



# COMMUNAUTE DE COMMUNES VENTADOUR EGLETONS MONEDIERES PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Version n°1 – Avril 2018

1

### *Pièce 2*

#### **URBADOC**

Tony PERRONE  
56, avenue des Minimes  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
contact@be-urbadoc.fr

#### **ETEN Environnement**

Caroline LESPAGNOL  
49, rue Camille Claudel  
40 990 SAINT-PAUL LES DAX  
Tél : 05 58 74 84 10  
environnement@eten-aquitaine.com

#### **RURAL Concept**

Stéphane DELBOS  
430, avenue Jean Jaurès  
46 004 Cahors Cedex 9  
Tél : 05 65 20 39 25  
stephane.delbos@adasea.net

#### **ATELIER Georges**

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

Tampon de la communauté de  
communes

Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DE L'ELABORATION

14 décembre 2015

DEBAT SUR LE PADD

ARRET DU PROJET

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION

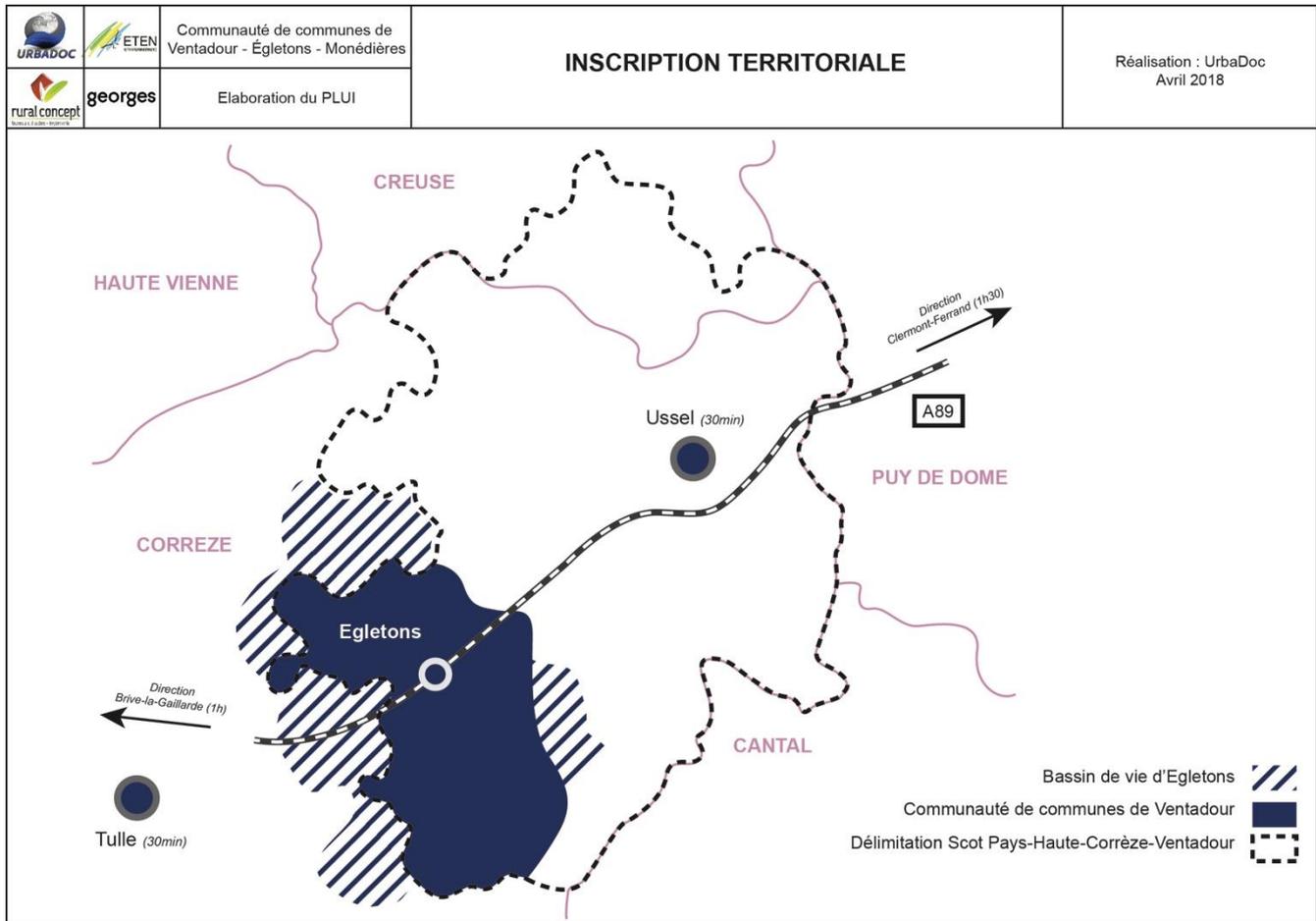
# PROJET

*A chaque site, sa situation, à chaque situation son problème, à tout problème, sa solution.*

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>5</b>
<i>Le PADD : propos liminaire</i> .....	7
<b>Chapitre I : DU TERRITOIRE DE 2018 A LA PHILOSOPHIE DU PROJET PLUI 2035</b> .....	<b>9</b>
<i>2018 : Un territoire au centre des dynamiques</i> .....	11
<i>2035 : Un territoire de ruralité moderne</i> .....	14
<b>Chapitre II : APPUYER LE DEVELOPPEMENT SUR L'ARMATURE TERRITORIALE</b> .....	<b>16</b>
<i>Affirmer l'armature territoriale et intensifier la croissance démographique</i> .....	18
<i>Un projet d'habitat ambitieux et adapté au territoire</i> .....	20
<b>Chapitre III : EQUIPER LE TERRITOIRE, MISER SUR L'EFFICIENCE DES RESEAUX ET LA COMPLEMENTARITE DE L'OFFRE</b> .....	<b>22</b>
<i>Préférer une offre commerciale et d'équipements de proximité</i> .....	24
<i>Conjuguer développement urbain et capacités des réseaux et des milieux</i> .....	27
<i>Les mobilités de demain au cœur du projet de territoire</i> .....	30
<b>Chapitre IV : VALORISER L'ECONOMIE LOCALE POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE</b> .....	<b>33</b>
<i>Affirmer et valoriser les vocations économiques</i> .....	35
<i>Conforter le rôle économique et paysager de l'agriculture et de la filière bois</i> .....	37
<i>Assurer la compétitivité du secteur secondaire</i> .....	39
<i>Mettre en valeur les atouts du site et adapter l'offre touristique</i> .....	42
<b>Chapitre V : L'ENVIRONNEMENT, FONDATEUR D'UN PROJET DE TERRITOIRE DURABLE</b> .....	<b>44</b>
<i>Le paysage et le patrimoine, atouts majeurs de la qualité de vie et de l'attractivité du territoire</i> .....	47
<i>Préserver la biodiversité pour un développement durable</i> .....	49
<b>Chapitre VI : SCHEMAS COMMUNAUX DE DEVELOPPEMENT</b> .....	<b>51</b>

Figure 1 : L'inscription territoriale ; UrbaDoc ; 2018



4 Figure 2 : Le projet SCOT 2035 ; UrbaDoc ; 2015

*Le Présent projet doit s'articuler dans un rapport de compatibilité avec le Schéma de Cohérence territoriale du Pays Haute-Corrèze Ventadour.*

### **LE PROJET SCOT 2035 : REMETTRE A L'HONNEUR LE TERRITOIRE**

Le projet SCOT 2035, c'est l'ambition de construire un avenir commun, équilibré et durable aux habitants des 91 communes qui composent ce territoire. Pour cela, il souhaite mettre à profit ses nombreux atouts pour lui assurer un développement à la fois équilibré et cohérent qui saura pallier le vieillissement naturel de la population résidente mais aussi inverser les dynamiques démographiques. Pour cela, le projet se structure autour de la sauvegarde et de la mise en valeur de ses sites et de la promotion de son économie, deux éléments essentiels, qui ensemble concourent à l'attractivité envers les jeunes actifs. Mais le projet SCOT 2035, c'est surtout une politique d'inversion de tendance qui doit peu à peu initier de nouvelles pratiques territoriales afin de poursuivre concomitamment le développement urbain et l'essor économique, et préserver l'environnement.

