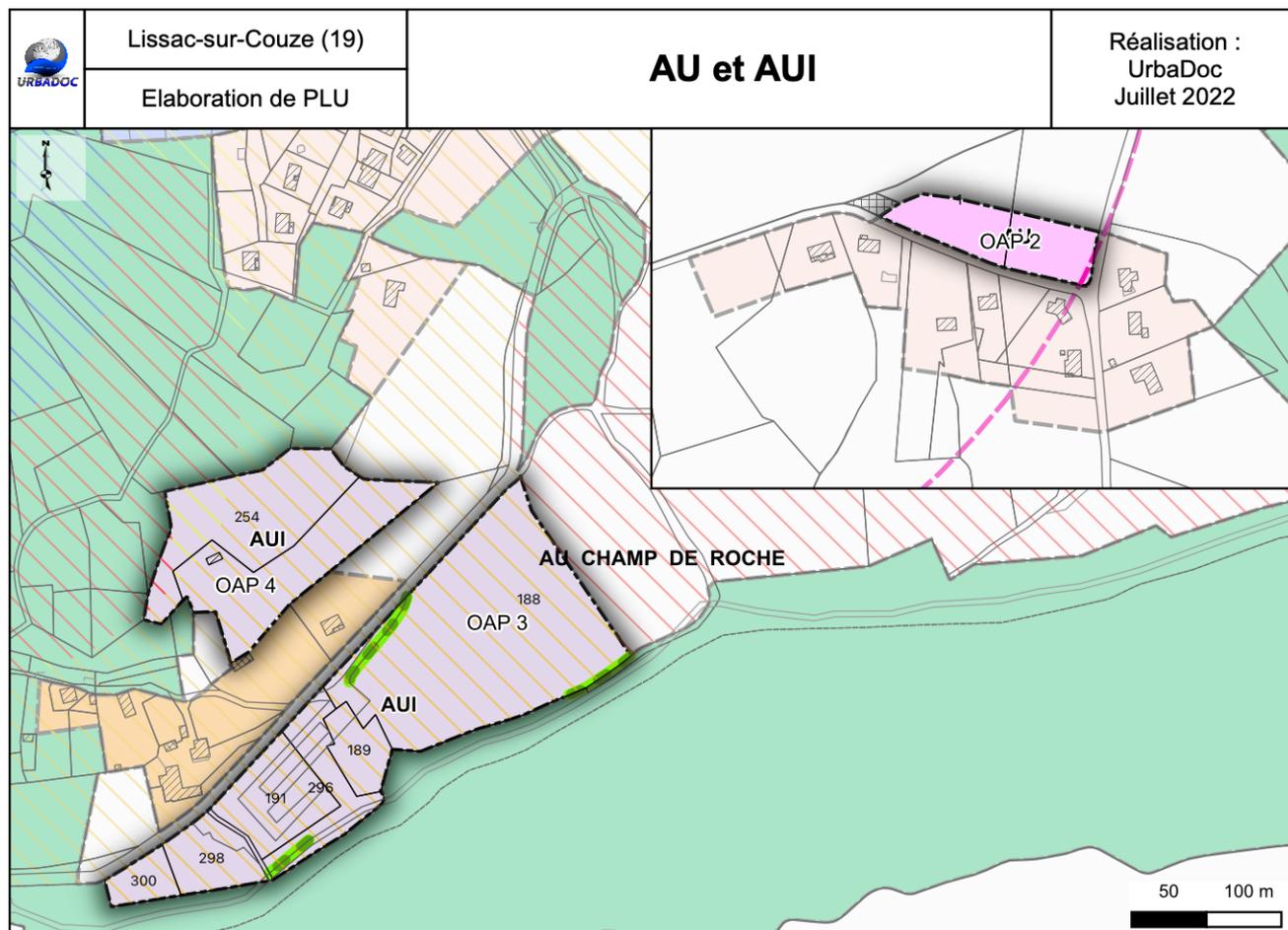
### **1.9 La zone Uxa : zone urbaine à vocation d'activités économiques, correspondant au secteur de Perbousie**

Cette zone Uxa, correspondant au secteur de Perbousie, site de traitement et de valorisation des déchets. Les constructions et installations

nécessaires à l'exploitation du site sont autorisées. Le site s'étend sur les communes de Lissac-sur-Couze et Brive-la-Gaillarde. Le secteur Uxa représente 0,6 ha.

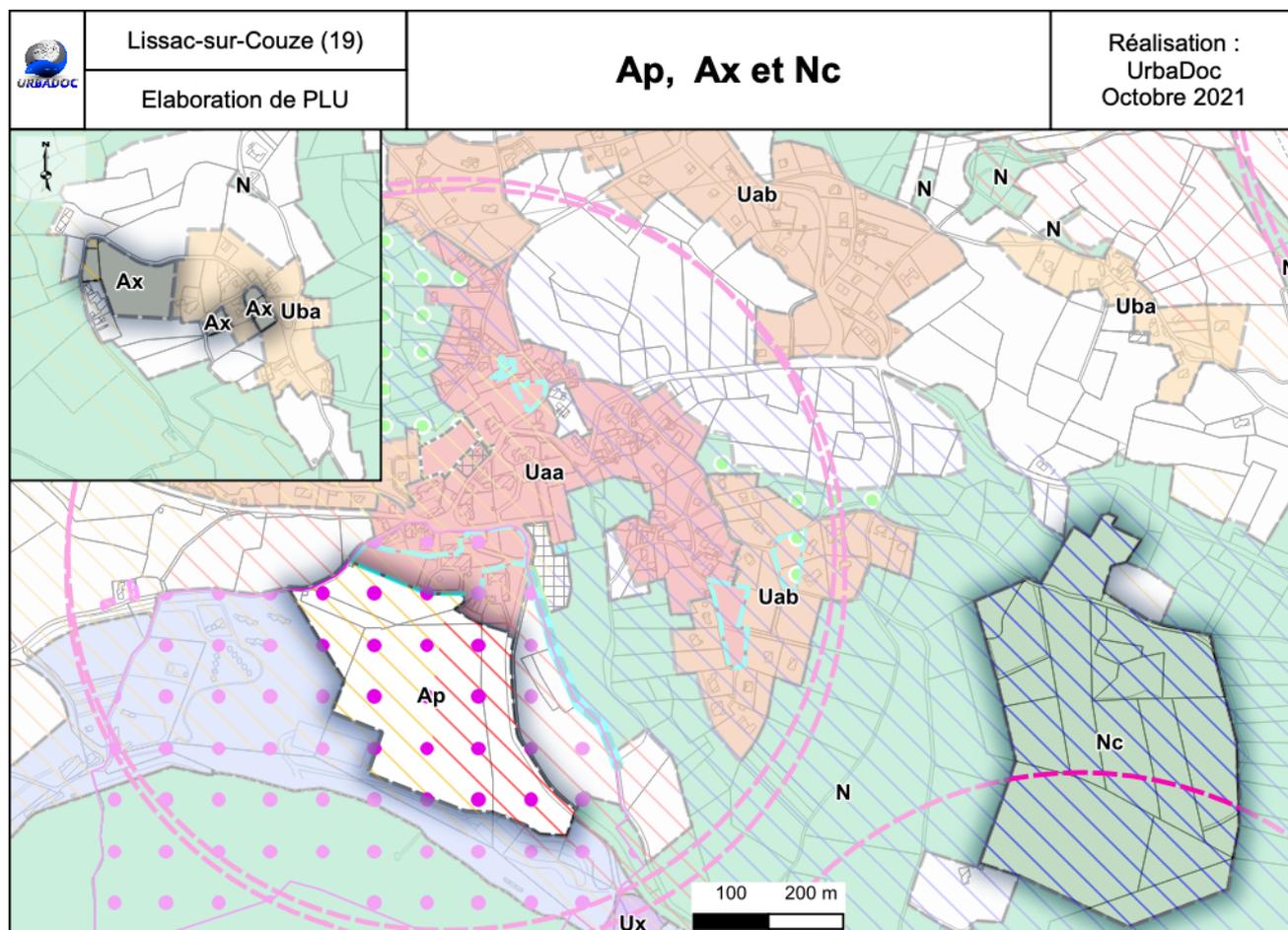
# TABLEAU DE BORD

Carte 56 : Justification des limites des zones AU et AUI ; UrbaDoc 2021



164

Carte 57 : Justification des limites des zones Ap, Ax et Nc ; UrbaDoc 2021



## **2. Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs présentant un caractère pour l'instant naturel ou agricole mais qui sont voués à l'urbanisation dès lors qu'ils seront équipés (voirie, eau, électricité, défense incendie...). Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme si, à la périphérie immédiate de la zone existent des réseaux suffisants, la zone peut être ouverte à l'urbanisation dans le respect des prescriptions du projet d'aménagement et de développement durables et du règlement, c'est-à-dire soit sous forme d'opération d'ensemble (lotissement par exemple), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (sous réserve que les conditions de desserte et de branchements aux réseaux aient été précisément définies dans le PADD et le règlement).

Les zones à urbaniser se situent intégralement en continuité des tissus actuellement urbanisés et sont d'ores et déjà équipées par l'ensemble des réseaux.

### **2.1 La zone AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat**

La zone à urbaniser d'une superficie de 0,46 hectares. Elle se situe en continuité d'une enveloppe urbaine existante aux lieux-dits « Mauriolles ». Elle est localisée dans un secteur qui n'est pas impacté par le PPrmt. Les continuités écologiques sont préservées. Cette zone vient donc conforter ce secteur. Tous les réseaux desservent les parcelles prévues à l'urbanisation.

### **2.2 Les zones AUI : zones à urbaniser à vocation de loisirs.**

Deux zones AUI au lieu-dit « Rotassac » d'une superficie totale de 4,5 hectares. Ces deux zones se situent aux abords du lac du Causse. Une partie de la zone AUI, la plus au sud, appartient à l'agglomération de Brive. Il n'y a pas de projet précis sur ces deux zones, l'objectif est de permettre le développement de l'activité touristique aux abords du lac, et de répondre au besoin en hôtellerie. Le tourisme est un facteur important dans l'économie du territoire. Anciennement sur la zone AUI là plus au nord, correspondant à l'OAP 4, il y avait un camping, le bâtiment existant en témoigne. Les OAP visent à préserver le cadre paysager du site et à réduire l'impact de l'urbanisation sur ces secteurs présentant des enjeux environnementaux.

## **3. La zone Ap : zone agricole protégé**

Cette zone représentant 7 hectares, est classée en Ap afin de protéger les abords du bourg.

## **4. La zone Ax : STECAL**

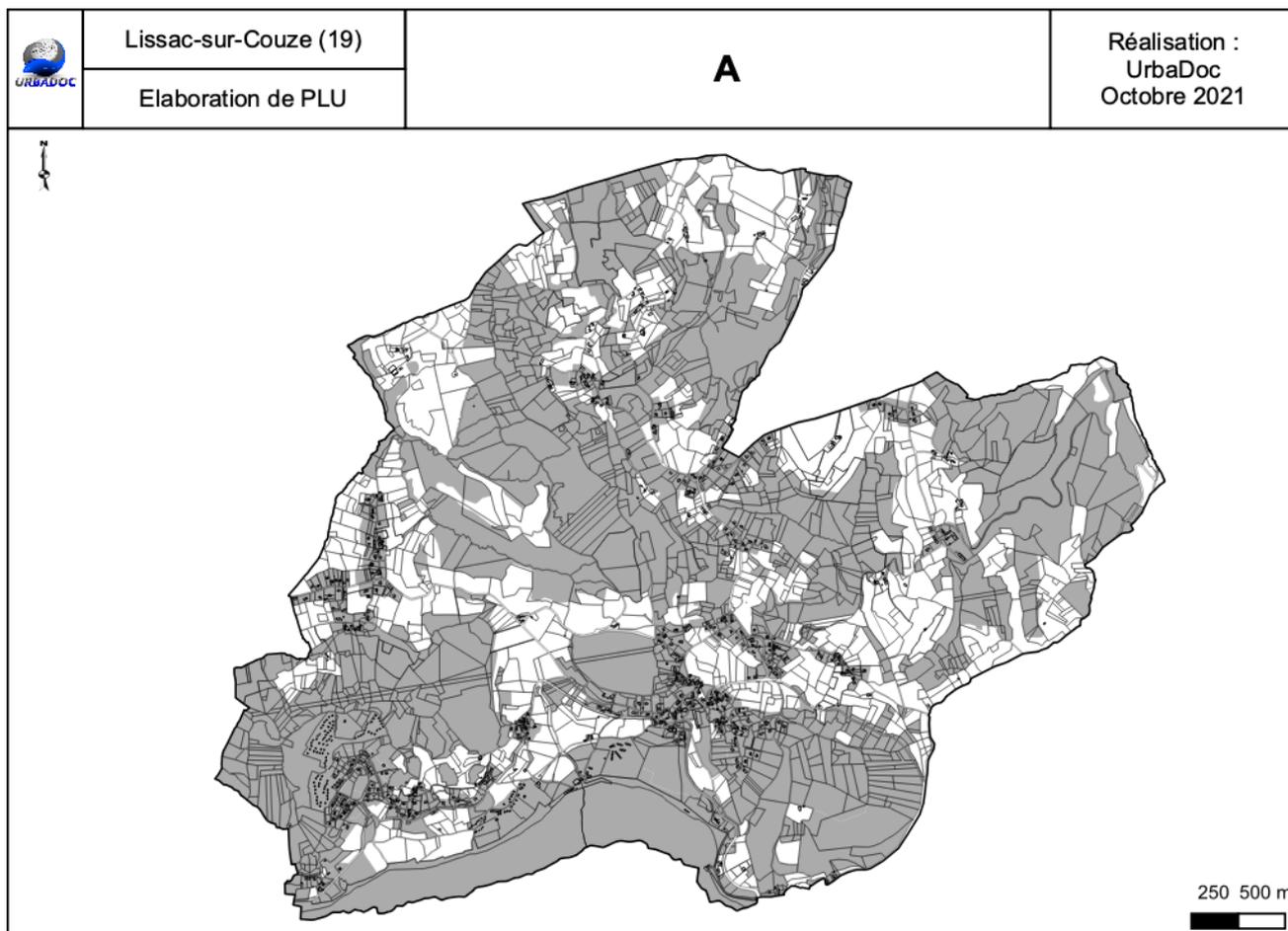
Les deux zones Ax correspondent à la pépinière existante au lieu-dit Grandmont-Haut. Ces zones représentent 1,1 hectares.

## **5. La zone Nc : zone naturelle de carrière**

Cette zone Nc d'une superficie de 13,33 hectares correspond à la présence d'une carrière au Puy Geral.

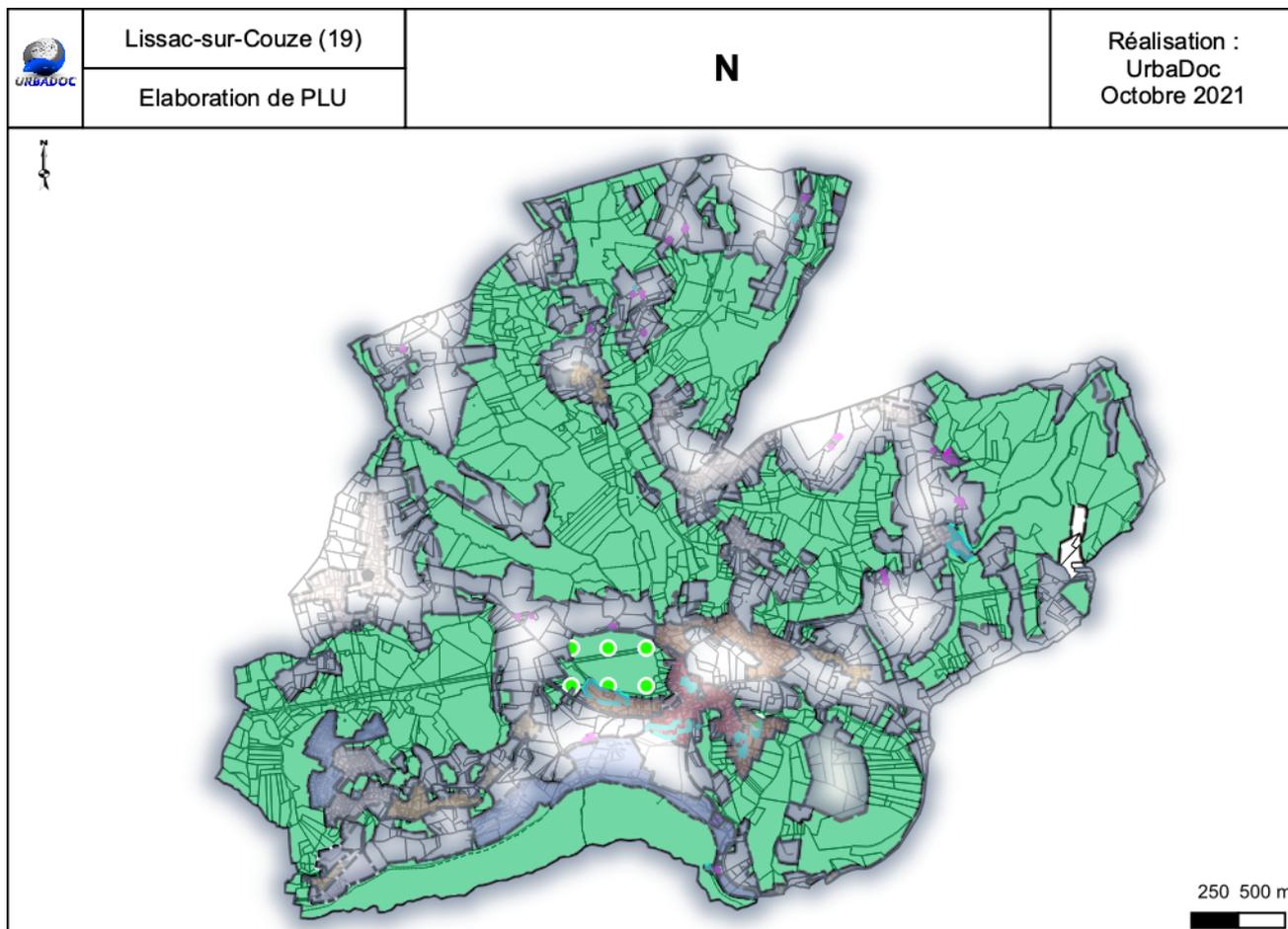
# TABLEAU DE BORD

Carte 58 : Justification des limites de la zone A ; UrbaDoc 2021



166

Carte 59 : Justification des limites de la zone N ; UrbaDoc 2021



## 6. Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières sont appelées zones "N". Indépendamment du degré d'équipement, le classement en zone N doit être motivé, soit par la qualité du site ou des paysages et/ou leur intérêt esthétique ou historique, soit par le caractère majoritairement naturel des lieux qu'il s'agit dès lors de conserver. Les secteurs "N" sont donc très largement inconstructibles, hormis des extensions ou annexes d'habitation de constructions existantes, des constructions/installations nécessaires aux services d'intérêt collectif et des constructions en lien avec une exploitation agricole et/ou forestière. L'objectif de cette zone est de garantir la vocation d'espace naturel en réhabilitant les paysages et en restaurant les milieux.