Pour résoudre cette difficile équation, le projet mise sur la structuration de son espace qui apparaît comme une réponse pertinente aux besoins de développement et de préservation des richesses qui le caractérisent. Renforcer le développement des pôles de travail et de services les plus importants qui aujourd'hui se développent peu, les rénover profondément dans le fonctionnement et dans l'image, limiter la diffusion de l'habitat en rendant ou donnant à chaque commune sa fonction et son rôle, initier de nouvelles pratiques de mobilités et parfois restaurer les anciennes et même réduire son empreinte carbone ; tels sont là certains des piliers de ce projet qui se veut ambitieux dans tous les domaines.

La richesse de ce territoire, l'eau, la biodiversité, les paysages, la culture et le patrimoine, le potentiel économique, mais surtout les hommes qui au quotidien le vivent et le pratiquent, ne saurait mériter un autre projet que celui qui saura à la fois satisfaire le nécessaire développement mais aussi maintenir l'essentiel : ses valeurs et son identité.

Restaurer, c'est rétablir une forme, c'est mettre en valeur ou sauvegarder, c'est rétablir ses forces. Mais ici, le sens à considérer sera remettre à l'honneur.

PROJET

---

## PREAMBULE

---

# TABLEAU DE BORD

Figure 3 : Article L151-5 du code de l'urbanisme ; Légifrance ; 2018

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 (...)

Figure 4 : Les documents qui composent le PLUI et leurs articulations ; UrbaDoc ; 2018

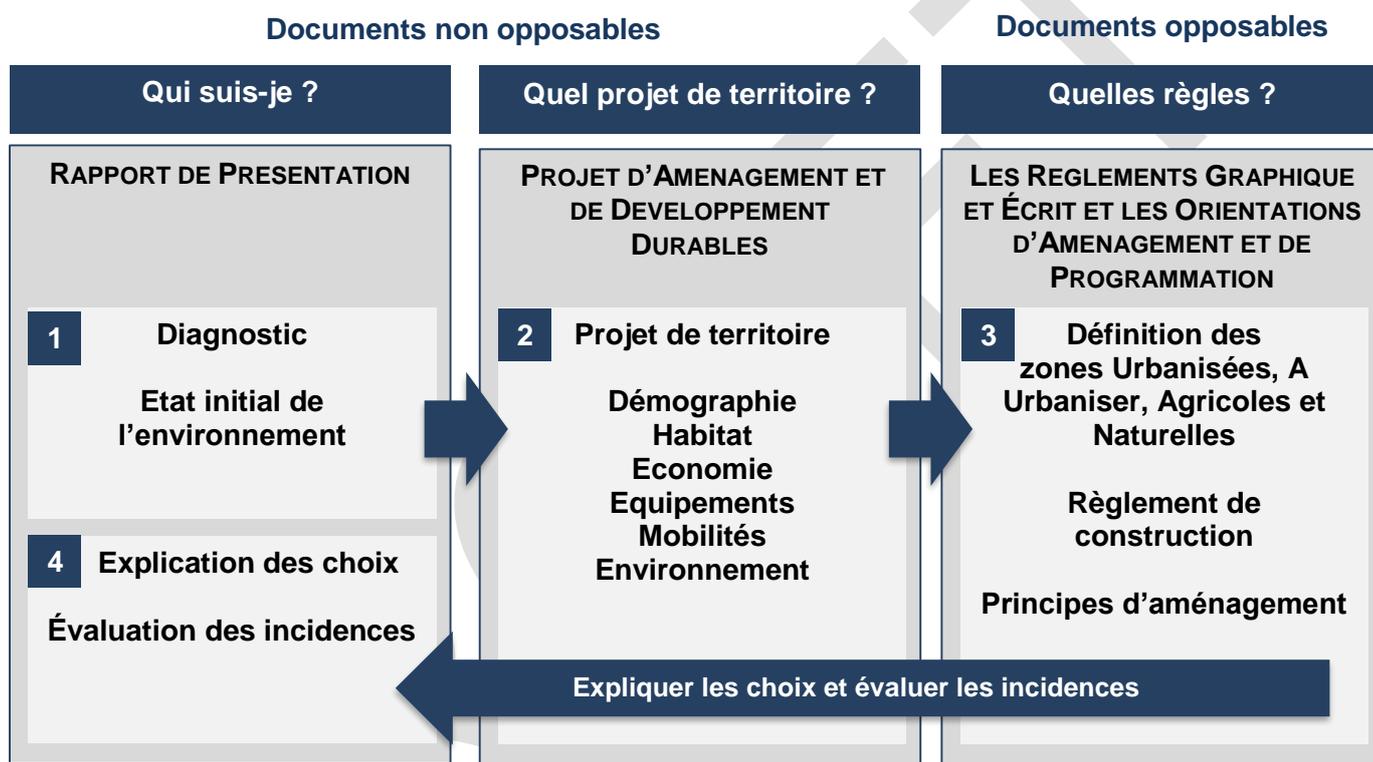
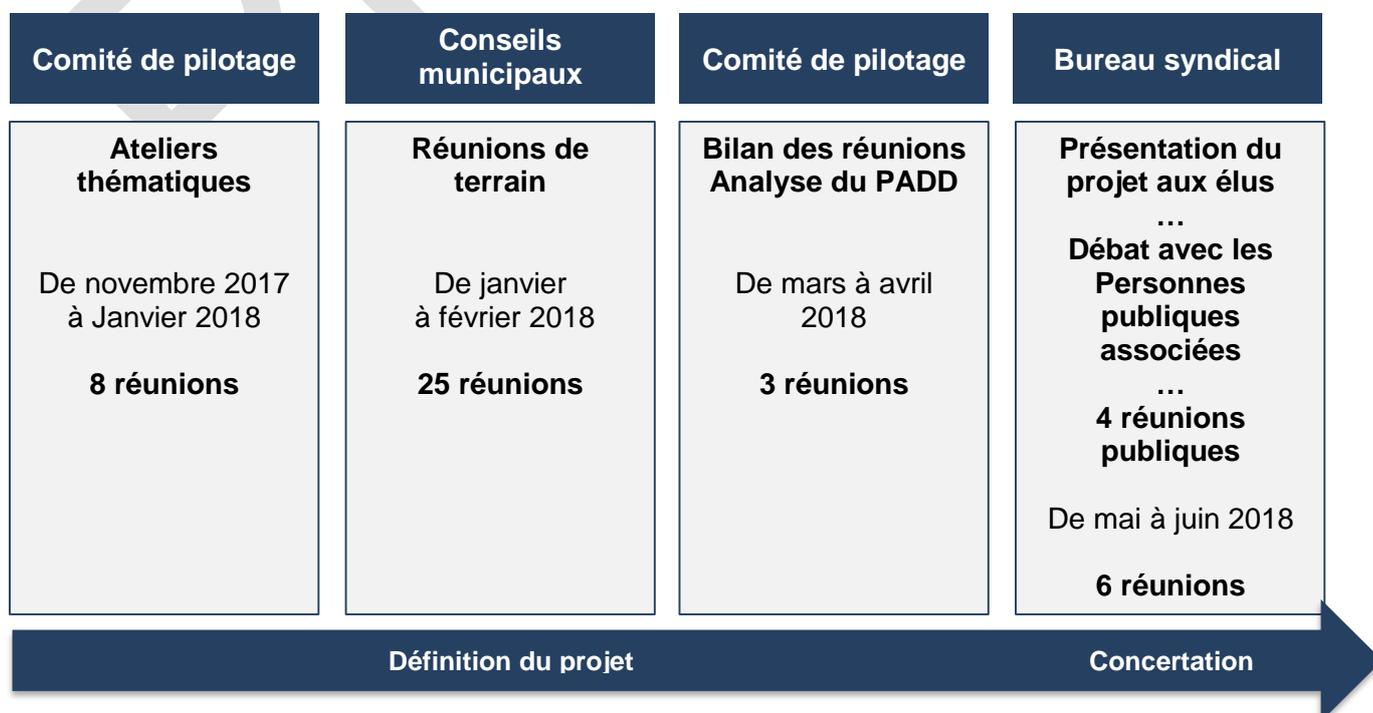


Figure 5 : Le processus décisionnel du projet ; UrbaDoc ; 2018



# Le PADD : propos liminaire

## 1. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Ils sont précisés à l'article L151-5 du code de l'urbanisme retranscrit ci-contre.

## 2. Le rôle du PADD

Document pivot du PLUI, le PADD définit de manière simple et précise les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par les élus pour satisfaire aux enjeux du territoire identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement du rapport de présentation et aux objectifs des lois retranscrits dans le code de l'urbanisme.

Les orientations qu'il définit s'applique dans un rapport de compatibilité<sup>1</sup> avec le Schéma de Cohérence Territoriale définit à l'échelle du Pays Haute-Corrèze Ventadour.

Ce document est fondamental pour plusieurs raisons :

- Il est la réponse politique aux constats précédemment effectués ;
- Il représente une vision du territoire à long terme et constitue ainsi une feuille de route pour acter les conditions du développement ;
- Il est donc la philosophie du projet de territoire 2035 ;
- Les règlements graphique et écrit ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Il conditionne les modalités d'évolution du PLUI et notamment de révision. En effet, en application de l'article L153-31, le PLUI sera révisé dès lors que la communauté de communes envisagera de « changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ».

## 3. Le processus de réalisation et de décision

Le PLUI est élaboré par le comité de pilotage. Cette instance, composée de chaque Maire élu du territoire, s'est réunie à plusieurs reprises pour définir et proposer un projet en débat au Conseil communautaire, l'organe délibérant.

Pour le réaliser, le comité de pilotage s'est réuni lors de plusieurs ateliers thématiques portant sur :

- Le projet démographique, l'habitat et la gestion économe de l'espace ;
- Le développement économique ;
- Les équipements et la mobilité ;
- L'eau et l'environnement.

A l'issue de ces ateliers, le comité de pilotage a dressé une feuille de route à destination des

élus municipaux, rappelant les grands objectifs à appliquer sur le territoire. Ces derniers ont été partagés sur site, dans chaque commune membre ou l'ensemble des élus du territoire ont pu exprimer un avis. Le projet final est donc une vue tant supra qu'infra-territoriale.

Plus de quarante séances de travail auront été nécessaire à la formalisation du projet.

## 4. Avertissement

### 4.1 Données liminaires

Le PADD a été réalisé entre le quatrième trimestre 2017 et le deuxième trimestre 2018. 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. Les articles du code de l'urbanisme auxquels le présent document fait référence sont ceux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018 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.

### 4.2 Recommandation

Pour une meilleure compréhension du projet, il est recommandé de lire le diagnostic du rapport de présentation qui fait l'état des lieux du territoire et de ses enjeux. Ce document peut être parcouru en quelques pages en ne considérant que les parties intitulées « Comprendre le diagnostic en une page ».

### 4.3 Forme et lecture du document

Le code de l'urbanisme définit les thématiques et enjeux auxquels le PADD doit apporter une réponse. Par contre, aucun cadre légal ne définit la forme du document.

Pour une meilleure compréhension du projet, celui-ci a été écrit dans une forme permettant d'en prendre connaissance selon plusieurs lectures :

- Le chapitre I explique l'état initial du territoire en 2018 et la philosophie du projet « PLUI 2035 » en quelques pages ;
- Les chapitres II à V exposent le projet et l'ensemble des orientations définies par thématique. Ces chapitres sont lisibles sous deux formes : l'une schématique et cartographique sous la forme de « fiches-actions », l'autre rédigée où les titres exposent les enchaînements logiques ;
- Le chapitre VI expose la mise en œuvre du projet et des orientations à l'échelle de chaque commune.