Les zones "N" correspondent aux espaces boisés, qui sont très nombreux sur la commune. Les espaces naturels, en plus de constituer des réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore, jouent également un rôle important dans le maintien des sols. Les zones N sont très largement couvertes par des réservoirs de biodiversité, et finalement assez peu par des trames vertes et bleues car ces réservoirs sont vastes et largement reliés entre eux.

Un secteur en zone N est aussi couvert par un sur-zonage en Espaces Boisés Classés (EBC), pour des raisons paysagères et environnementales au Puy de Marimond.

En outre le PLU qui délimite les espaces naturels à protéger, s'est également attaché à préserver l'ensemble des zones naturelles et zones humides, participant au réseau de trames vertes et bleues.

Le zonage tient compte de la nécessité de préserver l'ensemble des trames végétales et trames bleues en raison de leurs sensibilités paysagères, floristique et faunistique ; cela concerne tout particulièrement les mares présentes sur la commune.

Les zones naturelles représentent près de 681 hectares, soit plus de la moitié du territoire communal.

## 7. Les zones agricoles

Le conseil municipal a souhaité le maintien de l'activité agricole, conformément à la fiche action n°2 du PADD. Les données agricoles inhérentes à l'activité d'élevage essentiellement constituent une signature économique et paysagère de premier plan pour la commune. Du fait de la présence d'élevages, des périmètres inconstructibles autour des bâtiments agricoles viennent contraindre l'urbanisation de certains hameaux.

Afin de permettre la pérennité de l'activité agricole, et de ne pas créer de conflits d'usage, le PLU a ainsi très largement circonscrit les zones U dans leurs limites et accorde un maximum de ressource à l'espace agricole.

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il est primordial de maintenir, sur le territoire communal, une activité agricole significative et en équilibre avec le développement urbain.

La zone A regroupe :

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

Cet habitat diffus, réparti de manière ponctuelle sur l'ensemble du territoire, mérite de pouvoir évoluer, c'est pourquoi seules les extensions et annexes des constructions existantes y sont autorisées, ainsi que le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique. A contrario les nouvelles constructions à vocation d'habitat sont proscrites dans ces zones, car cet habitat diffus ne doit pas être encouragé afin d'éviter tout développement de l'urbanisation sur des surfaces agricoles peu équipées en réseaux.

La zone agricole représente 421 hectares, la partie naturelle, boisée est nettement plus importante que la surface agricole.

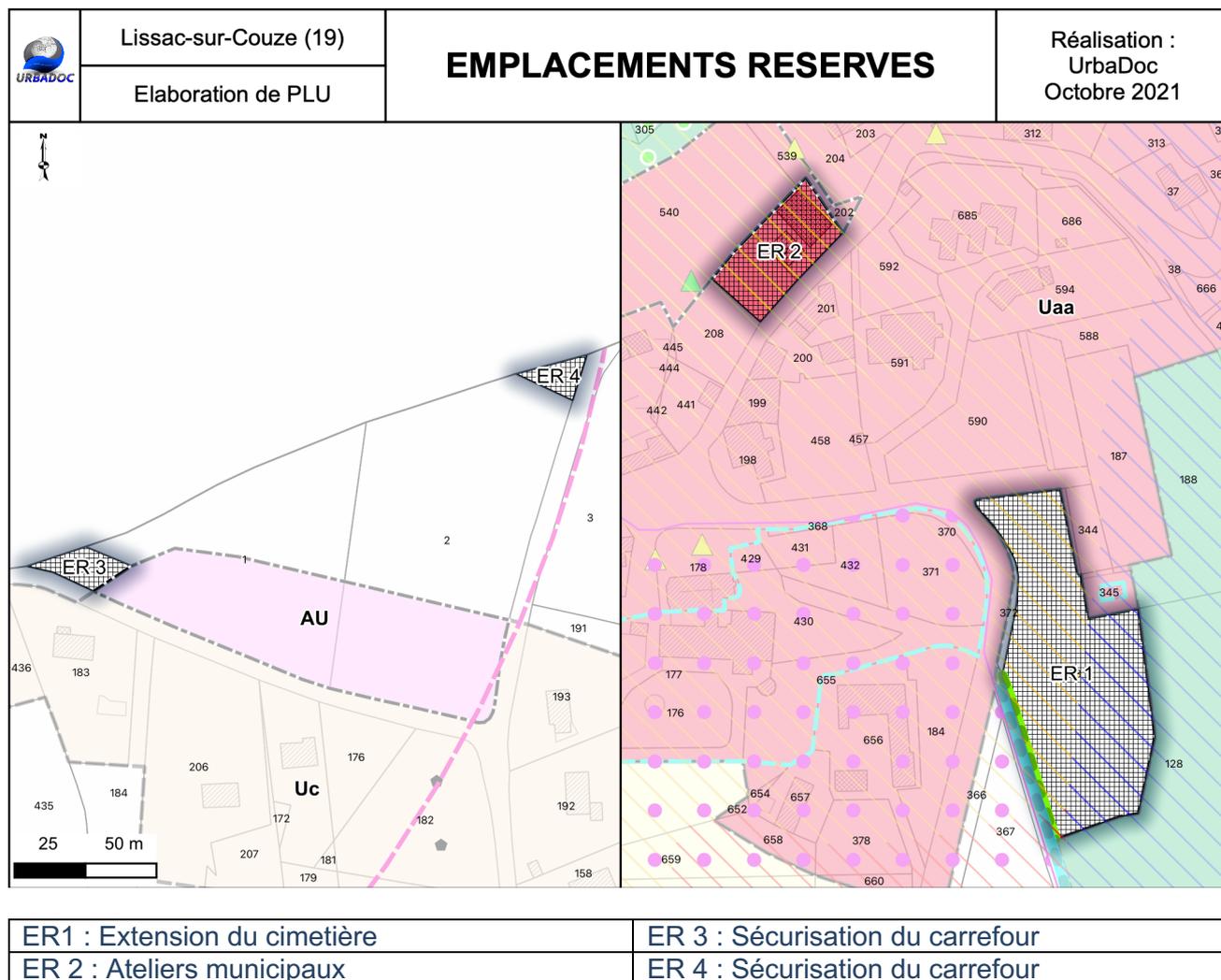
# TABLEAU DE BORD

Tableau 14 : Tableau récapitulatif des différentes zones du PLU et leur superficie ; UrbaDoc 2021

Désignation des zones	Surface totale	Observations
<b>Zones urbaines (ha)</b>		
Uaa	12,34 ha	Zone urbaine correspondant au bourg centre
Uab	20,90 ha	Zone urbaine correspondant à l'habitat organisé sous forme de faubourg
Uba	10,93 ha	Zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à densifier
Ubb	3,48 ha	Zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à préserver
Uc	40,60 ha	Zone urbaine correspondant à l'habitat organisé sous forme pavillonnaire
Ue	0,23 ha	Zone urbaine à vocation d'équipement d'intérêt collectif
UI	32,20 ha	Zone urbaine à vocation de loisirs
Ux	0,69 ha	Zone urbaine à vocation d'activités économiques artisanales et de services
Uxa	0,58	Zone urbaine à vocation d'activité (secteur de Perbousie)
<b>Zones à urbaniser</b>		
AU	0,46 ha	Zone à urbaniser à vocation d'habitat
AUI	4,5 ha	Zone à urbaniser à vocation de loisirs
<b>Zones naturelles (ha)</b>		
N	681 ha	Zone naturelle
Nc	13,33	Zone naturelle de carrière
<b>Zones agricoles (ha)</b>		
A	421 ha	Zone agricole
Ap	7,06	Zone agricole protégée
Ax	1,11	STECAL à vocation d'activité

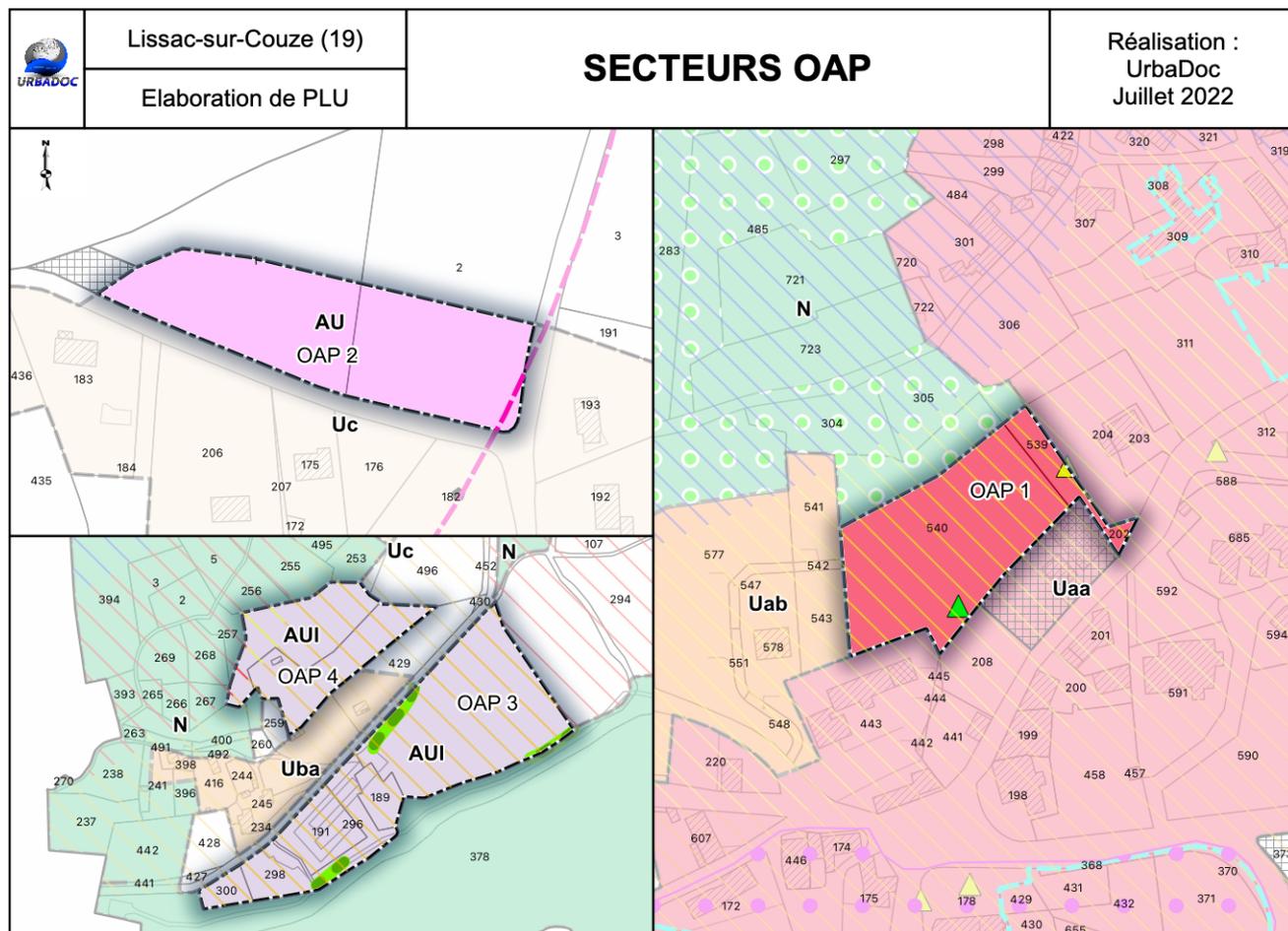
168

Carte 60 : Localisation et emprise des emplacements réservés ; UrbaDoc 2021

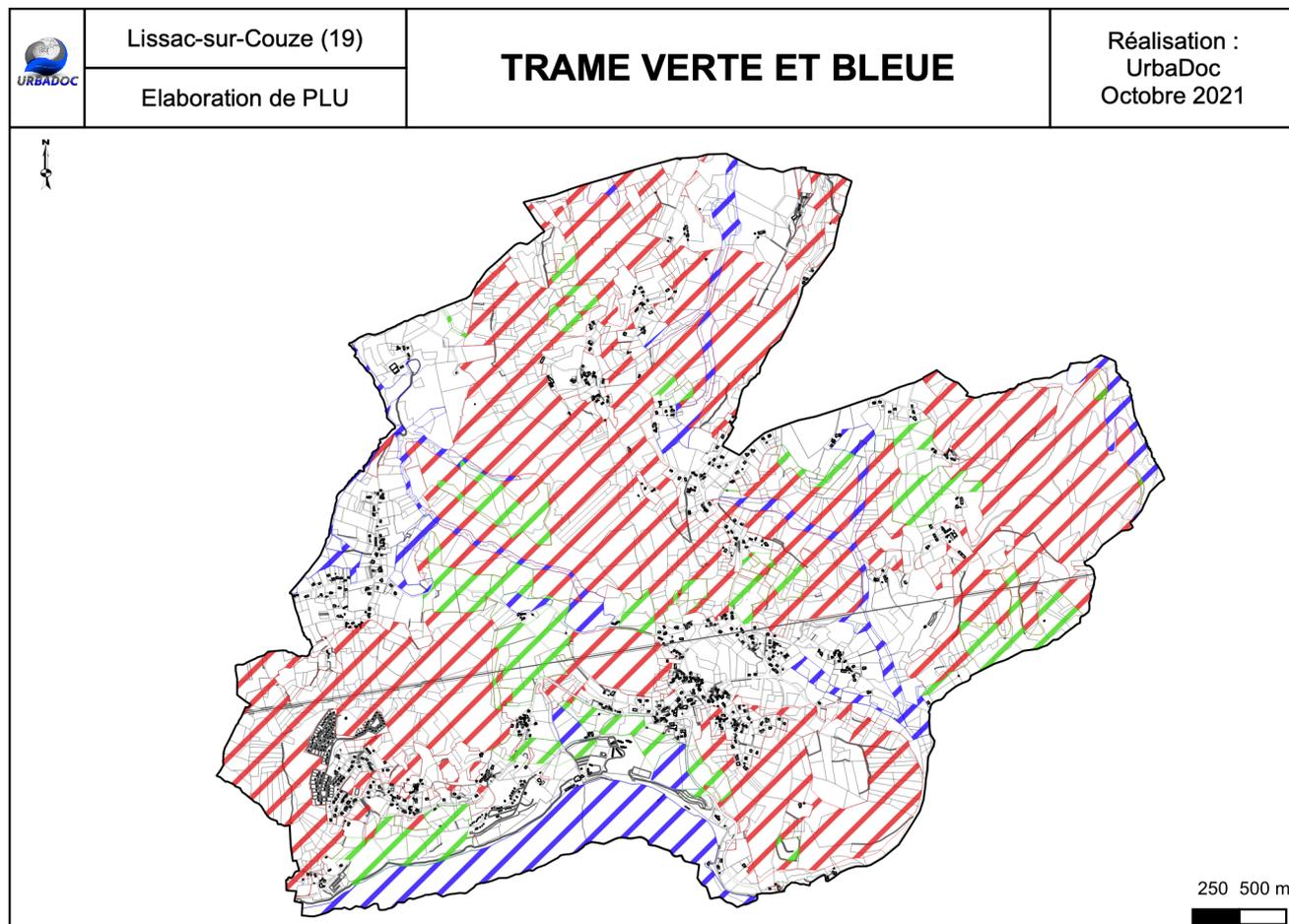


# TABLEAU DE BORD

Carte 61 : Localisation et emprise des secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation, UrbaDoc 2022