# PROJET

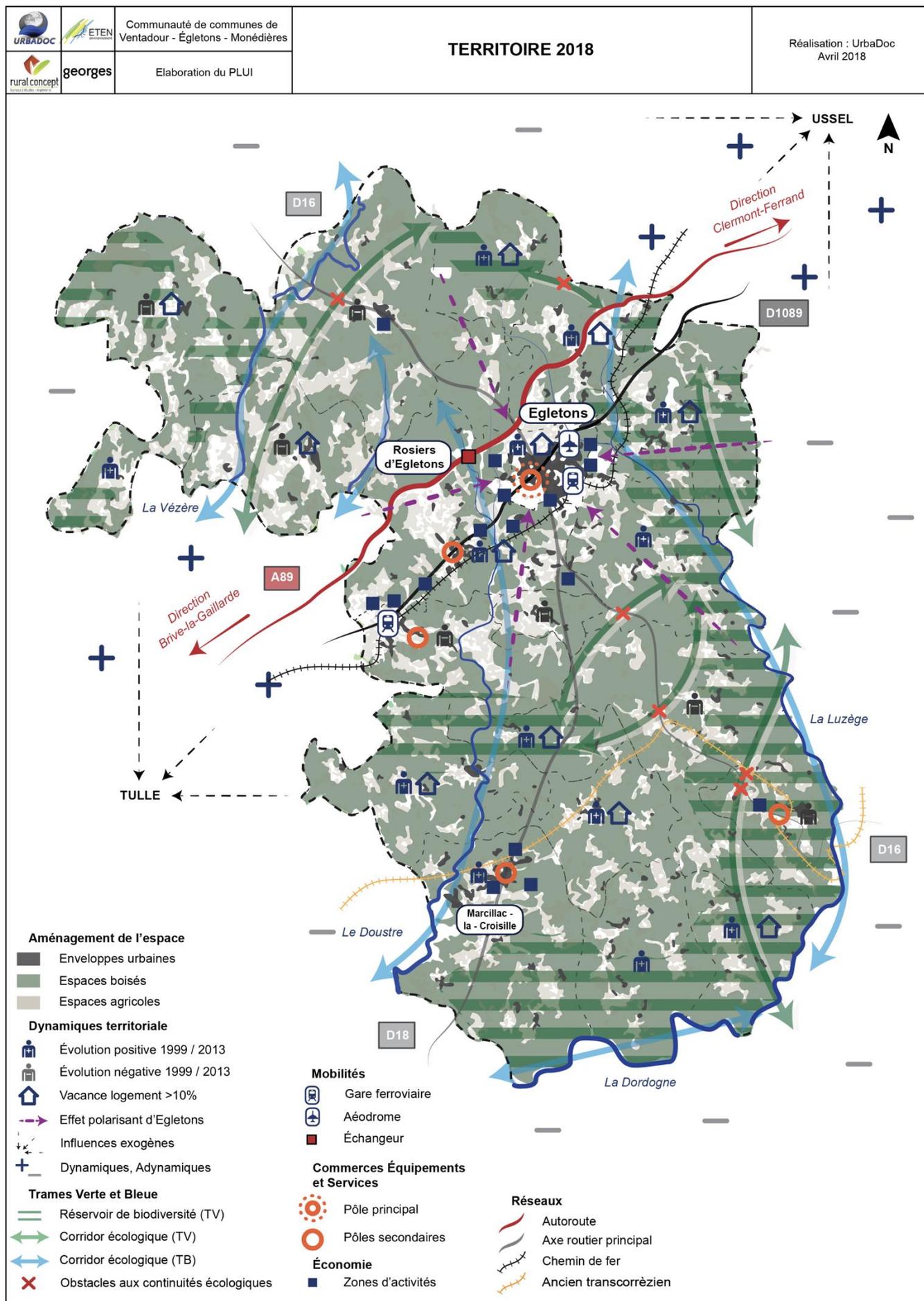
---

**CHAPITRE I : DU TERRITOIRE DE 2018 A LA  
PHILOSOPHIE DU PROJET PLUI 2035**

---

# TABLEAU DE BORD

Figure 6 : Le territoire en 2018 ; UrbaDoc ; 2018



# 2018 : Un territoire au centre des dynamiques

## 1. Un site central pour une situation de convergence

Le territoire jouit d'une position centrale <sup>a</sup> devenue désormais très favorable. Le département est orienté dans son développement via ses deux axes principaux. L'autoroute 20, à l'ouest, capte la majorité des flux économiques et humains autour du pôle briviste jusqu'à Limoges. L'A89, performant relai de l'ancienne nationale du même nom, agit de la même manière mais avec moins de vigueur. Il en résulte un département en pleine recomposition où la population se déplace d'abord d'Est en Ouest, mais où elle se regroupe aussi aux abords de l'A89<sup>b</sup>. Ainsi, l'Est Corrèzien apparaît désormais comme un territoire de confins, où seule la ville d'Ussel se pose comme une centralité interne sans effets exogènes. La communauté de communes se positionne alors à la croisée des dynamiques départementales, entre la partie Est atone et celle de l'ouest dynamique. Ainsi, elle n'a ni la vigueur de la bordure de l'A20, ni l'inertie de la partie orientale. Mais sa position centrale en fait désormais un lieu de convergence qui lui a permis de retrouver la croissance, idéalement située entre les pôles Ussellois et Tulliste et desservie efficacement par l'axe principal Ouest/Est du département. Cependant le territoire intercommunal n'échappe pas aux logiques d'éloignement de la sortie d'autoroute, le dynamisme étant inversement proportionnelle à son éloignement.

## 2. Une croissance portée par le pôle central : l'exception Egletons

Tirant profit de sa situation, le territoire a retrouvé la croissance démographique après de longues années de déclin. 10 327 habitants<sup>c</sup> peuplent désormais le territoire, soit 372 de plus qu'en 1999. Le poids démographique du territoire s'est renforcé dans celui du pays Haute-Corrèze Ventadour, passant de 22 à 24%. Mais plus important encore, la croissance du territoire est largement portée par son pôle principal, lequel a accueilli plus de 66% de la population supplémentaire, une exception départementale, et notable au regard de la situation des pôles en général. Ville agréable à vivre, bien équipé, il demeure que sa position, de même que celle de Rosiers-d'Egletons ou de Moustier-Ventadour facilite la croissance et corrobore le constat de franges territoriales moins attractives, à l'instar du territoire du

SCOT. Cependant la population reste vieillissante, bien que mieux renouvelée du fait notamment de l'offre de formation d'envergure nationale d'Egletons, et que le besoin en jeunes populations est fortement avérée. Or, celui-ci résulte essentiellement de l'apport migratoire.

## 3. 828 logements de plus en 14 ans

Epousant les dynamiques démographiques, le parc de logement a connu une croissance de 185% par rapport à la période 1990/1999. Sous l'effet de l'arrivée de nouvelles populations et de la baisse de la taille<sup>d</sup> des ménages<sup>d</sup>, le territoire a atteint un rythme de construction égal à 61 unités par an, dont la majorité a été édifié aux abords ou sur Egletons. Il y a cependant eu plus de nouveaux logements que d'habitants, le parc se composant de plus de 25% de résidences secondaires, en majorité situées au sud. L'augmentation du nombre de logements vacants dont le taux dépasse désormais les 10%<sup>e</sup> est aussi une raison. Si la situation reste moins préoccupante que sur le territoire du SCOT dans son ensemble, elle doit être prise en compte, notamment parce que les logements vacants se concentrent sur la ville centre<sup>f</sup>.

## 4. Un fonctionnement résidentiel

Alors que le bassin de vie d'Egletons est le seul du territoire du SCOT en croissance, il présente un taux de concentration d'emploi bien inférieur à ce dernier<sup>g</sup>. Cela confirme le fonctionnement résidentiel de ce territoire qui profite à plein de sa situation entre les bassins d'emplois de Tulle et Ussel. Porté par l'économie industrielle, les filières bois et agro-alimentaire, l'économie reste cependant majoritairement présente<sup>h</sup>. Si le nombre d'emploi progresse fortement, celui des actifs est encore plus remarquable<sup>h</sup>. Il en résulte des besoins en mobilités toujours plus importants, alors qu'aucun mode transport en commun ou partagé n'est clairement identifiable. L'enjeu économique est donc fort sur ce territoire qui doit poursuivre son développement alors que les surfaces à vocation économique vont commencer à manquer. La structuration sera essentielle pour l'avenir, tant pour l'implantation de l'activité que pour limiter le recours à l'utilisation individuelle de la voiture. Parallèlement, l'environnement, les conditions de vie, devront être posés en atout phare pour préserver les conditions de l'aménité et rester attractif envers les jeunes accédant à la

<sup>a</sup> Le centre du département corrézien se situe entre Tulle et Egletons.

<sup>b</sup> Entre 1990 et 2013, on compte près de 7 000h de moins à l'Est de Tulle pour 10 000 supplémentaires à l'Ouest.

<sup>c</sup> Population légale 2014.

<sup>d</sup> La taille des ménages est passée de 2,33 à 2,17 entre 1999 et 2013.

<sup>e</sup> 10,4%.

<sup>f</sup> 44,8%.