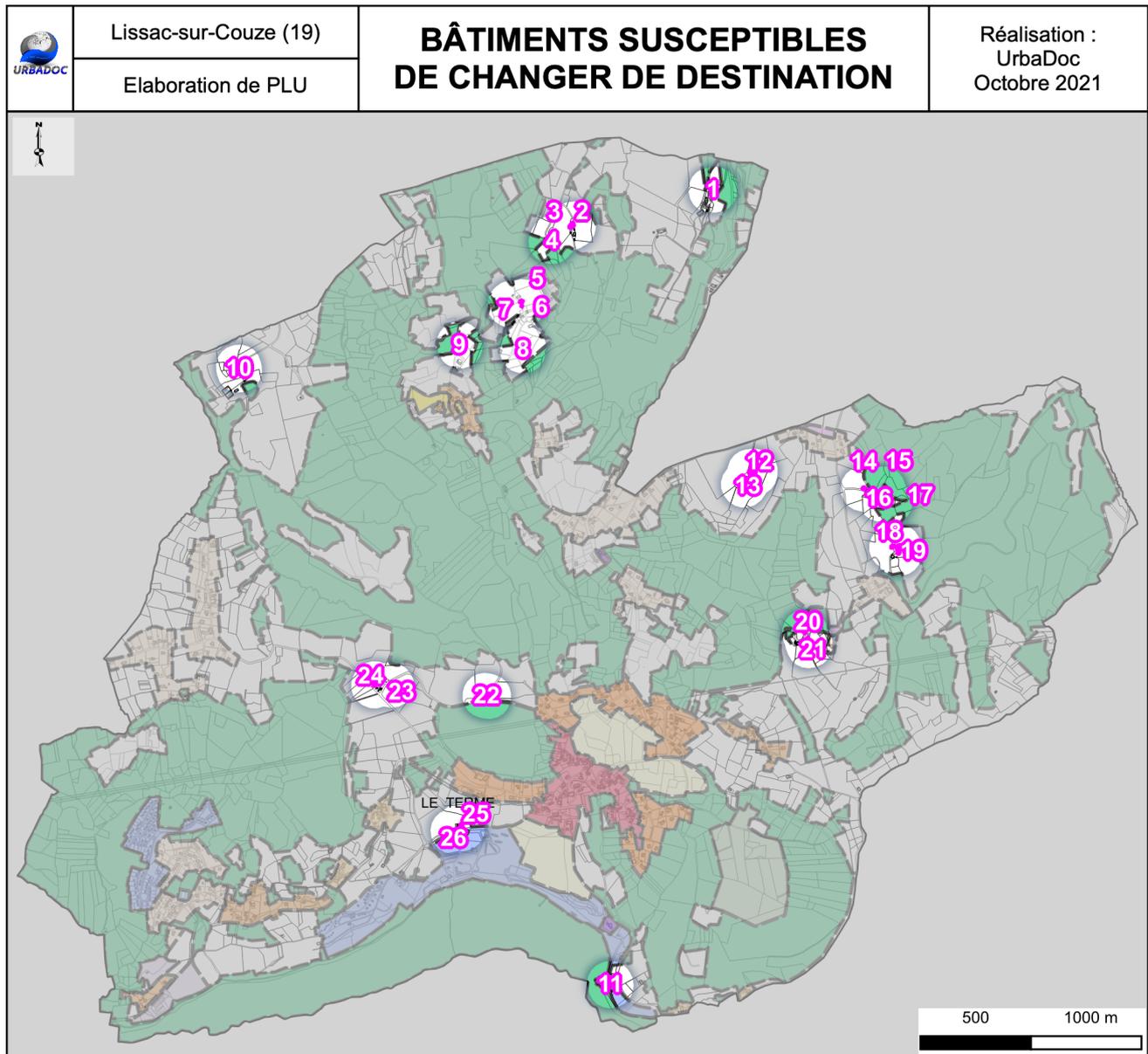


Carte 62 : Éléments constitutifs de la trame verte et bleue ; UrbaDoc 2021



# TABLEAU DE BORD

Carte 63 : Localisation des bâtiments susceptible de changer de destination ; UrbaDoc 2021

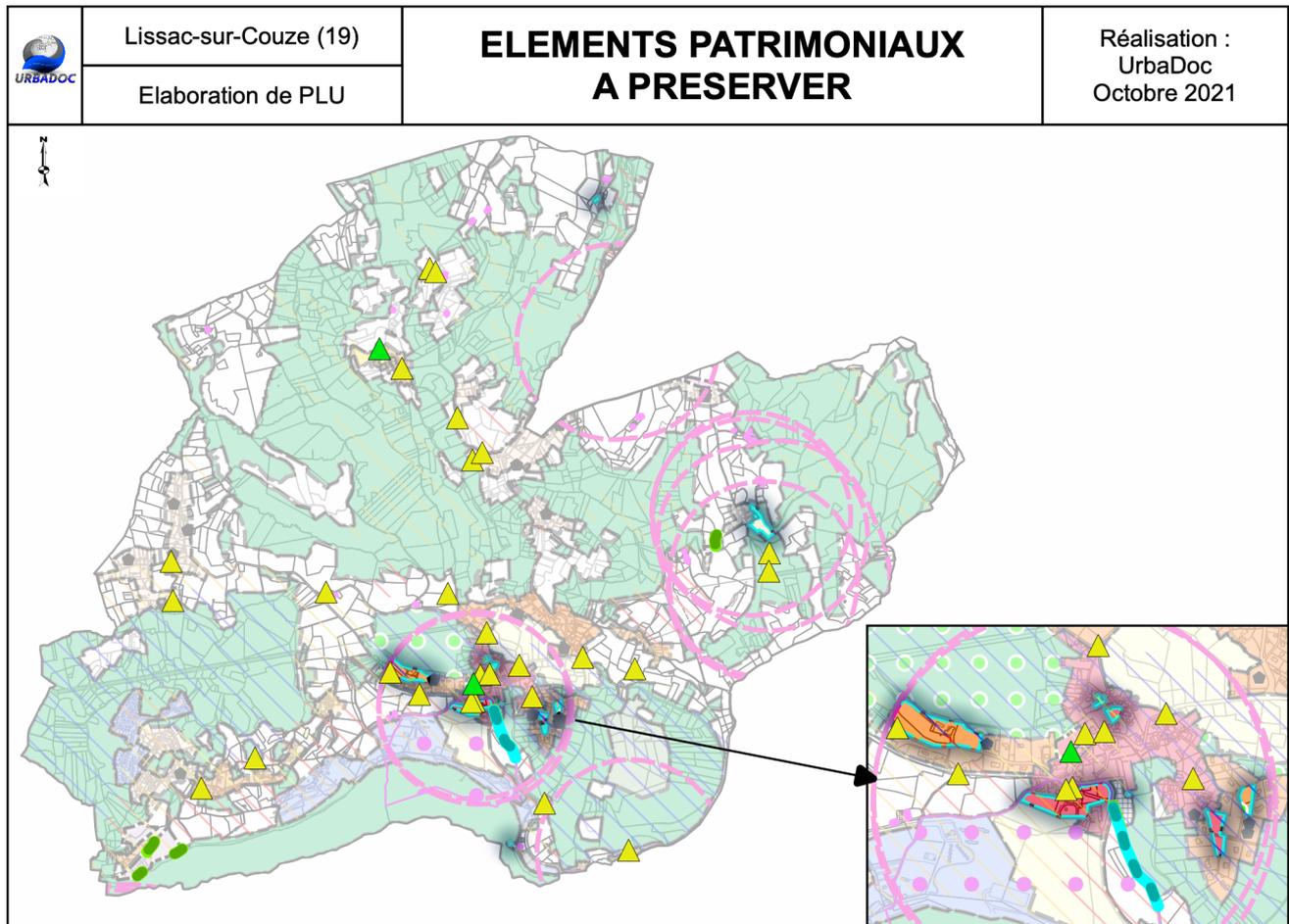


170

N°	Parcelle	N°	Parcelle
1	AB309	14	AM10 - 11
2	AB44 - 45	15	AM25 -156
3	AB40	16	AM240
4	AB 40	17	AM150
5	AB189 - 190	18	AM81 - 91
6	AC80 -81	19	AM82 -83
7	AC80	20	AN132 - 137
8	AB154	21	AN136
9	AC68 - 69	22	AD80
10	AC16	23	AI277
11	AK18	24	AD197 -199
12	AL107 - 108	25	AI228
13	AL106	26	AI229 - 230

# TABLEAU DE BORD

Carte 64 : Localisation des éléments patrimoniaux à protéger ; UrbaDoc 2021



N°	Éléments	Parcelle	Protection	N°	Éléments	Parcelle	Protection
1	Chapelle	AB203 - 204	L 151-19	22	Croix	AI338	L 151-19
2	Château	AB305	L 151-19	23	Croix	AI263	L 151-19
3	Poumon vert	AI 108 - 670	L 151-19	24	Fontaine	AK234	L 151-19
4		AI171 - 172 - 176 - 177 - 178 - 368 - 370 - 371 - 429 - 430 - 431 - 432 - 655 - 657	L 151-19	25	Grotte	AE161	L 151-19
5	Parc du château	AI260 - 261 - 262 - 263 - 724 - 725	L 151-19	26	Grotte	AK263	L 151-19
6	Bâtiment du 15° siècle.	AI3009	L 151-19	27	Grotte	AN36	L 151-19
7	Bâtiment du 15° siècle.	AI308 - 309	L 151-19	28	Lavoir	AH278	L 151-19
8	Espace naturel	AI310 - 311	L 151-19	29	Monuments aux morts	AI178	L 151-19
9	Chapelle	AI345	L 151-19	30	Puits	AD198	L 151-19
10	Moulin	AI358 - 434	L 151-19	31	Puits	AB203	L 151-19
11		AI708 - 709	L 151-19	32	Source	AE16	L 151-19
12	Parc du château	AM 101 - 102 - 199 - 214 - 215	L 151-19	33	Source	AI255	L 151-19
13	Château	AM101	L 151-19	34	Source	AI539	L 151-19
14	Calvaire	AI312	L 151-19	35	Source	AK24	L 151-19
15	Calvaire	AI579	L 151-19	36	Source	AD77	L 151-19
16	Cormier	AC123	L 151-23	37	Source	AB203	L 151-19
17	Cormier	AI540	L 151-23	38	Source	AL32	L 151-19
18	Croix	AC116	L 151-19	39	Source	AL14	L 151-19
19	Croix	AK147	L 151-19	40	Source	AL14	L 151-19
20	Croix	AI535	L 151-19	41	Source	AE35	L 151-19
21	Croix	AI178	L 151-19	42	Tombe	AN36	L 151-19

# AUTRES PRESCRIPTIONS

## 1. Les emplacements réservés

Le Conseil Municipal a prévu 4 emplacements réservés dans l'optique d'aménager le territoire (cf. carte n°60).

Les deux premiers se trouvent dans le bourg et les deux autres se trouvent au lieu-dit Mauriolles.

## 2. Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le règlement graphique reporte les secteurs sur lesquels sont portées des Orientations d'Aménagement et de Programmation telles qu'elles sont présentées en pièce 3 du dossier de PLU. Quatre secteurs sont concernés, soit les zones à urbaniser (AU et AUI) et un secteur en extension du centre bourg qui présentent un enjeu d'intégration paysagère, notamment au sein de la zone Uaa.

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

Le règlement graphique du PLU a identifié le bâti pouvant changer de destination. Selon le Code de l'Urbanisme, à l'article L.151-11 est stipulé que « dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13<sup>59</sup>, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Sur la commune 26 changements de destinations ont été repérés.

## 4. Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue

La trame verte et bleue est complétée par la détermination de réservoir de biodiversité ainsi que la protection de certains arbres remarquables, de haies et d'alignement d'arbre au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. La prise en compte des éléments constitutifs de la trame verte et bleue par le PLU atteste de la volonté de préserver l'ensemble des secteurs à enjeux environnementaux.

## 5. Les éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19

Lors de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal a décidé d'identifier les éléments patrimoniaux et secteurs de paysage qu'il souhaite conserver et

protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## 6. Les espaces boisés classés

Un espace boisé classé a été repéré aux abords du bourg au Puy de Miramont. Ce bois est considéré comme un réservoir de biodiversité.

# DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les justifications qui ne nécessitent pas de précisions particulières par rapport à la zone concernées ne sont pas reprises lorsqu'elles ont déjà été explicitées pour une autre zone.

Uaa1	Destinations et sous-destinations
<p><b>Justification et objectif</b></p>	<p>Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation résidentielle et à valoriser l'espace public.</p> <p>Le règlement fait ici le choix de n'autoriser que les destinations compatibles avec la vocation du centre bourg ancien. Pour cela il interdit les sous destination « industrie », « centre de congrès », « Commerce de gros » et limite les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.</p> <p>Ainsi et afin de conserver le caractère du cœur de village, seules les constructions à usage d'habitation et les activités similaires à celles déjà présentes sont permises.</p>
Uaa2	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
<p><b>Justification et objectif</b></p>	<p><b>Cas des constructions à usage de commerce et activités de services</b></p> <p>Le règlement n'autorise que les surfaces commerciales réduites de types épicerie, les entrepôt avec une emprise au sol maximale de 200m<sup>2</sup> et 150m<sup>2</sup> pour l'extension des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.</p> <p><b>Droit de préemption</b></p> <p>Les élus ont décidé d'appliquer le droit de préemption sur la zone. Le choix est motivé afin de pouvoir garder la main sur les ventes futures qui permettrait entre autres, de réhabiliter l'habitat ancien, de favoriser la création d'espaces et équipement d'intérêt général ou encore d'améliorer les conditions de la mobilité. A noter que cette disposition ne figure dans le règlement qu'à titre d'information pour les pétitionnaires.</p> <p><b>Permis de démolir</b></p> <p>Les élus ont décidé d'instaurer le permis de démolir afin de pouvoir intervenir, le cas échéant, sur d'éventuelles démolitions sur des secteurs à vocation patrimoniale et d'anticiper les modifications à venir du tissu urbain.</p> <p><b>Édification de clôture</b></p> <p>Les élus ont fixé des règles strictes concernant la réalisation des clôtures sur le territoire. Afin de mieux encadrer leurs réalisations, une déclaration préalable sera obligatoire. Il a été ici jugé qu'il était plus facile de refuser une demande à l'instruction, malgré le coût de cette dernière, plutôt que d'exiger des mises à niveau réglementaires ou des démolitions postérieures aux travaux.</p> <p><b>Respect d'une servitude ou d'une prescription</b></p> <p>Il est ici rappelé l'existence de servitudes sur le territoire qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLU.</p>
Uaa4	Volumétrie et implantations des constructions
<p><b>Justification et objectif</b></p>	<p><b>Hauteur des constructions</b></p> <p>Le règlement a fait le choix de mesurer la hauteur des constructions à l'égout du toit, prenant ainsi en compte les différences de hauteur de bâtiment au faîtage qui peuvent varier selon la volumétrie du bâtiment et la pente de toit. Il intègre aussi des dispositions visant à prendre en compte les dénivelés du fait de la topographie du territoire.</p> <p>Le règlement décide ici de ne pas modifier la structure ancienne du bourg ancien et sa physionomie.</p> <p><b>Cas particuliers n°1</b></p> <p>Le règlement vise ici à protéger les propriétaires. L'établissement de murs pleins en limites séparatives est souvent plus gênant pour le voisin que pour celui qui établit une annexe. C'est la raison pour laquelle la hauteur est limitée pour les annexes, mesures qui doit préserver les conditions de passage de la lumière notamment.</p> <p><b>Cas particuliers n°2</b></p> <p>La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée en deuxième rideau. L'objectif est ici de permettre la densification du tissu urbain des centres, mais en considérant que les parcelles sont souvent de faible superficie.</p> <p><b>Cas particuliers n°3</b></p> <p>Le règlement dispense les constructions destinées aux services publics car celles-ci ne correspondent pas, le plus souvent, aux volumes des habitations (Église, salle des fêtes...).</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation.</b></p> <p>Le règlement vise ici, en lien avec les objectifs du PADD, à maintenir les formes urbaines existantes. Anciennement, l'implantation des constructions s'est réalisée en limite avec l'espace public. Ainsi, dès lors qu'une parcelle est entourée de deux constructions à usage d'habitation, l'implantation à l'alignement est rendue obligatoire. Dans le cas inverse, l'implantation à l'alignement restera possible, tout comme le retrait.</p> <p><b>Règles spécifiques</b></p> <p>Le règlement souhaite maintenir les alignements et formes urbaines mais doit considérer les cas particuliers. Certaines parcelles sont entourées de plusieurs limites avec l'espace public, l'implantation n'étant alors, dans la plupart des cas, pas possible sur chaque limite. Des constructions ont été édifiées différemment par le passé et doivent pouvoir évoluer. Aussi, il existe des parcelles situées à l'arrière de constructions existantes qui doivent pouvoir être bâties sans alignement possible. A noter qu'une division de parcelle visant à produire ce cas serait interdite car non conforme à l'esprit de la règle et du projet. La topographie, peut dans de rares cas constituer un écueil que le règlement prévoit. Aussi, les parcelles étant en centre ancien souvent plus petites, l'éloignement des piscines est réduit, puisque non impactant dans le paysage. La distance de deux mètres permet cependant de ne pas venir affaiblir les fondations proches. Enfin les constructions destinées aux services publics sont exemptées afin de faciliter notamment les installations techniques de type transformateur électrique qui nécessite parfois une implantation particulière.</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>

	<p>Le règlement vise ici, en lien avec les objectifs du PADD, à maintenir les formes urbaines existantes. L'implantation sera réalisée en limite ou en retrait de la limite séparative.</p> <p><b>Règles spécifiques</b></p> <p>Les règles spécifiques poursuivent les mêmes objectifs que celles édictées pour l'implantation par rapport aux emprises publiques.</p> <p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p>Le règlement vise ici à réglementer le recul nécessaire entre deux habitations. La distance de 4m, si les constructions ne sont pas contiguës, doit permettre une division ultérieure des parcelles tout en respectant l'éloignement minimum entre deux constructions, pour des questions de lumière et d'intimité notamment. Enfin concernant les annexes, le règlement vise ici à éviter les dispersions pour pouvoir appliquer les règles de densités.</p>
<b>Uaa5</b>	<b>Qualité Urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
<b>Justification et objectif</b>	<p><b>Rappel réglementaire</b></p> <p>Il s'agit ici de rappeler au pétitionnaire les dispositions réglementaires concernant l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.</p> <p><b>Teintes</b></p> <p>Les teintes devront être en harmonie avec le bâti environnant.</p> <p><b>Éléments protégés</b></p> <p>Le règlement graphique fait le choix de repérer certains éléments patrimoniaux en obligeant à une restauration conforme à l'existant.</p>
<b>Uaa8</b>	<b>Desserte par les voies publiques ou privées</b>
<b>Justification et objectif</b>	<p><b>Règle générale</b></p> <p>Application du règlement national d'urbanisme.</p> <p><b>Cas particuliers</b></p> <p>Précision sur les conditions d'accès le long des routes départementales</p>
<b>Uaa9</b>	<b>Desserte par les réseaux</b>
<b>Justification et objectif</b>	Application du règlement national d'urbanisme, des préconisations de l'agglomération et du CEREMA en lien avec le PPRMT.
<b>Ubb1</b>	<b>Destinations et sous destinations</b>
<b>Justification et objectif</b>	Conformément au choix du PADD, le règlement ne permet ici que l'extension des constructions existantes, les équipements d'intérêt collectifs et services publics et limite les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière dans un but de préservation architecturale et de maintien de l'activité agricole.

<b>A1</b>	<b>Destinations et sous destinations</b>
<b>Justification et objectif</b>	Le règlement vise ici à permettre toute construction nécessaire à l'activité agricole, forestière et à sa diversification.
<b>A2</b>	<b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>
<b>Justification et objectif</b>	Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes ainsi créées ne devront pas être transformées en nouveau logement. La doctrine de la CDPENAF est reprise.
<b>A5</b>	<b>Qualité Urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
<b>Justification et objectif</b>	Le règlement différencie ici les règles applicables aux maisons d'habitation et aux bâtiments agricoles. Pour les maisons, il reprend les principes de la zone Uc. Pour les constructions à usage agricoles, il introduit des dispositions destinées à mieux insérer les bâtiments agricoles dans l'environnement.
<b>Ap1</b>	<b>Destinations et sous destinations</b>
<b>Justification et objectif</b>	Le règlement vise ici à protéger l'espace agricole aux abords du bourg.
<b>AX1</b>	<b>Destinations et sous destinations</b>
<b>Justification et objectif</b>	Le règlement vise ici à permettre la continuité de l'activité existante, soit une pépinière.
<b>NC1</b>	<b>Destinations et sous destinations</b>
<b>Justification et objectif</b>	Le règlement vise ici à permettre la continuité de l'activité existante, soit une carrière.

---

## **CHAPITRE V : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE**

---

# TABLEAU DE BORD

Règle de calcul pour la rétention foncière			
30% sur les zones à urbaniser	50% sur les dents creuses et les secteurs en extension	75% sur les potentiels de restructuration	90% sur les bâtiments susceptibles de changer de destination

Tableau 15 : Bilan général des zones urbaines à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc, 2021

Zones urbaines à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie à bâtir en dent creuse (ha)	Superficie à bâtir en potentiel de restructuration (ha)	Superficie des secteurs en extension (ha)	Nombre de constructions estimées <sup>a</sup>	Evolution démographique estimée <sup>b</sup>
Uaa	12,34 ha	0,5893	0,4515	0,3289	11	24
Uab	20,90 ha	1,2207	1,1943	0,8868	26	58
Uba	10,93 ha	1,0583	0,4272	0,2796	14	31
Uc	40,60 ha	3,2533	2,2434	3,0231	68	150
<b>TOTAL</b>	<b>84,77</b>	<b>6,1216</b>	<b>4,3164</b>	<b>4,5184</b>	<b>120</b>	<b>263</b>

Tableau 16 : Bilan général des zones urbaines à vocation d'habitat en prenant en considération la rétention foncière, UrbaDoc, 2021

Zones urbaines à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie à bâtir en dent creuse (ha)	Superficie à bâtir en potentiel de restructuration (ha)	Superficie des secteurs en extension (ha)	Nombre de constructions estimées <sup>c</sup>	Evolution démographique estimée <sup>d</sup>
Uaa	12,34 ha	0,2947	0,13545	0,1645	5	10
Uab	20,90 ha	0,6104	0,35829	0,4434	11	25
Uba	10,93 ha	0,5292	0,12816	0,1398	6	14
Uc	40,60 ha	1,6267	0,67302	1,5116	30	67
<b>TOTAL</b>	<b>84,77</b>	<b>3,0608</b>	<b>1,29492</b>	<b>2,2592</b>	<b>53</b>	<b>116</b>

176

Tableau 18 : Bilan général des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc, 2021

Zones à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie constructible (ha)	Nombre de constructions estimées	Evolution démographique estimée
Uaa	12,34 ha	1,3697	11	24
Uab	20,90 ha	3,3018	26	58
Uba	10,93 ha	1,7651	14	31
Uc	40,60 ha	8,5198	68	150
AU	0,46 ha	0,465	4	8
<b>TOTAL</b>	<b>85,23</b>	<b>15,4214</b>	<b>124</b>	<b>271</b>

Tableau 19 : Bilan général des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat en considérant la rétention foncière, UrbaDoc, 2021

Zones à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie constructible (ha)	Nombre de constructions estimées	Evolution démographique estimée
Uaa	12,34 ha	0,5946	5	10
Uab	20,90 ha	1,4120	11	25
Uba	10,93 ha	0,7971	6	14
Uc	40,60 ha	3,8112	30	67
AU	0,46 ha	0,3255	3	6
<b>TOTAL</b>	<b>85,23</b>	<b>6,9404</b>	<b>56</b>	<b>122</b>

Tableau 20 : Bilan général des bâtiments repérés comme pouvant changer de destination ; UrbaDoc 2021

Changements de destination	Changements de destination après rétention foncière	Evolution démographique possible
26	3	6

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

<sup>b</sup> Selon une taille de ménage projetée de 2.2 personnes

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

<sup>d</sup> Selon une taille de ménage projetée de 2.2 personnes

# EVALUATION DES INCIDENCES DEMOGRAPHIQUES

Pour calculer les incidences démographiques, il convient d'appréhender les surfaces disponibles dégagées par chaque zone à vocation d'habitat définies par le règlement graphique.

Ces surfaces disponibles peuvent être des dents creuses, des potentiels de restructuration ou de nouvelles surfaces à urbaniser.

Selon la nature de ces espaces libres, un taux de rétention foncière peut être prévu ; en effet, les dents creuses enchâssées dans la trame urbaine, le sont depuis parfois longtemps, et restent pour autant vierges de toute construction. Sur ces espaces un taux de rétention foncière de 50% est attendu. Sur les potentiels de restructuration identifiés, correspondant à des jardins suffisamment grands pour recevoir, après division parcellaire, une ou plusieurs nouvelles constructions, un taux de rétention foncière est prévisible : environ 75%. Enfin sur les zones à urbaniser, un taux de rétention foncière sera appliqué de 30%. Enfin, la taille des ménages a fortement diminué entre 1999 et 2013. Le nombre de personnes par ménage serait de 2,2 à l'horizon 2030.

## 1. Les potentiels de densification au sein des zones urbanisées

En confortant les zones urbanisées, le PLU offre une possibilité immédiate d'environ 53 nouvelles constructions au sein des zones urbaines. Cette estimation tient compte de la rétention foncière. Les possibilités de densification à l'intérieur des zones urbaines sont parfois le fait d'emprises conséquentes laissées libres et sur lesquelles ont été portées des Orientations d'Aménagement et de Programmation. S'agissant de terrains intercalés dans la Partie Actuellement Urbanisée, ces possibilités d'urbanisation n'auront que peu d'impact tant au niveau du patrimoine architectural que des plus-values paysagères. Pour que l'impact soit limité sur la zone Uaa, une OAP a été prévue.

Cette estimation de 53 nouvelles constructions permettra une croissance démographique de 117 habitants.

## 2. Le potentiels en extension, et zones à urbaniser

Les zones à urbaniser, définies dans le règlement graphique, permettent la construction nouvelle de 3 logements, selon une densité moyenne de 8 logements à l'hectares. En effet, cette estimation, tient compte de la rétention foncière.

Avec une taille projetée des ménages de 2,2 personnes, les zones à urbaniser permettront un gain démographique de 6 habitants.

## 3. Compatibilité du projet avec le PADD

Le SCOT Sud Corrèze a fixé des objectifs quantitatifs de population à accueillir par commune. Lissac-sur-Couze doit ainsi prévoir l'accueil de 91 à 143 nouveaux habitants à l'horizon 2030. Le PLH quant à lui propose la production de 4 logements neufs par an sur la période 2016-2022.

En compatibilité avec les documents de rang supérieur, le PADD fixe un objectif d'accueil de 120 nouveaux habitants à l'horizon 2030, soit la création de 55 logements. Le Conseil Municipal a aussi souhaité concentrer l'accueil de population au plus proche du bourg et des principaux hameaux, mais aussi permettre une diversification de l'offre en permettant les changements de destination.

Le règlement graphique traduit cette volonté en permettant la construction de 124 nouveaux logements sur 15,4 hectares bruts, soit 6,9 hectares nets de potentiels et d'extensions. 26 bâtiments susceptibles de changer de destination, soit 3 logements en tenant compte de la rétention foncière.

Le conseil municipal, à travers la définition des zones à urbaniser et des secteurs de densification en zones urbaines, souhaite dynamiser l'accueil de nouvelles populations sur le territoire en assurant son renouvellement, tout en veillant à la bonne adéquation avec les possibilités offertes en matière de réseaux et d'équipements ainsi qu'avec la prise en compte des enjeux paysagers, environnementaux et agricoles.

Les potentiels restants en zones urbaines, les secteurs à urbaniser permettent une croissance démographique d'environ 122 habitants.

Conformément aux objectifs nationaux et aux objectifs du SCOT relatifs à la densité, des densités bien plus élevées que celles observées précédemment ont été pensées. Ainsi 6 logements à l'hectare sont prévus dans les zones en assainissement autonome et 10 logements à l'hectare pour les zones desservies par l'assainissement collectif, soit une moyenne de 8 logements à l'hectare. Il est parfois difficile de respecter ces densités au sein des secteurs déjà bâtis. En effet lorsqu'un lot fait 1500m<sup>2</sup>, nous pouvons imaginer qu'il sera bâti dans son intégralité pour une habitation. Cela dépend bien entendu du projet, de la forme et de la topographie de la parcelle. Pour les secteurs en zone AU et/ou couverts par des OAP, cette densité moyenne est respectée lorsqu'il n'y a pas de contraintes technique, ou une topographie contraignante, etc.

Entre 1999 et 2017, on recense 84 constructions, soit un peu plus de 4 logements par an. Et ce sont 18 hectares de foncier qui ont été consommés. La densité affichée, en moyenne de 8 logements à l'hectare est largement supérieure à ce qui s'est produit auparavant. La consommation foncière sera donc maîtrisée dans ce projet.

Le projet communal est donc compatible avec les objectifs du SCOT. En effet, l'objectif global de densité est en faveur d'un développement urbanistique protecteur de l'espace agricole, des paysages, de l'environnement et donc de la qualité de vie, puisque seulement une zone AU a été fléché sur le règlement graphique, soit 0,46 hectare, le reste correspond donc à des potentiels de densification enchâssés dans la trame urbaine.

Le projet d'urbanisme établi, permet d'orienter de manière privilégiée une urbanisation au plus près du bourg, en investissant prioritairement les espaces interstitiels situés au sein de la partie actuellement urbanisée, à proximité des équipements structurants et des réseaux, cela en tenant compte des paysages et limites naturelles du territoire.

La consommation foncière est un paramètre incontournable aux vues de la très récente loi dite « climat et résilience » qui prône une réduction significative de l'artificialisation des sols pour atteindre l'objectif 0 en 2025.

Entre 1999 et 2017, environ 27 hectares ont été consommés (habitat et activité). Les dernières données sur les permis de construire à vocation d'habitat entre 2011 et 2021 sont significatives et traduisent le dynamisme qui est à l'œuvre sur le territoire communal.

En ce sens l'évolution démographique conduit à un besoin évalué à 128 logements neufs incluant les besoins endogènes de la population actuelle nécessitant environ 15,4 hectares bruts traduits dans le règlement graphique. Si l'on déduit les potentiels de densification situés dans les enveloppes bâties, il ne reste que 0,4 hectares en extension de l'urbanisation, correspondant à la seule zone à urbaniser identifiée dans le projet de PLU. Autrement-dit la quasi-totalité des terrains constructibles sont enchâssés dans la trame urbaine existante et par conséquent difficilement exploitable pour l'activité agricole

De plus, la densité moyenne projetée, soit 8 logements à l'hectare, est nettement supérieure à ce qu'il a pu être observé sur les dernières années (5 logements à l'hectare entre 1999 et 2017).

Bien que la loi « climat et résilience » est apparue bien après le lancement de la

procédure, on peut considérer qu'elle a été parfaitement anticipée par la municipalité.

Il faut également retenir que 90 % du territoire est protégé par un classement en zone A ou N. Le projet de PLU est conforme aux prescriptions du SCOT Sud Corrèze et traduit une réduction de l'artificialisation des sols.

#### **4. Les zones agricoles**

Avec 421 hectares de surface agricole, l'attachement aux caractéristiques rurales de la commune est préservé puisque les zones agricoles représentent 33% de la superficie du territoire communal. Au total, le projet de PLU ouvre à la construction une zone AU d'une superficie de 0,46 ha permettant la réalisation de 3 constructions nouvelles, susceptibles d'accueillir un maximum de 6 habitants supplémentaires au cours des 10 prochaines années, conformément aux OAP. Les autres leviers d'accueil de population (dents creuses ou potentiel de restructuration) sont enchâssés dans la Partie Actuellement Urbanisée.