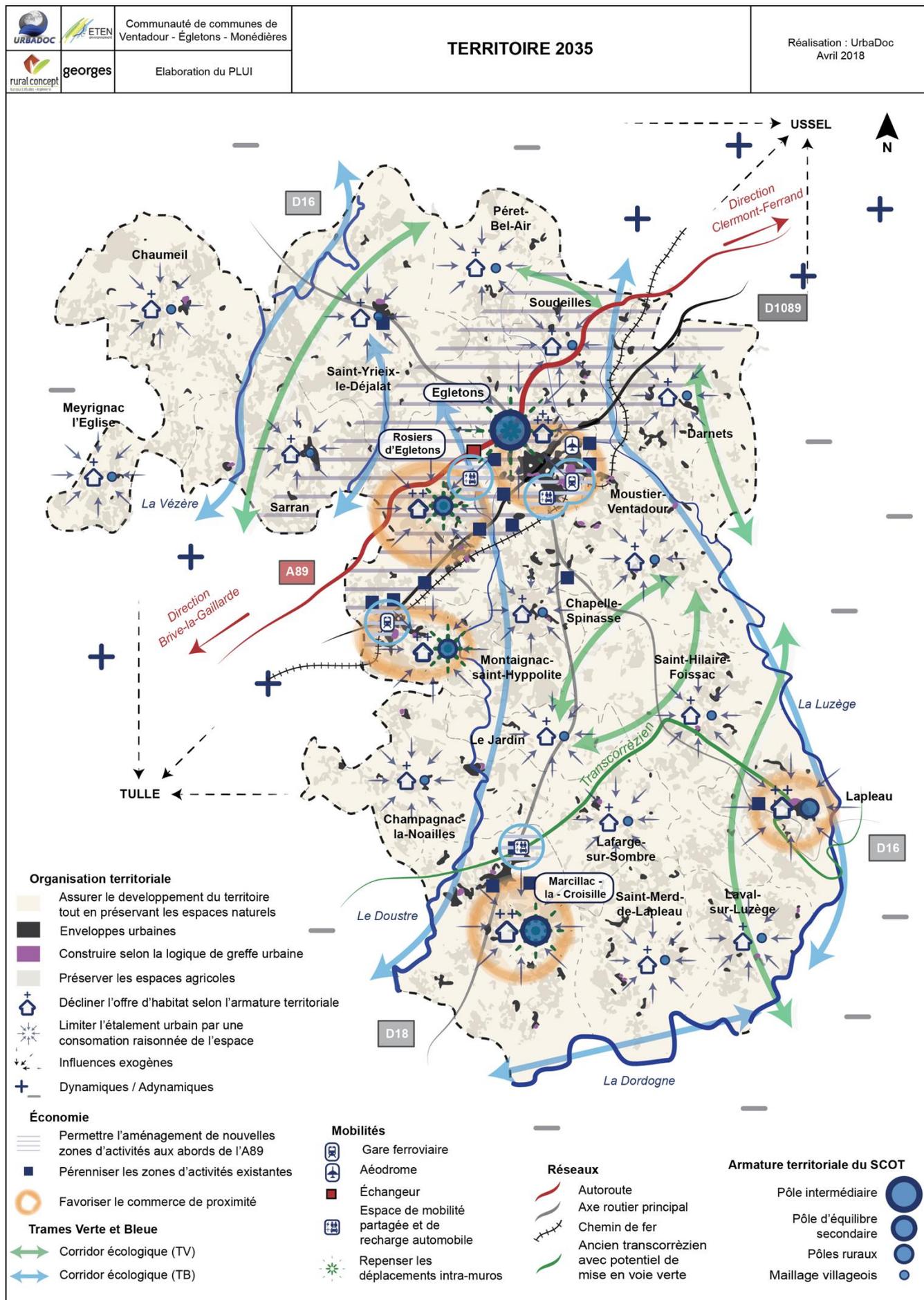
<sup>g</sup> 89,9% contre 104%.

<sup>h</sup> + 6,88% d'emplois ; + 14,73% d'actifs.

propriété. C'est le choix de la proximité et de  
**TABLEAU DE BORD**

l'identité rurale qui doit s'imposer, s'accentuer.

Figure 7 : Territoire 2035 ; UrbaDoc ; 2018



PROJET

# 2035 : Un territoire de ruralité moderne

## 1. Site et Economie au service de la croissance

Fort de son site et de sa situation, le territoire doit poursuivre son évolution et même l'accroître. Le regain de vitalité observé sur les 15 dernières années doit servir de base à une croissance plus soutenue encore. En augmentant son développement de +0,2% par an, c'est environ 1 100 habitants supplémentaires qui peupleront le territoire d'ici 2035. La volonté, forte, comme celle du SCOT, est de créer les conditions d'un développement démographique permettant de rajeunir les effectifs, ou en tout cas, de palier le vieillissement naturel de la population résidente. Et cet objectif devient obligation si l'on considère que les jeunes populations en place ne suffiront pas à remplacer les actifs en fin de carrière. Le projet est donc de miser sur les deux piliers majeurs de l'attractivité, l'emploi et l'environnement. Ce dernier terme étant à considérer sur le volet global du cadre de vie, comprenant écologie, eau mais aussi conditions de vie tels que les équipements, la culture ou les réseaux notamment. Un projet qui doit alors concilier l'antinomie basique opposant développement et préservation.

## 2. La structuration du territoire comme atout maître

### 2.1 Un développement pour tous, un territoire équilibré

Fort du potentiel de sa ville centre, le territoire doit s'appuyer sur son armature territoriale pour proposer un développement équilibré, autant que durable. Ainsi, alors que chaque commune doit et va se développer, le poids des pôles d'emplois et de services sera maintenu en 2035, ce qui permettra d'apporter une première réponse à la préservation de l'espace, de même qu'à la limitation des besoins en déplacements motorisés.

### 2.2 Une offre d'habitat conséquente

En s'appuyant sur son armature territoriale, le territoire sera en capacité de proposer une offre en nouveaux logements conséquente et variée. Pour satisfaire aux besoins des nouveaux arrivants ou anticiper ceux issus du desserrement des ménages, près de 2 000 nouveaux logements seront nécessaires, en considérant une évolution de la taille des ménages au fil de l'eau, de même qu'une part constante de résidences secondaires. Une partie devra provenir de la réhabilitation des logements inoccupés pour atteindre un objectif ambitieux de zéro nouveau logement vacant en 2035.