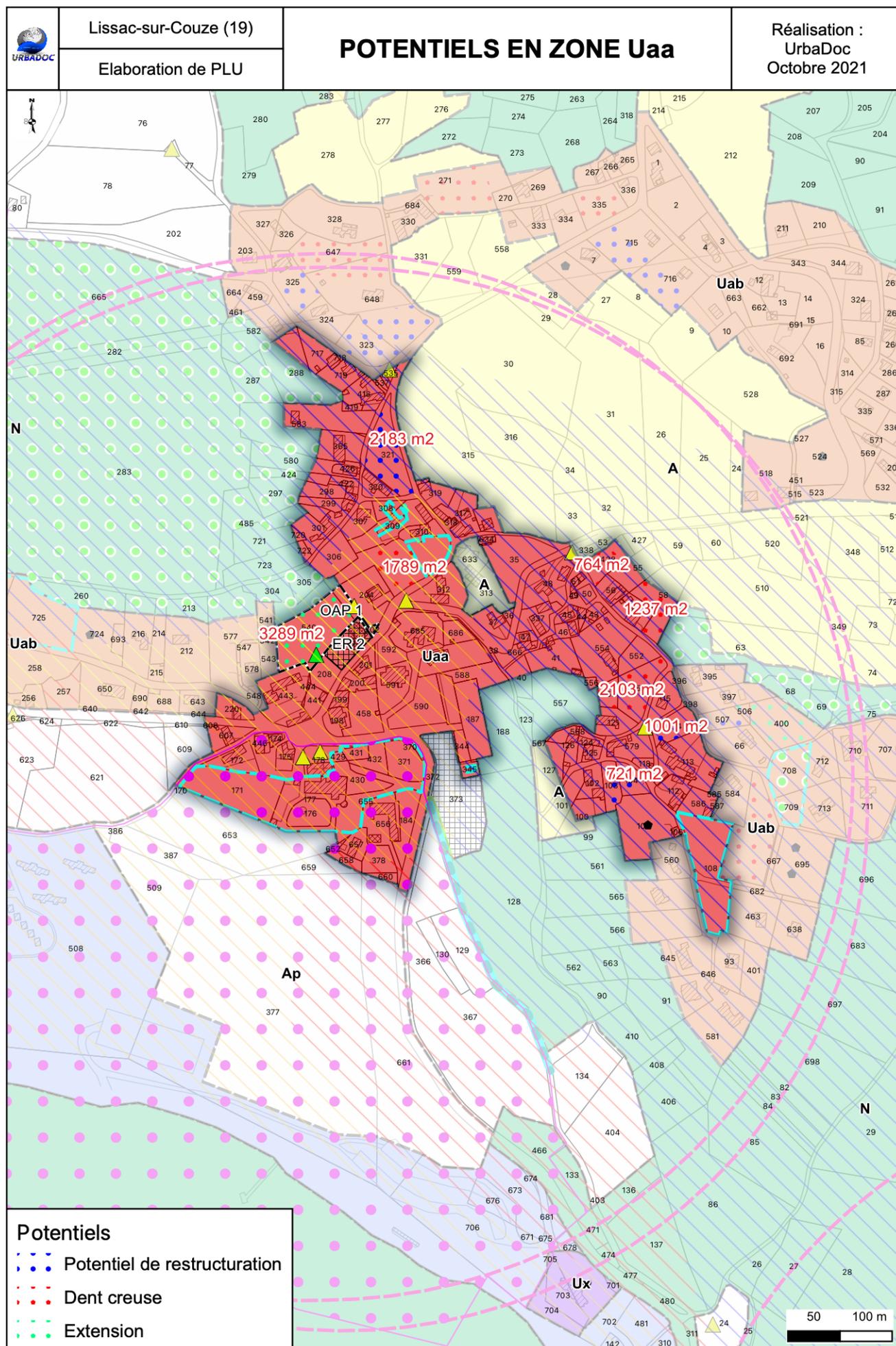
Au sein des zones agricoles, certains bâtiments pourront changer de destination. Ces bâtiments sont au nombre de 26 à destination de logement. En comptabilisant la rétention foncière, 6 habitants seraient ainsi potentiellement accueillis sur le territoire communal en milieu diffus.

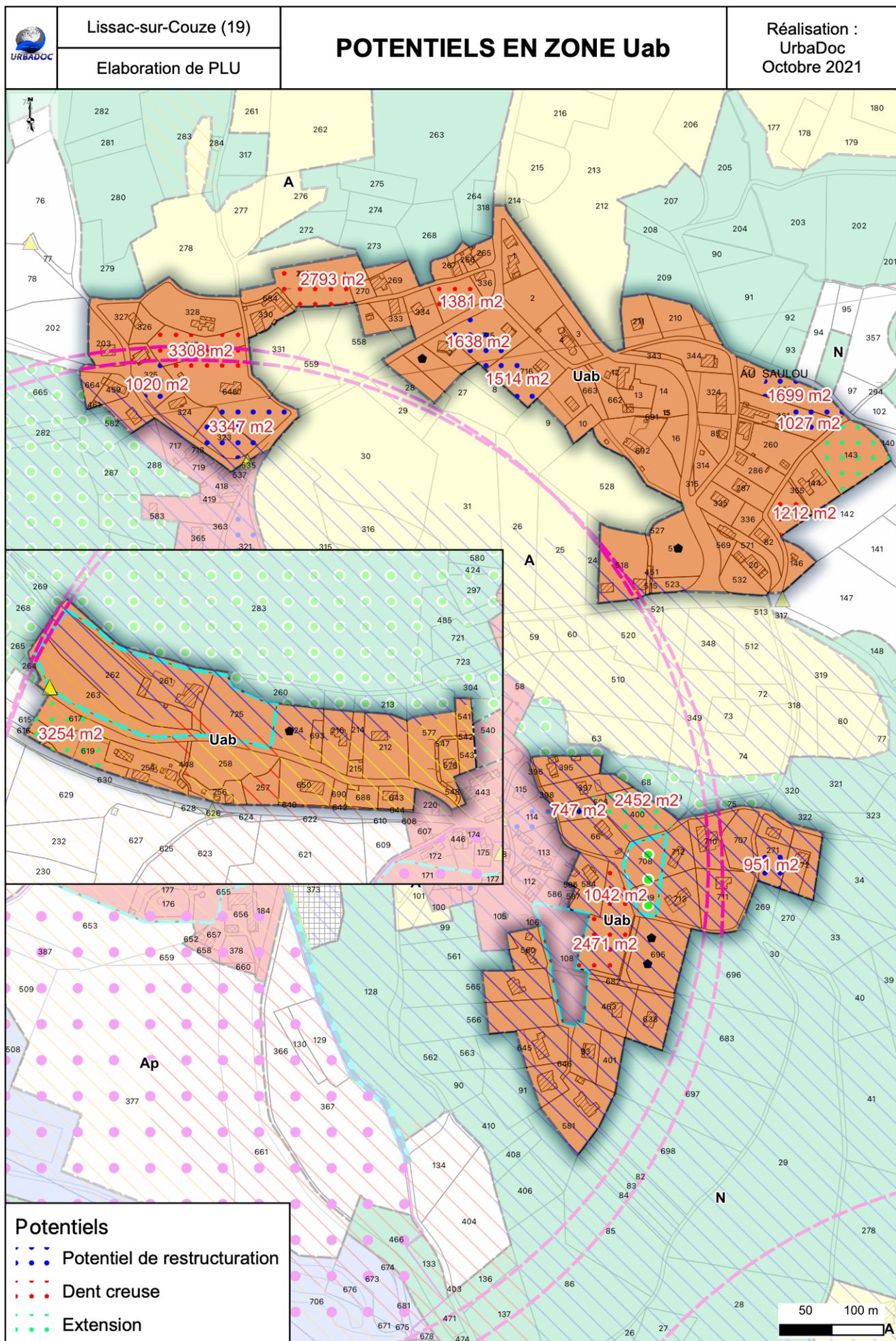
#### **5. Les zones naturelles**

681 hectares de la commune ont été classés en zones naturelles. Les zones naturelles représentent 54% de la superficie communale. Il s'agit de larges secteurs qui sont généralement boisés. Les zones N sont largement couvertes de trames vertes et bleues et de réservoirs de biodiversité, mais aussi sur certains secteurs à enjeux paysagers, d'Espaces Boisés Classés (EBC). Ces classements témoignent de la volonté de protéger les paysages et la biodiversité du territoire communal.

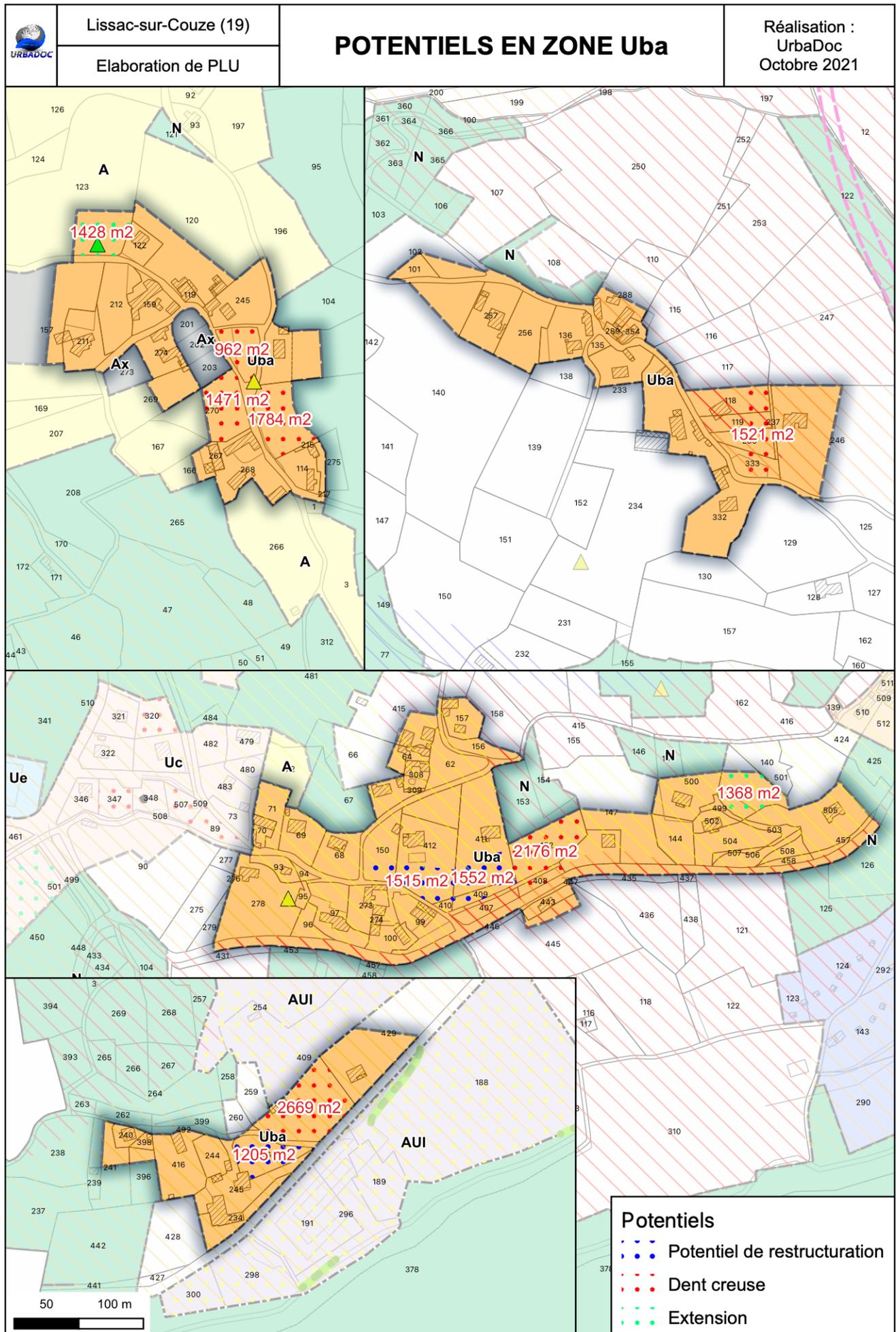
# TABLEAU DE BORD

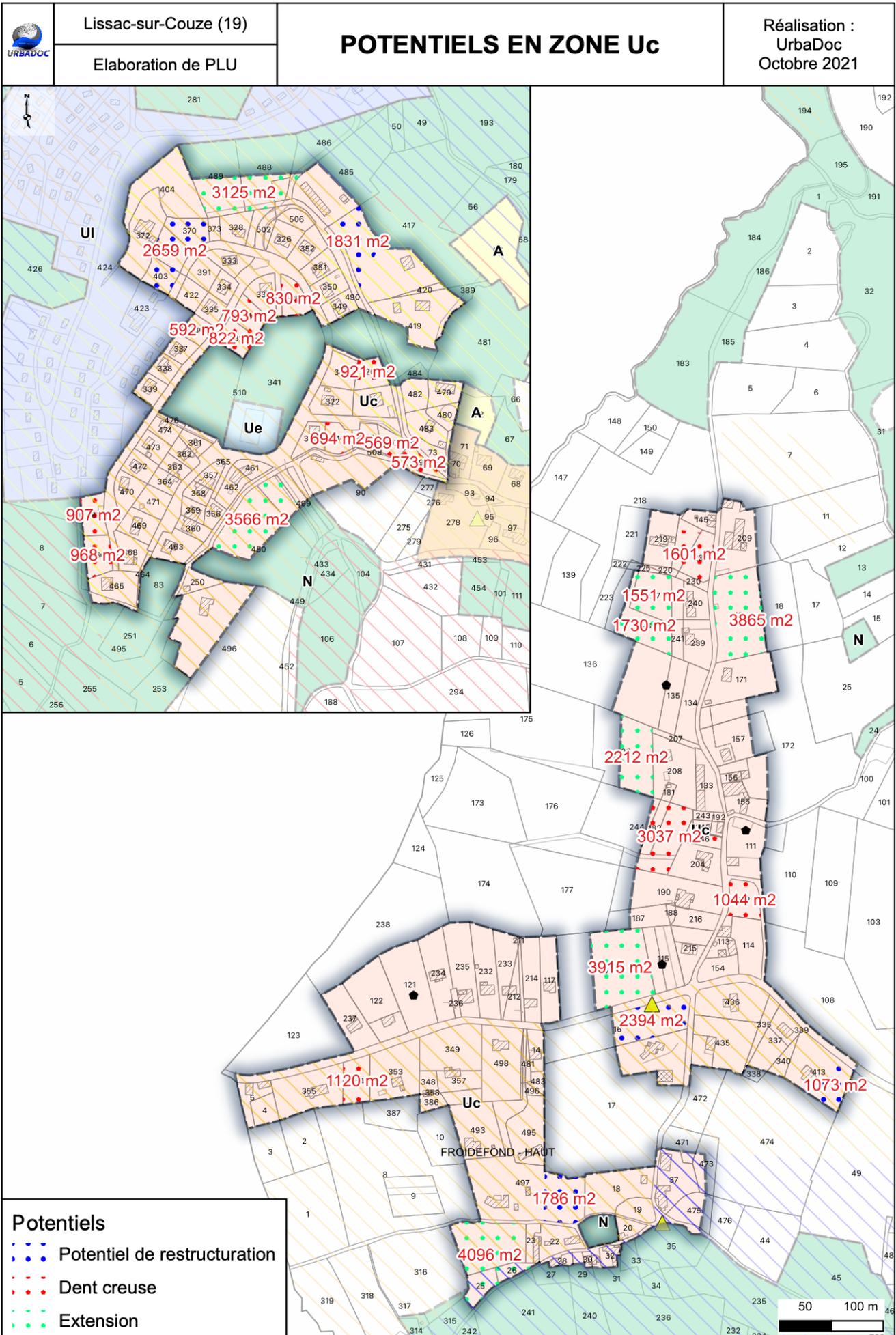
Carte 65 : Localisation des potentiels ; UrbaDoc 2021