### 2.3 Mais d'abord une offre d'habiter

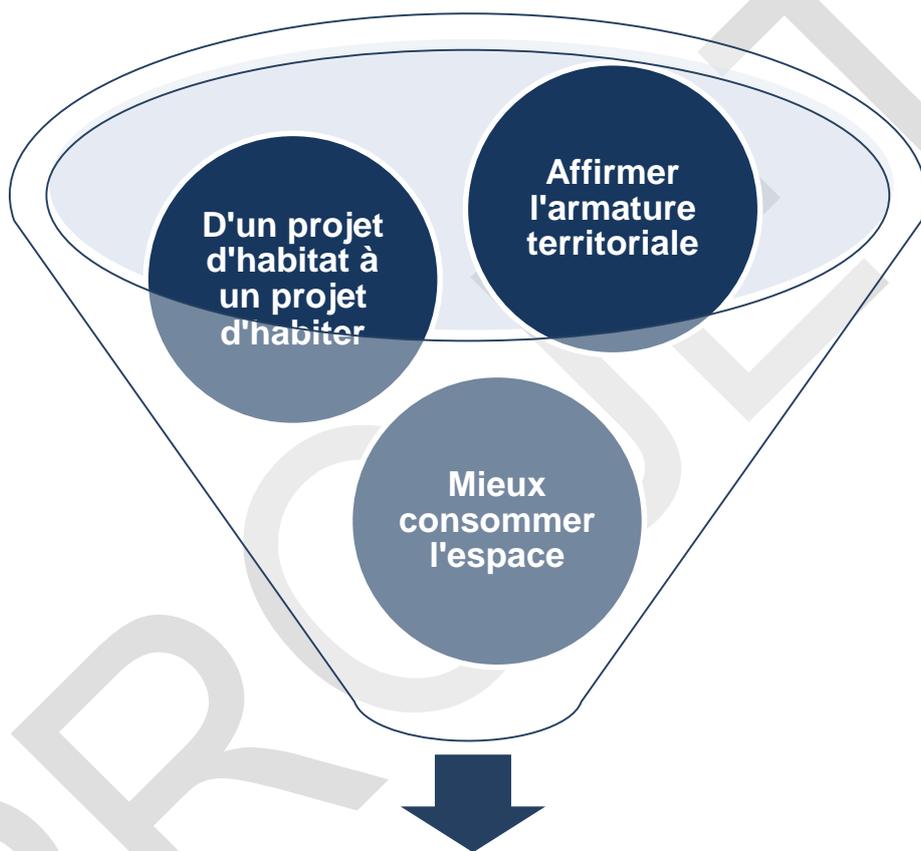
Développer le territoire tout en conservant ses atouts, c'est sauvegarder ce qui fait la beauté du paysage. Ainsi, à la logique de construction d'habitat doit succéder celle de projet d'habiter. Les nouvelles constructions devront alors s'adapter aux sites plutôt que s'y implanter, dans une logique de greffe. S'insérer dans la pente, se fondre dans l'architecture, gérer ses eaux pluviales ou usées, considérer le vu et être vu et surtout restaurer les logiques d'entre soi assurera un partage de l'espace tout en le préservant. Le doublement d'un hameau bien intégré est bien moins dévastateur qu'une seule maison mal implantée ou composée à l'entrée d'un hameau traditionnel rural. Et il s'agit bien là de préserver l'identité de chacun.

### 2.4 Mieux consommer l'espace

En proposant des superficies toujours synonymes d'espace, mais adaptées aux types de recherches actuels, mais aussi aux spécificités de chaque commune, plus urbaines ou rurales, le territoire préservera ses surfaces si utiles à son économie, agricole, forestière ou touristique. Le projet vise donc une économie d'espace de 35% par rapport à la période précédente, nécessitant environ 240 hectares. Mais au-delà, il se fixe pour objectif de considérer d'abord le potentiel de ses enveloppes urbanisées et surtout d'inverser le regard dans le choix de développement en considérant d'abord les enjeux agricoles, paysagers ou environnementaux. Il n'est pas utile de consommer moins si ce n'est pour consommer mieux.

### 3. Un territoire de ruralité moderne

Mais pour être attractif, le territoire doit s'insérer dans les modes de vivre d'aujourd'hui d'abord, de demain ensuite. Le développement des équipements sera au cœur du projet, mais dans une logique de proximité. Pas de grands équipements mais un accès facilité à tous. Les logiques commerciales seront identiques, en préférant le commerce de proximité à celui des grandes surfaces. Pour assurer les déplacements, le territoire proposera des aires de services aménagées permettant d'abord de partager les trajets, ensuite de recharger ses véhicules et demain, peut-être, de proposer des sites de véhicules autonomes. C'est le monde de demain qui se pense aujourd'hui, et le développement d'un réseau numérique très haut débit pour tous en sera le premier acte fort. L'économie en sera boostée, le territoire adapté et les modes de consommation facilités. Préparer l'entrée dans la deuxième partie du 21<sup>ème</sup> siècle, tout en conservant ses atouts millénaires, tels l'eau ou la biodiversité, voilà le défi de ce projet, autant que son ambition.



**Un projet ambitieux et adapté**

---

## **CHAPITRE II : APPUYER LE DEVELOPPEMENT SUR L'ARMATURE TERRITORIALE**

---

# FICHE ACTION N°1

## AFFIRMER L'ARMATURE TERRITORIALE

<p><b>Poursuivre et accentuer la dynamique démographique</b></p>	<p><b>Affirmer l'armature territoriale</b></p>	<p><b>Confirmer l'exception départementale Égletons</b></p>
<p>Acter le fait structurel induit par la présence de l'A89</p> <p>Profiter de l'inscription territoriale favorable</p> <p>Accroître le rythme de la croissance démographique de 0,2%</p> <p>Accueillir près de 1 100 habitants supplémentaires d'ici 2035</p>	<p>Acter le développement démographique en fonction de l'armature territoriale</p> <p>Un développement pour tous</p> <p>Valoriser les franges du territoire pour assurer un meilleur maillage et un accès à l'emploi et aux services facilité</p> <p>Prévoir des conditions équilibrées d'accueil de population entre les pôles et le maillage territorial.</p>	<p>Soutenir l'attractivité d'Égletons et des pôles secondaires</p> <p>Maintenir le poids démographique des pôles</p>

Figure 9 : Évolution au fil de l'eau et selon le scénario du poids des pôles ; INSEE 2014 ; UrbaDoc 2018

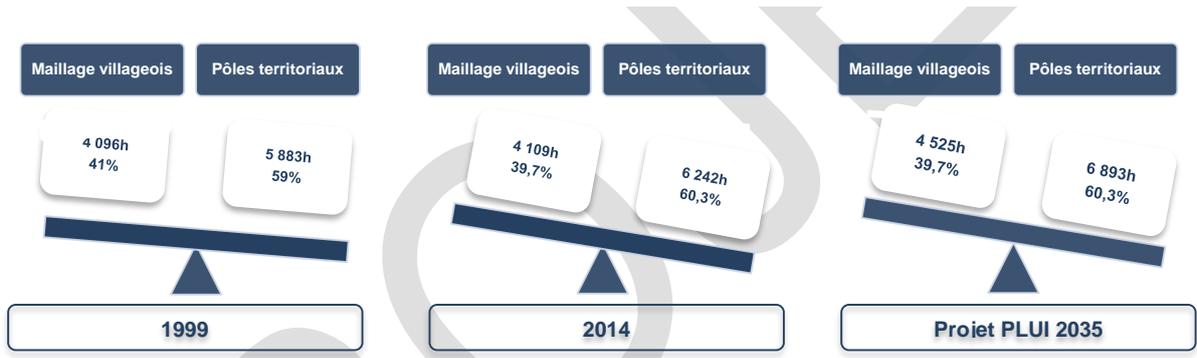
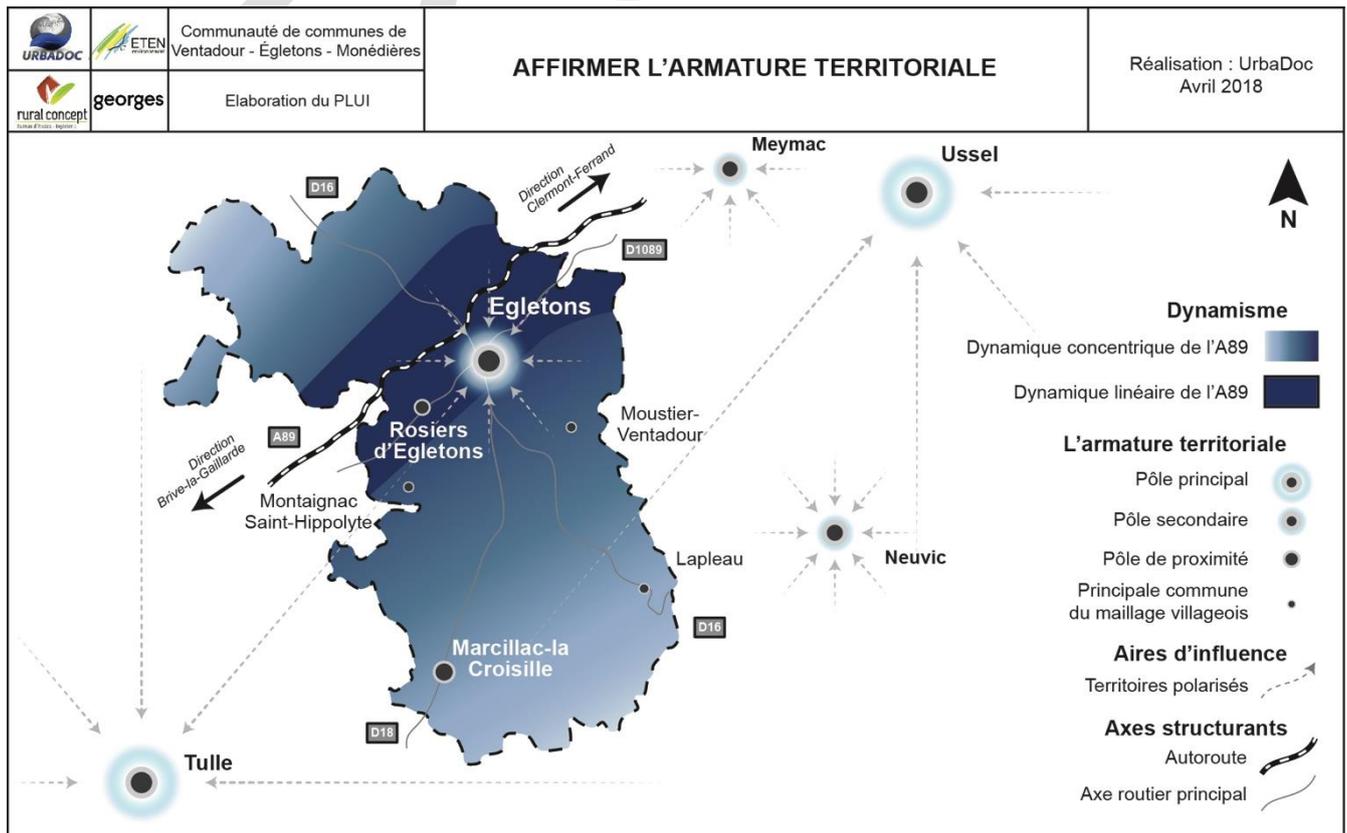


Figure 8 : Affirmer l'armature territoriale ; UrbaDoc ; 2018



# Affirmer l'armature territoriale et intensifier la croissance démographique

## 1. Poursuivre et accentuer la dynamique démographique

### 1.1 Acter le fait structurel induit par la présence de l'A89

Le développement du département corrézien est désormais largement guidé par ses deux axes principaux, les autoroutes 20 et 89. Même si la vitalité de cette dernière reste très en deçà des dynamiques de l'axe Nord/Sud, il demeure que sa mise en service a tout de même considérablement modifié le fonctionnement du territoire. Le développement s'est concentré autour de cet axe, et ce, tant d'un point de vue démographique, qu'économique. A l'inverse, les franges plus éloignées ont peu à peu perdu en attractivité, comme en témoigne l'atonie de leur démographie. De fait structurel, le projet ne peut plus considérer cette dynamique comme relevant de la conjoncture.

### 1.2 Profiter de l'inscription territoriale favorable du territoire

Fort de son inscription territoriale, entre la préfecture de Tulle et le pôle principal de l'Est, Ussel, la ville d'Égletons et le territoire dans son ensemble jouissent d'une position centrale. Sans bénéficier de la pétulance de Brive, le territoire profite à plein de sa situation carrefour entre les pôles d'emplois de Tulle et d'Ussel. Et fort d'une desserte facilitée, de même que d'une économie stable et efficiente, le tout relayé par des équipements performants, le territoire est le seul situé à l'Est du département dont les effectifs croissent. C'est cette dynamique qui est à conforter, à appuyer même.

### 1.3 1 100 habitants de plus en 2035

Porté par un solde migratoire<sup>4</sup> largement excédentaire<sup>a</sup>, le territoire a, depuis 1999, retrouvé la croissance. Cependant, la structure de la population résidente reste âgée comme en témoigne l'indice de jeunesse<sup>5</sup> déclinant<sup>b</sup> et la taille des ménages en baisse<sup>c</sup>. L'objectif est de rétrécir la pyramide des âges sur sa base en attirant de nouvelles populations par un site et une situation favorable. Sous l'égide du projet SCOT 2035, le territoire souhaite porter un rythme annuel de développement de l'ordre de 0,46%<sup>d</sup>, lui permettant de compter près de

<sup>a</sup> Le solde naturel a été entre 1999 et 2013 de -5,97% quand le solde migratoire était de 9,70%

<sup>b</sup> L'indice de jeunesse était en 2008 de 0,75 et en 2013 de 0,72, soit une légère baisse de 0,03

<sup>c</sup> La taille des ménages est passée de 2,32 en 1999 à 2,17 en 2013, soit une diminution de -0,15

<sup>d</sup> Le scénario fil de l'eau produit un taux d'évolution démographique de 0,26% au niveau du bassin de vie, celui-ci est souhaité plus important de 0,2%. Il est donc porté à 0,46%

12 000 habitants en 2035, et donc, de palier le vieillissement naturel de sa population.

## 2. Affirmer l'armature territoriale

### 2.1 Acter le développement en fonction de l'armature

Le territoire se structure autour d'une armature territoriale portée par le pôle principal d'Égletons, par ailleurs pôle secondaire du SCOT du Pays Haute-Corrèze Ventadour. Les communes de Rosiers d'Égletons et de Marcillac-la-Croisille, pôles de proximité, complètent la polarité principale, au sein du maillage villageois aux dynamiques dégressives sur les franges Sud et Nord.

### 2.2 Un développement pour tous

Dans ce contexte, aucune commune ne sera laissée en dehors de la croissance. L'évolution démographique passe par le maintien du poids des pôles, mais aussi du maillage villageois<sup>e</sup>. Pour mieux correspondre aux caractéristiques de chaque commune, une perméabilité des objectifs de croissance est permise, notamment entre communes pôles, et sur la conurbation<sup>f</sup> portée par Égletons. Pour mieux correspondre aux spécificités locales, les objectifs ne sont pas chiffrés par communes au sein du maillage villageois. Ainsi, des communes comme Lappleau et Montaignac-Saint-Hippolyte pourront accueillir la population nécessaire au maintien des équipements utiles à tous.

### 2.3 Soutenir le développement des polarités

Égletons concentre à l'échelle de son bassin de vie emplois et équipements. Aux portes de l'A89 et du fait de son positionnement idéal à mi-chemin de véritables centres névralgiques, Égletons a profité pleinement de l'infrastructure et des polarités externes, continuant depuis 1999 sa croissance et augmentant son poids, contrairement aux autres polarités du département<sup>f</sup>. Rosiers-d'Égletons et Marcillac-la-Croisille se posent en pôles d'équilibres, nécessaires pour assurer l'accès aux équipements et services de première nécessité des habitants des villages alentours. Le scénario de développement permet aux pôles de conserver leur poids, donc de poursuivre le phénomène de concentration des habitants sur les pôles, rapprochant ainsi la population des emplois et équipements et donc limitant les mobilités et le recours à la voiture individuelle.