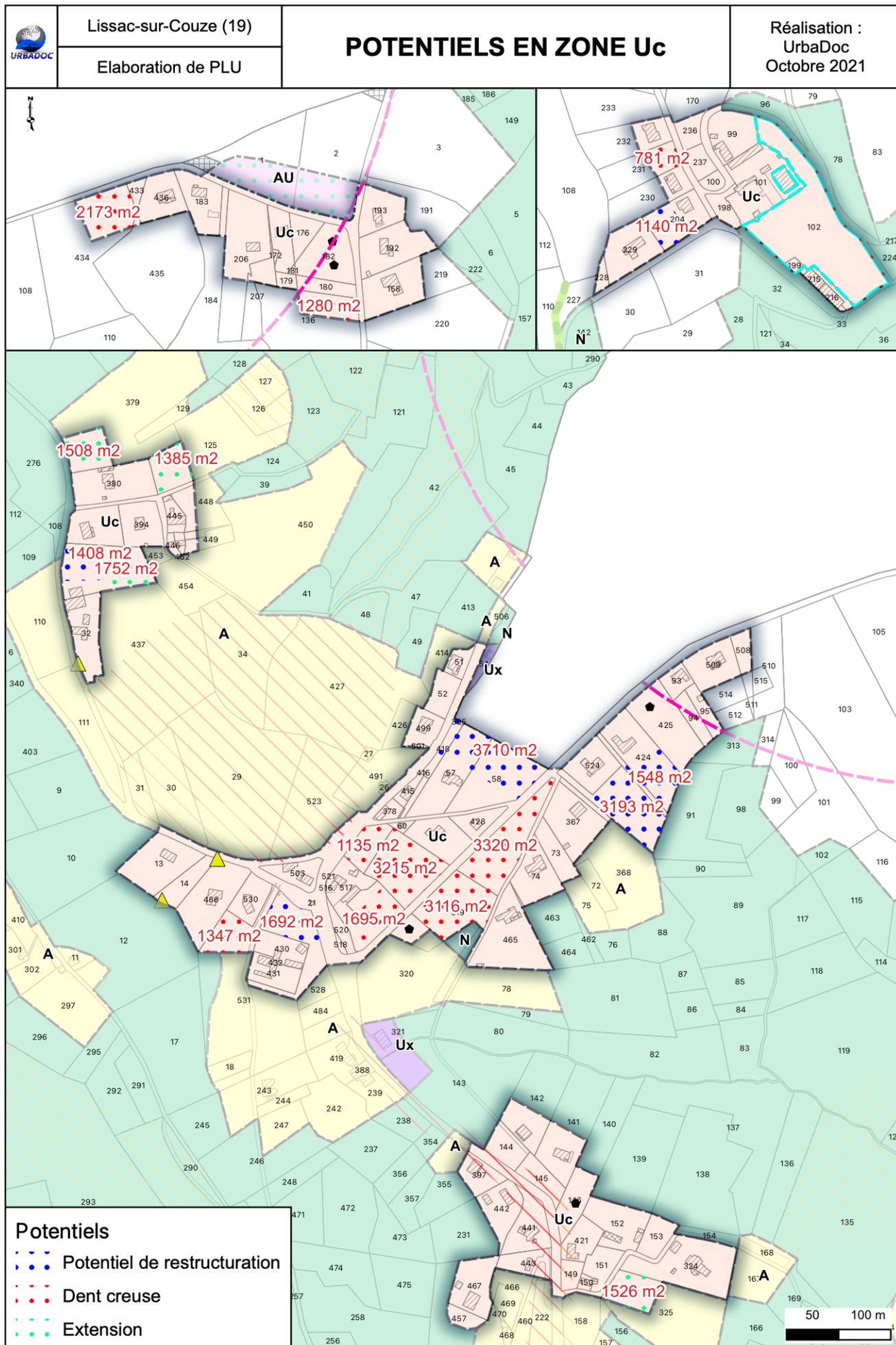




180









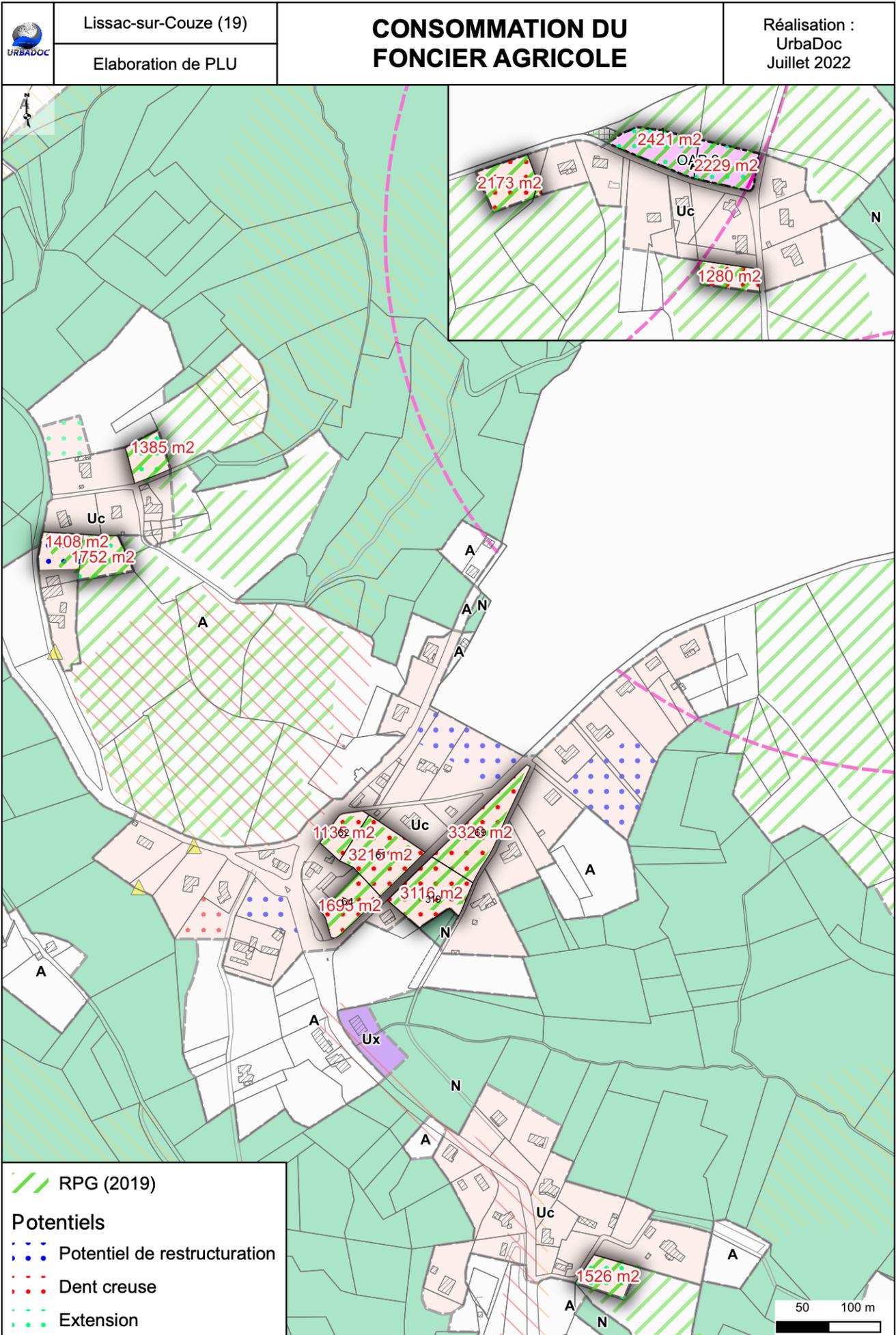
---

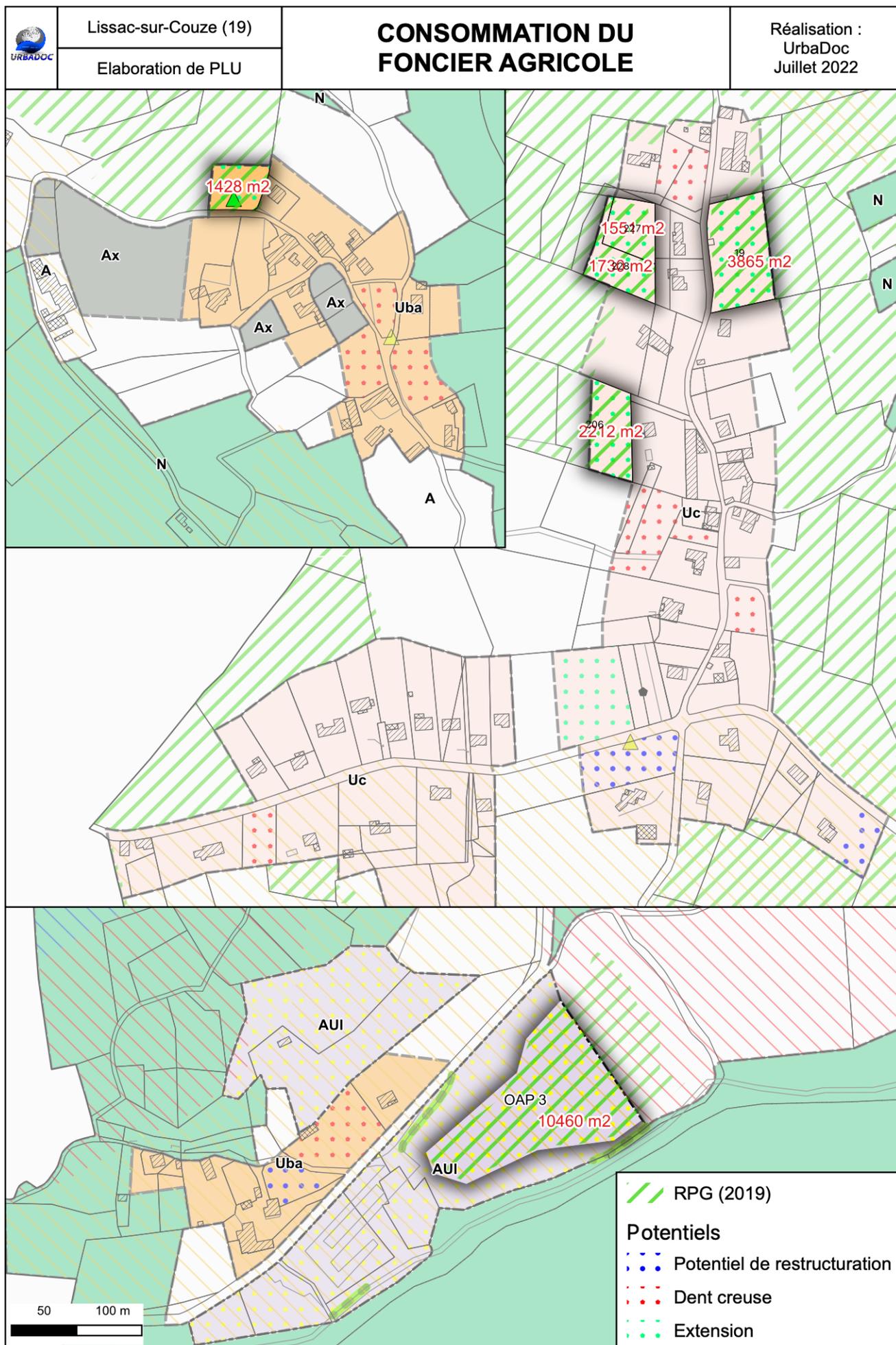
## **CHAPITRE VI : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE**

---

# TABLEAU DE BORD

Carte 70 : Consommation de l'espace agricole ; RPG 2019 ; UrbaDoc 2022





# EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

L'agriculture constitue une activité économique à part entière contribuant localement au maintien des spécificités paysagères de par son rôle d'activité d'intérêt général nécessaire à l'entretien du milieu, des chemins d'exploitation ... ; elle contribue aussi à la conservation du patrimoine bâti ancien de caractère présentant une typicité locale.

## 1. Compatibilité avec les objectifs du PADD

Un des objectifs du PADD est de préserver l'outil agricole (Fiche action n°2). Le PADD favorise la création des conditions facilitant la reconversion des espaces en déprise agricole tout en permettant d'agir pour une meilleure rationalisation des terres agricoles en définissant notamment des limites franches entre zone urbaine et foncier agricole. Le diagnostic agricole a permis par ailleurs d'identifier un certain nombre de bâtiments agricoles. Le devenir des exploitations agricoles, quant aux possibilités de reprise, a également été pris en compte.

L'obligation de réciprocité concernant les conditions de distances entre l'implantation de bâtiments agricoles et les habitations et immeubles occupés par des tiers (article L.111-3 du code rural) limitant les nuisances et conflits de voisinage a aussi été pris en compte en amont.

## 2. Les superficies consommées

Les extraits précédents mettent en évidence que les zones urbaines et à urbaniser telles que définies dans ce PLU et le potentiel restant dans les zones urbaines engendrent un prélèvement total de près de 4,7901 hectares sur les surfaces agricoles à l'horizon 2030, essentiellement pour de l'habitat.

Les terres agricoles impactées sont majoritairement enchâssées dans la trame urbaine.

Les objectifs de densité inscrits dans le PADD ainsi que dans les OAP concernant les zones à urbaniser et les potentiels en zone urbaine, jouent en faveur d'une moindre pression foncière sur les espaces agricoles et la préservation du cadre paysager.

Le prélèvement des terres agricoles permettra une urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les plus grandes parcelles avec une forme urbaine permettant de rentabiliser de manière efficiente le foncier et les investissements liés à la création de voie de desserte.

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

Si l'urbanisation vient consommer de l'espace agricole, cette consommation fait preuve d'une très grande cohérence et vient peu impacter les exploitations. Le PLU a été élaboré de manière à optimiser l'usage du foncier consommé, cela afin d'éviter le gaspillage et le mitage de l'espace, conformément aux objectifs affichés dans le PADD en matière de modération de la consommation du foncier, de la préservation du cadre paysager naturel et des milieux agricoles.

188

Graphique 31 : Répartition des surfaces consommées, UrbaDoc, 2021

ZONES	CONSOMMATION
Uba	0,1428 ha
Uc	3,1363 ha
AU	0,4650 ha
AUI	1,0460 ha
<b>Total</b>	<b>4,7901 ha</b>

# TABLE DES MATIERES

<i>SOMMAIRE</i>	3
<i>Préambule</i>	5
1. Le Plan Local d'Urbanisme, un projet et des dispositions réglementaires garants de l'avenir du territoire	5
1.1 Les finalités d'un Plan Local d'Urbanisme	5
1.2 Un projet et des dispositions opposables à tous	5
2. Les attendus réglementaires d'un Plan Local d'Urbanisme	5
2.1 Le PLU, un projet local inscrit dans des dispositions d'ordre national	5
2.2 Un cadre législatif animé, un objectif constant : Projeter un urbanisme plus durable et une meilleure gestion de l'espace	5
2.3 Des objectifs législatifs repris dans le code de l'urbanisme	6
2.4 Le PLU comme préalable à toute extension urbaine en dehors des parties actuellement urbanisées	9
2.5 Mais qui reste soumis à l'avis du préfet	9
3. La procédure	9
3.1 Le Plan Local d'Urbanisme, un projet d'urbanisme, mais aussi une procédure	9
3.2 Le PLU, un projet partagé	9
3.3 La participation des citoyens	9
3.4 Les personnes publiques associées	9
3.5 Pendant la procédure	11
4. Le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme	11
4.1 Le rapport de présentation	11
4.2 Le P.A.D.D	11
4.3 Les O.A.P	11
4.4 Le règlement	13
4.5 Les annexes	13
5. Méthodologie de co-construction pour une approche globale mais une définition locale	13
5.1 Un groupement permettant d'assurer une meilleure cohérence globale de projet	13
5.2 Une méthodologie de co-construction ascendante et descendante	13
5.3 Des documents à plusieurs échelles	13
<i>Avant Propos</i>	14
<b>CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS</b>	<b>15</b>
<i>Situation et articulation avec les autres documents</i>	17
1. L'articulation du PLU avec les autres documents	17
1.1 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible	17
1.2 Les documents à prendre en compte	17
1.3 Les documents de référence	17
2. Inscription territoriale et administrative	19
2.1 Une situation géographique propice à l'attractivité mais limitée par une desserte parfois difficile	19
2.2 Des infrastructures autoroutières facilitant essentiellement les grands déplacements	19
2.3 Une forte dépendance du pôle de Brive-la-Gaillarde	19
2.4 Bassin de vie de Brive-la-Gaillarde et de Souillac	19
2.5 La Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive	21
3. Les servitudes d'utilité publique	21
3.1 Servitude AC1 – relative à la protection des Monuments Historiques	21
3.2 Servitude AC2 – relative à la préservation des sites inscrits ou classés	21
3.3 Servitude PM1 – Plan de prévention des risques naturels (PPRN)	21
3.4 Servitude I4 – relative au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine	23
3.5 Servitude T1 – relative aux voies ferrées	23
3.6 Servitude PT1 - relative à la protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques et PT2 relative à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles	23
3.7 PM4 – Zone de rétention des eaux	23
3.8 T5 – Servitude aéronautique de dégagement	23
4. Les prescriptions	25
4.1 ZNIEFF	25
4.2 Natura 2000	25
4.3 Routes à grande circulation	25
4.4 Classement sonore des infrastructures de circulation	25
4.5 Espace naturel protégé	25
4.6 Zone de présomption de prescription archéologique	25
4.7 Site inscrit	25
4.8 Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)	25
<i>Comprendre le diagnostic en une page</i>	26
<i>La démographie</i>	29

1.	Avertissement – Éléments de contexte	29
2.	La répartition de la population corrézienne au prisme des autoroutes 20 et 89 : vers une nouvelle distribution	29
2.1	Les autoroutes comme vecteur de croissances	29
2.2	Un territoire mais des situations bien différentes entre Est et Ouest...	29
2.3	...et selon l'éloignement aux autoroutes	29
2.4	Vers une nouvelle distribution des habitants	29
3.	L'apport migratoire, un nécessaire pour la vitalité des territoires corréziens	29
3.1	Un taux d'accroissement naturel inversement proportionnel à la distance aux pôles	29
3.2	L'apport migratoire, un souffle positif pour tous les territoires ...	31
3.3	...qui agit comme limiteur d'un inexorable vieillissement naturel	31
4.	Comprendre le phénomène d'attraction d'un site pour un développement plus durable	31
4.1	Sites et situations au centre des préoccupations des nouveaux arrivants	31
4.2	Les centres urbains moins attractifs	31
4.3	L'autoroute comme vecteur de la périur(rur)-banisation, phénomène durable ?	31
5.	Le territoire de la communauté d'agglomération de Brive	33
5.1	Une croissance démographique soutenue, à l'image d'une banlieue d'agglomération attrayante...	33
5.2	...dont l'ampleur est proportionnelle aux temps d'accès vers les pôles	33
5.3	...mais qui semble dicté par la présence d'équipements.	33
5.4	L'apport migratoire pour renouveler la population...	33
5.5	...dont la provenance est majoritairement locale	33
5.6	Un vieillissement pour les communes les plus dynamiques	35
6.	Quel constat pour quelles perspectives ? Un projet territorial orienté par le SCOT	35
6.1	Le constat d'un territoire dynamique	35
6.2	Une prospective démographique plutôt favorable au territoire	35
6.3	Des objectifs d'accueil de population prévus par le SCOT	35
6.4	Méthodologie	35

#### *Comprendre le diagnostic en une page*

##### *Equilibre social de l'habitat*

1.	Avant-propos : Construire des habitations ou urbaniser ?	41
2.	Le département corrézien, des constructions toujours plus nombreuses. Trop nombreuses ?	41
2.1	Données de cadrage	41
2.2	Le boom des années 2000	41
2.3	Plus de constructions nouvelles que d'habitants supplémentaires	41
2.4	Du fait d'un potentiel touristique important qui ne fléchit pas	43
2.5	Et d'une augmentation du nombre de logements vacants	43
2.6	Mais une situation fortement hétérogène entre Ouest et Est	43
2.7	Ainsi qu'entre centre-bourg et périphérie	43
3.	La communauté d'agglomération du Bassin de Brive : des dynamiques de croissance variables	45
3.1	Un parc de logements en forte croissance	45
3.2	La proximité de Brive comme facteur principal de développement	45
3.3	Accentué par la moindre attractivité de la commune pôle	45
4.	La structure du parc de logement : retrouver les bons équilibres	45
4.1	Le desserrement des ménages comme vecteur endogène de construction	45
4.2	De même que l'augmentation du nombre de logements inhabités	45
4.3	Un habitat pour tous ?	45
4.4	Retrouver les équilibres ?	47
5.	Quelles logiques de productions quantitatives ?	47
5.1	Prendre en compte les objectifs d'équilibrage du SCOT pour anticiper le besoin de résidences principales	47
5.2	Conforter le potentiel touristique du territoire	47
5.3	Engager une politique volontariste de réhabilitation de l'habitat vacant ?	47
6.	Quel projet de territoire ?	47
6.1	Produire un habitat pour tous ?	47
6.2	Les clés du projet habitat :	47

#### *Comprendre le diagnostic en une page*

##### *Economie*

1.	Avant-propos	55
2.	Situation générale du département	55
2.1	Un taux d'activité en croissance	55
2.2	Mais des situations économiques bien différentes entre Est et Ouest	55
2.3	Des pôles d'emploi qui se renforcent	55
2.4	Une économie plus productive à l'Ouest qu'à l'Est	55
3.	Des communes résidentielles dépendantes des emplois de Brive la Gaillarde	55
4.	Le secteur secondaire	57

4.1	Un secteur peu présent sur le territoire	57
4.2	Très peu de zones d'activités sur le territoire malgré la proximité d'axes majeurs de communication : quels besoins localement ?	57
4.3	Focus sur l'activité d'extraction	57
4.4	Focus sur les énergies renouvelables	57
5.	Une activité touristique dynamique	57
	<i>Economie agricole</i>	59
1.	Avant-propos	59
2.	Des ensembles morfo pédologiques complexes au potentiel agronomique variable	59
3.	L'évolution de l'agriculture sur la commune	60
3.1	Des surfaces globalement peu utilisées par l'agriculture	60
3.2	Des exploitations en nombre moins important	61
3.3	Mais de tailles plus importantes	61
3.4	Un élevage encore très présent, mais plus regroupé sur de grandes exploitations	61
4.	Productions et outils de production	63
4.1	Des productions basées sur une grande diversité d'élevages	63
4.2	Souvent reconnues par un label de qualité	63
4.3	Mais aussi des productions végétales	63
4.4	Des exploitations aujourd'hui réparties de manière hétérogène en fonction des potentialités	63
4.5	Un espace agricole morcelé	65
4.6	Dominé par les prairies	65
4.7	Dont une partie est peu maîtrisée par les exploitants	65
4.8	Exploité par des entreprises de taille très variable	67
5.	L'incidence des outils de production sur le projet	67
5.1	Des productions arboricoles avec peu d'incidences	67
5.2	Eviter les contacts entre zones d'élevage et zones d'habitat	67
5.3	Préserver les secteurs d'épandage	67
5.4	Des exploitants moins nombreux mais plus structurés	69
5.5	D'abord des entreprises agricoles	69
5.6	Une profession globalement vieillissante	69
5.7	Mais des situations bien différentes selon les communes	69
5.8	Des projets qu'il convient d'identifier	69
5.9	Dont certains très spécifiques au territoire	69
5.10	Et qu'il convient de prendre en compte dans les projets d'aménagement	69
6.	Les bâtiments agricoles : entre problématique de création et de requalification	69
6.1	Près de 300 bâtiments agricoles	69
6.2	Des projets agricoles en cours et à venir	71
6.3	Et un potentiel de reconversion du bâti agricole	71
7.	La consommation de foncier agricole	71
7.1	52,5 ha hectares de surface agricole consommés en 17 ans	71
7.2	Mais de manière hétérogène sur le territoire	71
7.3	Identifier les risques actuels qui pèsent pour la sauvegarde de l'outil agricole	72
7.4	Afin d'acter les orientations nécessaires à la préservation	72
	<i>Comprendre le diagnostic en une page</i>	73
	<i>Equipements, services</i>	75
1.	Un accès aux services satisfaisants	75
2.	Des équipements localement insuffisants, notamment pour les communes les plus éloignées du pôle de Brive	75
3.	Une forte dépendance aux pôles de proximité	75
3.1	Une polarité qui satisfait tous les besoins : Brive comme atout du territoire...	75
3.2	... mais aussi à des pôles secondaires présents à proximité	75
4.	Les équipements qui guident l'installation	77
4.1	Environ 200 élèves scolarisés sur quatre sites : politique de proximité ou d'affinage de l'offre ?	77
4.2	Une offre médicale bien présente	77
5.	L'équipement structurant, un enjeu prioritaire	77
5.1	La distribution de l'eau potable	79
5.2	L'assainissement	79
5.1	La défense incendie	81
5.2	La desserte en électricité	81
5.3	La desserte en réseau numérique	81
6.	Rassembler et concentrer pour mieux gérer ?	81
	<i>Comprendre le diagnostic en une page</i>	83
	<i>Mobilités</i>	85
1.	Des axes structurants qui permettent de désenclaver le territoire	85
1.1	Des mobilités interterritoriales facilitées par la présence de l'A20 et de l'A89	85

1.2	Un réseau ferré desservant les principaux pôles avoisinants	85
1.3	Un maillage viaire qui dessert les différentes communes du groupement et reliant le pôle de Brive	85
2.	L'aéroport de Brive – Vallée de la Dordogne	85
3.	Vers un changement des modes de déplacements ?	87
3.1	Des aires de covoiturage présentent le long de l'A20	87
3.2	Un pôle d'échange multimodal à Brive	87
4.	Les objectifs du SCOT et du PDU ?	87
5.	Un maillage interne qui permet le développement des modes doux ?	87
5.1	Deux bourgs aménagés pour les déplacements piétonniers ...	87
5.2	...et quelques points de fragilités	87
5.3	Des espaces de stationnements pour les véhicules motorisés	87
	<i>Comprendre le diagnostic en une page</i>	<i>88</i>

---

## **CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT** **89**

### *Aménagement de l'espace* *91*

1.	Du pays au paysage	91
1.1	Le pays : entre Dordogne et Corrèze, du Causse Corrèzien au plateau calcaire	91
2.	Les trois paysages : contact, représentation et circulation	93
3.	Paysages de contact :	93
3.1	Préserver les spécificités des vallées et vallons	93
3.2	Les coteaux : S'inscrire naturellement dans le paysage, dans la pente	93
3.3	Les plateaux : Conserver les points de vue	93
3.4	Les paysages semi-ouverts de dolines des plateaux	93
3.5	Les lignes de crête : Ménager les co-visibilités	93
4.	Paysages de représentation :	93
4.1	Sites de tourisme	95
4.2	Domaines, grandes propriétés : Préserver cette richesse	95
5.	Paysages de circulation :	95
6.	Les paysages d'infrastructure : Entre liaison facilitée et fracture locale	95
6.1	Les lotissements	95
6.2	Sites de tourisme	95
7.	Points d'intensité patrimoniale	97
8.	Petit patrimoine	97
8.1	Le petit patrimoine actif : Essentiel au maintien de l'identité	97
8.2	Le petit patrimoine inactif :	97
9.	Patrimoine remarquable	97
9.1	Le patrimoine de nécessité	97
9.2	Le patrimoine de représentation	99
10.	Formes urbaines & architectures	99
10.1	Définition de la typologie urbaine :	99
10.2	Le bourg étalé	99
10.3	Les pavillons isolés : de l'habitat à l'habiter, la banalisation des paysages	101
10.4	Le hameau accroché à la falaise :	103
10.5	4.5 Le hameau de fermes-blocs :	103
10.6	4.6 Le hameau diffus :	103
10.7	4.7 Le hameau en lacets dans la pente :	103
10.8	Le hameau sur promontoire :	103
11.	Typologie du bâti	105
11.1	Dans la pente	105
11.2	Bord de l'eau :	105
11.3	Ferme-bloc :	105
11.4	Ferme-cloître :	105
11.5	Maison individuelle récente :	105
12.	Morphologie des couvertures :	105
13.	Matériaux de couverture	105
13.1	L'ardoise corrèzienne :	105
13.2	La lauze :	107
13.3	La tuile plate en terre cuite :	107
13.4	La tuile canal :	107
13.5	Le bac acier :	107
13.6	7.6 La chaume :	107
13.7	8. Matériaux de maçonnerie	107
13.8	8.1 Le schiste :	107
13.9	8.2 Le calcaire :	107
13.10	8.3 Le grès :	107
13.11	8.4 Le crépis :	107

13.12	Pour résumer :	107
	<i>Comprendre le diagnostic en une page</i>	109
	<i>Contexte hydrographique</i>	111
1.	Masses d'eau souterraine, une ressource fragile	111
1.1	Qu'est-ce qu'une masse d'eau souterraine et pourquoi la protéger ?	111
1.2	Une pression modérée sur la ressource mais qui nécessite de la vigilance	111
2.	Un réseau hydrographique superficiel à protéger	113
2.1	Qu'est-ce que le réseau hydrographique et pourquoi le protéger ?	113
2.2	Un réseau sujet aux impacts du projet urbain	113
3.	Un territoire à enjeux	115
3.1	Pour la pérennité de l'eau potable et de la ressource en eau	115
3.2	Pour la qualité du milieu aquatique	115
4.	Prélèvements, rejets et ses conséquences	117
5.	Conclusion et recommandations	117
	<i>Patrimoine naturel et biodiversité</i>	119
1.	Contexte écologique	119
2.	Réseau Natura 2000, des espaces protégés	119
2.1	Zone Spéciale de Conservation « Pelouses calcicoles et forêts du Causse corrézien, FR7401119 ».	119
3.	Arrêté préfectoral de protection de biotope, d'habitat naturel ou de site d'intérêt géologique	119
4.	Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), une prise en compte indispensable	121
4.1	ZNIEFF 1 « Puy de Fournet, 740120005 »	121
4.2	ZNIEFF 1 « Cirque de Ladou, 740120003 »	121
4.3	ZNIEFF 1 « Causse du dolmen de la Palein, 740006138 »	121
4.4	ZNIEFF 1 « Forêt de Couzage, 740006135 »	121
4.5	ZNIEFF 1 « Vallée sèche de la Couze et côte pelée, 740120004 »	121
4.6	ZNIEFF 2 « Causse Corrèzien, 740006136 »	121
5.	Milieux naturels et anthropiques	123
6.	Milieux aquatiques, riches et diversifiés	123
6.1	Cours d'eau	123
6.2	Plans d'eau	123
6.3	Fossés	123
7.	Milieux fermés	125
7.1	Boisements	125
7.2	Ripisylves	125
8.	Milieux semi-ouverts	125
8.1	Fourrés arbustifs	125
8.2	Vergers	125
9.	Milieux ouverts	127
9.1	Prairies fauchées et pâturées	127
9.2	Cultures	127
9.3	Friches agricoles herbacées	127
10.	Linéaires arborés : Haies	127
11.	Milieux urbanisés et nature ordinaire	129
11.1	Bâti	129
11.2	Jardins et espaces verts	129
11.3	Flore exotique envahissante	129
12.	Les enjeux écologiques	131
13.	La trame verte et bleue	134
13.1	Présentation et composantes	134
13.2	Réservoirs de biodiversité	134
13.3	Corridors écologiques	134
14.	Mise en compatibilité avec les documents de rangs supérieurs.	134
14.1	Le SRCE Limousin	134
14.2	SCoT Sud Corrèze	134
14.3	La trame verte et bleue du groupement Chartrier-Ferrière	136
	<i>Analyse de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers</i>	139
1.	Consommation urbaine, quel type de milieu et quels impacts ?	139
2.	Potentiel d'urbanisation et de densification, quels milieux sont touchés ?	139
	<i>Comprendre le diagnostic en une page</i>	141
	<i>Gestion économe de l'espace</i>	143
1.	La gestion économe de l'espace, une nécessité portée par le PLU	143
1.1	Les nuisances de l'étalement urbain	143
1.2	Les attendus réglementaires	143

1.3	Les objectifs et principes du SCOT Sud Corrèze	143
2.	91,32 hectares consommés depuis 1999	143
2.1	La consommation foncière à vocation d'habitat : 76,61 ha	143
2.2	La consommation foncière à vocation d'activités (hors agricole) : 9,54 ha	145
2.3	La consommation foncière à vocation d'activité agricole : 4,97 ha	145
2.4	La consommation foncière à vocation d'équipements : 0,21 ha	145
3.	Les potentiels de densification au sein des enveloppes urbaines existantes	145
3.1	Les dents creuses : 16 hectares repérés au sein de l'enveloppe urbaine existante	145
3.2	Les potentiels de restructuration : 16,15 hectares repérés au sein de l'enveloppe urbaine existante	145
4.	Gestion qualitative de l'espace : déterminer le potentiel de densification net	145
4.1	Les servitudes et contraintes	145
4.2	16,29 hectares de potentiels de densification concernés par des enjeux agricoles, environnementaux ou paysagers	147
4.3	17,22 hectares de potentiels de densification ajusté	147
4.4	La rétention foncière	147
4.5	Scénarii de prélèvement	147
5.	Annexes : méthodologie mise en œuvre	148
5.1	Définir la tâche urbaine	148
5.2	Numériser les enveloppes urbanisées	148
	<i>Comprendre le diagnostic en une page</i>	149

---

### **CHAPITRE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS** **151**

#### *Les motifs du projet d'aménagement et de développement durables* 155

1.	La structuration du territoire, conséquence et moyen d'un développement équilibré	155
2.	L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré	155
3.	Des équipements et des mobilités au cœur d'un développement durable	155
4.	L'environnement, une ressource, un patrimoine, un projet	155

#### *Caractéristiques des différentes zones* 157

1.	Les zones urbaines	157
1.1	La zone Uaa : zone urbaine correspondant au bourg centre	157
1.2	La zone Uab : zone urbaine de faubourg	157
1.3	La zone Uba : zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à densifier	159
1.4	La zone Ubb : zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à préserver	159
1.5	La zone Uc : zone urbaine correspondant à l'habitat organisé sous forme pavillonnaire	163
1.6	La zone Ue : zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif	163
1.7	La zone Ul : zone urbaine à vocation ludique et touristique	163
1.8	Les zones Ux : zone urbaine à vocation d'activités économiques, artisanales et de services.	163
1.9	La zone Uxa : zone urbaine à vocation d'activités économiques, correspondant au secteur de Perbousie	163
2.	Les zones à urbaniser	165
2.1	La zone AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat	165
2.2	Les zones AUI : zones à urbaniser à vocation de loisirs.	165
3.	La zone Ap : zone agricole protégé	165
4.	La zone Ax : STECAL	165
5.	La zone Nc : zone naturelle de carrière	165
6.	Les zones naturelles	167
7.	Les zones agricoles	167

#### *Autres prescriptions* 172

1.	Les emplacements réservés	172
2.	Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation	172
3.	Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination	172
4.	Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue	172
5.	Les éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19	172
6.	Les espaces boisés classés	172

#### *Dispositions réglementaires* 173

---

### **CHAPITRE V : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE** **175**

#### *Evaluation des incidences démographiques* 177

1.	Les potentiels de densification au sein des zones urbanisées	177
2.	Le potentiels en extension, et zones à urbaniser	177
3.	Compatibilité du projet avec le PADD	177
4.	Les zones agricoles	178
5.	Les zones naturelles	178

---

### **CHAPITRE VI : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE** **185**

<i>Evaluation des incidences sur l'agriculture</i>	188
1. Compatibilité avec les objectifs du PADD	188
2. Les superficies consommées	188

# LEXIQUE

<sup>1</sup>**Art. L152-1 CU** :L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

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

<sup>3</sup>**Mixité sociale** :La mixité sociale consiste, en une zone géographique donnée, en ce que des personnes issues de catégories socio-professionnelles différentes (niveau de vie, cultures ou origines nationales) se côtoient, ou cohabitent. La mixité sociale engendre des quartiers hétérogènes peuplés d'habitants distincts par leurs revenus ou leurs origines.

<sup>4</sup>**SCOT** :Le schéma de cohérence territoriale, abrégé SCOT ou SCoT est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement et de paysage. Il a été instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000

<sup>5</sup>**Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers** :La CDPENAF peut être consultée pour toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de ces espaces.La CDPENAF peut être consultée pour toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de ces espaces.

Elle émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières, de certaines procédures d'urbanisme, dont les PLU et cartes communales

<sup>6</sup>**Art. L424-1 CU** :L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable. Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer : (...)

<sup>3°</sup> Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. (...)

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée. (...)

<sup>7</sup>**Porter A Connaissance (P.A.C)** : Le « porter à connaissance » désigne la procédure par laquelle le préfet porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents le cadre législatif

---

et réglementaire à respecter ainsi que les projets des collectivités territoriales et de l'État en cours d'élaboration ou existants.

<sup>8</sup>**BD Ortho** :La BD ORTHO est l'image géographique du territoire national, la France vue du ciel. Elle est éditée par l'Institut National de l'Information Géographique et Forestière.

<sup>9</sup>**Démographie** :La démographie est l'étude quantitative et qualitative de l'âge des populations et de leurs dynamiques, à partir de caractéristiques telles que la natalité, la fécondité, la mortalité, la nuptialité (ou conjugalité) et la migration. Le démographe analyse les variations de ces phénomènes dans le temps et dans l'espace, en fonction des milieux socio-économiques et culturels.

Sur cette base la prospective démographique est en mesure d'établir différents scénarii d'évolution : de type tendanciels, alternatifs, de crise ou de ruptures, etc.

<sup>10</sup>**Cardo et decumanus**:LeCardoMaximus est la voie d'axe nord-sud la plus importante d'une ville romaine. Dans la centuriation romaine, le cardomaximus était l'axe nord-sud qui structurait la cité dès sa création. Ensuite, le cardo était une des voies principales au cœur de la vie économique et sociale de la ville. À la croisée du cardo et du decumanus (axe Est-Ouest) d'une cité, on trouvait généralement le forum.

<sup>11</sup>**Solde migratoire** : En démographie, le solde migratoire est la différence entre les arrivées (ou entrées) et les départs (ou sorties) d'habitants d'un territoire donné. Autrement dit le solde migratoire est égal à la différence entre immigration et émigration. Le solde migratoire peut donc être positif ou négatif. Ajouté à l'accroissement naturel ou *solde naturel*, il permet de calculer la variation totale d'une population. Une région au solde migratoire positif est dite attractive. À l'opposé, une région au solde migratoire négatif est dite répulsive. La démographie est l'étude quantitative et qualitative de l'âge des populations et de leurs dynamiques, à partir de caractéristiques telles que la natalité, la fécondité, la mortalité, la nuptialité (ou conjugalité) et la migration. Le démographe analyse les variations de ces phénomènes dans le temps et dans l'espace, en fonction des milieux socio-économiques et culturels.

Sur cette base la prospective démographique est en mesure d'établir différents scénarii d'évolution : de type tendanciels, alternatifs, de crise ou de ruptures, etc.

<sup>12</sup>**Solde naturel** : En démographie, le solde naturel ou accroissement naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur un territoire par an. Le solde naturel peut donc être positif ou négatif. Ajouté au solde migratoire, il permet de calculer la variation totale d'une population.

<sup>13</sup>**Indice de jeunesse** :L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

<sup>14</sup>**Site et situation** :Le site s'oppose à la notion de situation. Celle du site est à échelle locale, elle concerne le cadre physique du lieu où est née la ville : géologie, relief, climat, hydrologie. La situation concerne la position de la ville vis-à-vis des éléments physiques ou économiques, et particulièrement des moyens de communication. Pour exemple, la situation fait de Toulouse la ville de l'aéronautique, le site celui de la ville rose de la vallée de la Garonne.

<sup>15</sup>**Périurbain ou rurban** :Phénomène de peuplement des villages en périphérie d'une grande ville par les personnes qui y travaillent. Relatif à une zone anciennement rurale devenue une banlieue suite au développement urbain.La périurbanisation, phénomène lié à celui de rurbanisation (néologisme apparu en France en 1976, mot-valise créé à partir de rural et d'urbain), désigne le processus de « retour » ou « fuite » des citadins vers les campagnes ou pour faire plus simplement le déplacement durable de population quittant les zones urbaines pour aller s'implanter dans les zones rurales.

<sup>16</sup>**Modes d'habiter** : L'expression « mode d'habiter » a été défini dans un colloque par Serge Schmitz » de l'université de Liège. Cette notion s'est inscrite dans la recherche géographique au cours des dernières décennies sans néanmoins sembler nécessiter une définition. Quand Nicole Mathieu signale que la notion de « mode d'habiter » se trouve à mi-chemin entre la notion géographique de « genre de vie » et celle sociologique de « mode de vie », Mathis Stock insiste sur la pratique des lieux, et d'autres, dont Lévy et Lussault, renvoient à la spatialité des acteurs individuels. Néanmoins, au-delà des relations à l'environnement, le mode d'habiter est surtout une relation entre les lieux et à la communauté locale ?

---

<sup>17</sup>**Décohabitation** : La décohabitation est le moment au cours duquel des personnes formant un même foyer cessent d'habiter sous le même toit, par exemple suite à une rupture conjugale ou à une mutation professionnelle. Par extension, le terme désigne également le phénomène sociodémographique plus global du fait duquel les familles tendent à se scinder plus facilement et à voir leurs membres autrefois cohabitants vivre de plus en plus souvent séparément. Attribuée à l'individualisme croissant des sociétés occidentales, la décohabitation ainsi définie est l'une des causes souvent avancées pour expliquer une éventuelle crise du logement dans une région donnée.

<sup>18</sup>**Logements vacants** : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

<sup>19</sup>**Habitation à Loyer Modéré** : Une habitation à loyer modéré, plus connue sous son sigle HLM, est un logement géré par un organisme d'habitations à loyer modéré, public ou privé, qui bénéficie d'un financement public partiel, direct (subvention) ou indirect (privilèges variés : crédits, exonérations fiscales, etc.).

<sup>20</sup>**Article 55 de la loi SRU** : La mixité sociale et un objectif de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Elle oblige à l'atteinte d'un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Cette obligation s'applique au niveau intercommunal lorsqu'un programme local de l'habitat a été approuvé.

198

<sup>21</sup>**Taux de concentration de l'emploi** : L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois proposés dans un territoire donné et la population active (de 15 à 64 ans) qui y réside. Un pôle attractif génère un nombre supérieur à celui de ses actifs.

<sup>22</sup>**Migration pendulaire** : La migration pendulaire, ou alternante, est un phénomène caractéristique des métropoles et de leurs zones péri-urbaines dû à l'étalement urbain et de la division spatiale des activités, notamment par le zonage. L'expression désigne les déplacements quotidiens des personnes de leur domicile à leur lieu de travail et inversement. On parle aussi de mobilité pendulaire ou de déplacement pendulaire.

<sup>23</sup>**Morphopédologique** : La morphopédologie correspond à une approche à la fois géomorphologique et pédologique de l'étude du milieu, visant à montrer les interrelations entre les processus de formation du relief (morphogénèse) et les processus de formation des sols (pédogénèse).

<sup>24</sup>**Déclaration PAC** : Déclaration qui permet de faire un état des surfaces de cultures objet de demandes annuelles d'aides au titre de la Politique agricole commune.

<sup>25</sup>**Gamme de services** : Il s'agit d'un référentiel de l'INSEE, classant les équipements de manière à fournir le niveau d'équipements et de services d'un territoire donné à la population. Il comprend toute catégorie d'équipements : commerces, services marchands ou non marchande, santé, action sociale, transports, enseignement, sports et loisirs, tourisme, culture. Les équipements sont répartis en trois gammes : la gamme de proximité, la gamme intermédiaire et la gamme supérieure.

<sup>26</sup>**Relief karstique** : type particulier de relief dû, en pays calcaire, aux effets de dissolution des roches par les eaux de pluies chargées de gaz carbonique ; le karst se manifeste en surface par une sculpture particulière du relief (rigoles, dépressions, gouffres ...) et sous-terre, par des cavités creusées par l'action des rivières souterraines.

Le karst doit son nom à une région côtière du Nord-Ouest de la Yougoslavie où ce phénomène est courant ; en France, il est plus particulièrement observé dans les Causses. (Dicouvert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

---

<sup>27</sup>**Géomorphologie** : Du grec gê, terre, morphê, forme et logos, science. branche de la géographie physique ayant pour objet la description et l'explication des formes de relief du globe terrestre. (Dicouvert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

<sup>28</sup>**Corniche** : Élément topographique en surplomb par rapport un plan, une vallée. De l'italien cornice, désigne, dans l'architecture classique, la partie supérieure de l'entablement, formée d'un ensemble de moulures en saillie, elle a, outre sa fonction décorative, un rôle de protection contre les eaux de pluie des parties sous-jacentes. On a par extension appliqué ce nom à tout ornement en saillie (pièce en bois mouluré) et, par analogie, à une route qui suit les contours extérieurs d'un escarpement. (Dicouvert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

<sup>29</sup>**Plateau** : Désigne en géomorphologie une surface de terrain assez plane, d'une certaine altitude et délimitée par des vallées encaissées. (Dicouvert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

<sup>30</sup>**Dolines** : du slave dole, creux ; désigne en géomorphologie une dépression fermée plus ou moins circulaire typique des plateaux calcaires. (Dicouvert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)  
Une doline est une forme caractéristique d'érosion des calcaires en contexte karstique. La dissolution des calcaires de surface conduit à la formation de dépressions circulaires mesurant de quelques mètres à plusieurs centaines de mètres de diamètre. Leur fond est souvent occupé par des argiles de décalcification ou terra rossa (terre rouge), fertiles et plus ou moins imperméables. La rétention locale d'eau qu'elle permet les rend propices au développement d'un microclimat spécifique et d'une riche végétation, qui contraste avec le plateau calcaire environnant, leur conférant une fonction d'habitats et éventuellement de refuge naturel pour de nombreuses espèces.

<sup>31</sup>**Chemin creux** : chemin entouré de talus planté, commun en région bocagère. Par effet d'usure, le passage répétitif des attelages creuse le chemin lisse la topographie, évite les efforts inutiles aux animaux de traits. les talus plantés remplissent deux fonctions : ressource en bois de chauffage et continuité écologique.

199

<sup>32</sup>**Belvédère** : Espace ouvert en position dominante sur son contexte proche ou lointain et permettant de profiter d'une vue dégagée sur celui-ci. Dérivé de l'italien bello-verde, belle vue. A l'origine pièce à larges fenêtres placée sur un terrasse d'où l'on pouvait profiter d'une belle vue ; par extension, désigne une construction placée dans une situation élevée de laquelle on peut jouir d'un large panorama. Ce terme s'applique également à tout lieu ou plate-forme d'où l'on peut apprécier une vue agréable. (Dicouvert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

<sup>33</sup>**Vallée ou vallon** : Dépression allongée et plus ou moins évasée comprise entre deux montagnes; creusée par un cours d'eau elle a la forme d'un V ; façonnée par un glacier, celle d'un U. (Dicouvert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

<sup>34</sup>**Ripisylve** : Du latin ripa, rive et silva, forêt. Type de formation végétale qui croît au bord des cours d'eau. (Dicouvert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

<sup>35</sup>**Bocage** : Continuité de biodiversité transmise par des éléments de haies au droit des séparations de parcelles. Mot d'origine normande désignant : un paysage rural composé de champs cloisonnés limités par des haies ou des talus boisés. (Dicouvert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

<sup>36</sup>**Coteau** : Milieu de transition entre vallée et promontoire, marqué par une forte pente, le coteau sera réservé au pâturage ou recouvert de boisement du fait de son relief.

<sup>37</sup>**Terrasse** : Désigne, sur le versant d'une vallée, un replat correspondant à l'ancien lit d'un cours d'eau. (Dicouvert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

<sup>38</sup>**Soutènement** : mur de ; Mur destiné à soutenir les pressions exercées par les poussées de la terre. (Dicouvert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

---

Élément de gros œuvre permettant, contrairement à la technique du terrassement de contenir une quantité de terre de hauteur importante sur une surface réduite.

<sup>39</sup>**Paradis - paradeisos** : mot grec signifiant “jardin” ; il a donné en français le mot paradis. jardin clos (Dicouvert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

<sup>40</sup>**Ligne de crête** (ou ligne de partage des eaux ou frontière de bassins versants) : zone de séparation entre deux versants opposés.

<sup>41</sup>**Lotissements** : Division en lots d'un bien foncier, en vue de l'implantation de locaux d'habitation, d'industrie, ou de commerce ; par extension, l'ensemble des constructions élevées sur ces parcelles est aussi appelé “lotissement”. (Dicouvert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

<sup>42</sup>**Futaie** : de fût. Dans un sens général, groupe d'arbres de grandes dimensions. En sylviculture, ce terme s'applique à un peuplement forestier issu de semis naturels. S'oppose au taillis. Dicouvert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

<sup>43</sup>**Serves** : Mares artificielles construites à proximité d'une source pour recueillir son trop-plein et conserver l'eau pour des besoins ultérieurs.

<sup>44</sup>**Epierrage** : Action d'enlever les pierres d'un champ. (Dictionnaire Larousse)

<sup>45</sup>**Talutage** : Mise en place de pierre en talus.(DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

<sup>46</sup>**Empierrements** : Parement de mur ou de paroi pentue composé de pierres grossièrement taillées ayant pour but de contenir la poussée de la terre. (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

<sup>47</sup>**Mitoyen** : Partage d'une limite séparative entre deux constructions. Ce partage juridique induit dans la pratique une mutualisation des éléments construits se trouvant en limite séparative. Très répandue dans les centres anciens et ville XIXe où certaines constructions en arrivaient même à partager des murs porteurs, la mitoyenneté s'est raréfiée très récemment pour une mise à distance des constructions voisines.

<sup>48</sup>**Mitage** : Terme d'urbanisme désignant la multiplication anarchique des constructions, dont la conséquence est une déstructuration du milieu rural ou urbain concerné. (Dicouvert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

<sup>49</sup>**Modénature** : proportions et disposition de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture [...] L'étude des modénatures permet de différencier les styles et de dater la construction des monuments. (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

<sup>50</sup>**Lucarne** : Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.(DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

<sup>51</sup>**Chien-assis** : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

<sup>52</sup>**réemploi** : Utilisation dans une construction de matériau de récupération, dits ‘matériaux de réemploi’ (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

<sup>53</sup>**Appareillage** : en maçonnerie, manière de disposer les pierres ou les briques qui composent une maçonnerie. Il peut être mixte ou dit “à mosaïque brouillée” quand il propose un assemblage irrégulier de pierres non taillée et peut être réglé, sur des monuments importants notamment, assemblant des pierres de tailles de manière régulière. (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

<sup>54</sup>**Pierre sèche** : qualifie une maçonnerie de pierres plus ou moins appareillées, sans liaison par un mortier. Elle ne s'utilise guère que des murets et petits ouvrages rustiques de faible hauteur. (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

---

<sup>55</sup>**Mortier** : Mélange composé d'un liant (ciment ou chaux), de granulats fins, charges inertes constituant le squelette ou l'ossature du mortier (sables, fillers, granulats de diverses matières). (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature) La proportion de liant et de granulats ainsi que la nature des granulats ajoutés influent sur la couleur et la texture du mortier.

<sup>56</sup>**Amphihaline** : Espèce migratrice dont le cycle de vie alterne entre le milieu marin et l'eau douce

<sup>57</sup> **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** : Lancé en 1982, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- celles de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- celles de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Une modernisation nationale (mise à jour et harmonisation de la méthode de réalisation de cet inventaire) a été lancée en 1996 afin d'améliorer l'état des connaissances, d'homogénéiser les critères d'identification des ZNIEFF et de faciliter la diffusion de leur contenu. En 2004, près de 2000 ZNIEFF ont été modernisées et validées au plan national sur 3 régions (Limousin, Normandie, Champagne-Ardenne).

Cet inventaire est devenu aujourd'hui un des éléments majeurs de la politique de protection de la nature. Il doit être consulté dans le cadre de projets d'aménagement du territoire (document d'urbanisme, création d'espaces protégés, élaboration de schémas départementaux de carrière...).

<sup>58</sup>**Réservoirs de biodiversité** : espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les réservoirs de biodiversité recouvrent :

- les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité mentionnés au 1° du II de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ;
- tout ou partie des espaces protégés au titre des dispositions du livre III et du titre Ier du livre IV du code de l'environnement ;
- tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

Cependant, certains réservoirs de biodiversité peuvent faire partie de la Trame verte et bleue sans avoir vocation à être reliés entre eux lorsqu'il aura été démontré la pertinence de l'isolement naturel de ces espaces pour la conservation de la biodiversité compte tenu du fonctionnement des écosystèmes, pour limiter la dispersion d'espèces, notamment d'espèces exotiques envahissantes ou pour limiter la propagation de maladies animales et végétales.

<sup>59</sup>**L.151-13** : Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

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

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.