<sup>e</sup> Les pôles pourront accueillir 630 habitants et le maillage villageois 532 habitants. Le poids des trois communes pôles restera à environ 58%

<sup>f</sup> En 1999, le poids des pôles représentait 59% dont 39% sur Égletons. En 2013, le poids des pôles s'est renforcé représentant 60,3% dont 40% pour Égletons.

# FICHE ACTION N°2

## UN PROJET D'HABITAT AMBITIEUX ET ADAPTE AU TERRITOIRE

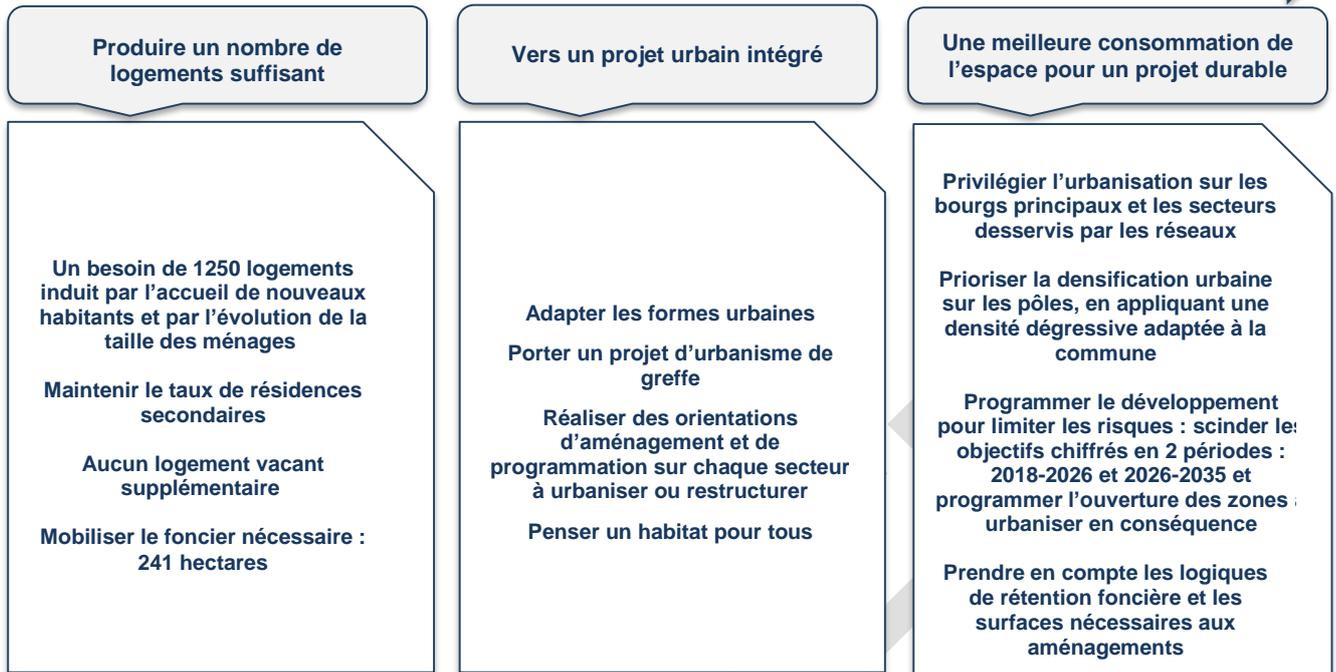


Figure 10 : Nombre de résidences, densités et foncier nécessaire ; UrbaDoc ; 2108

	Démographie	Résidences principales	Résidences secondaires	Nombre de logement par hectare	Foncier nécessaire
<b>Pôle principal</b>	+ 438	+ 386	+ 42	10	43
<b>Pôles de proximité</b>	+ 192	+ 266	+ 99	7 à 8	53
<b>Maillage villageois</b>	+ 532	+ 594	+ 314	5 à 6	145
<b>Total</b>	+ 1092	+ 1246	+ 455	6 à 7	241

Figure 11 : La modération de la consommation de l'espace ; UrbaDoc ; 2018

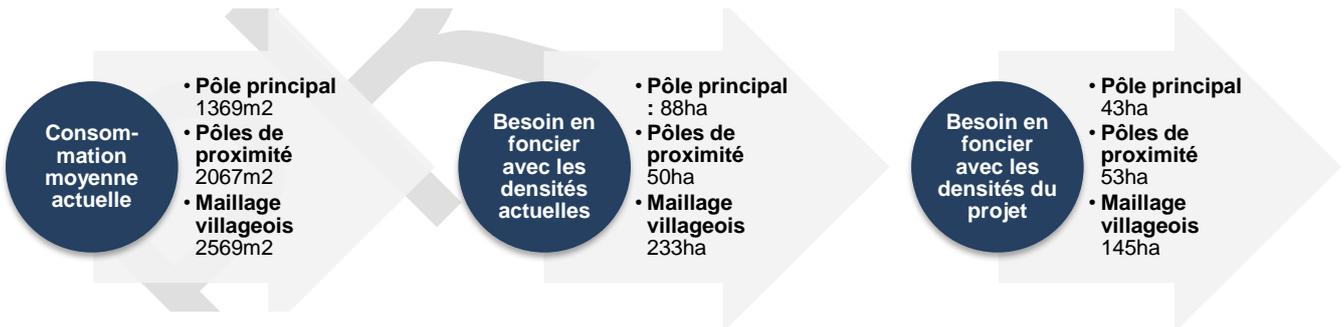
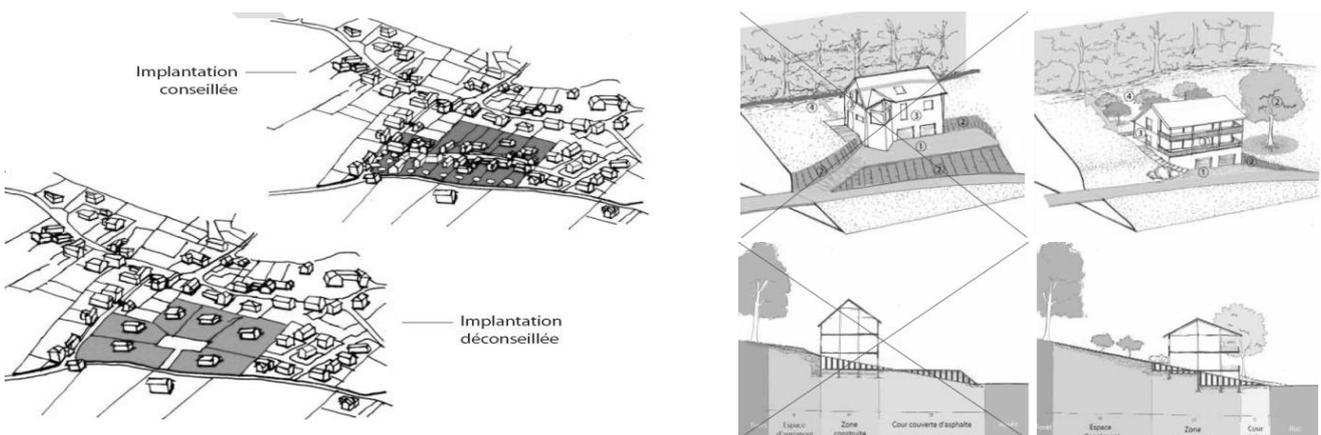


Figure 12 : La greffe urbaine ; UrbaDoc ; 2018



# Un projet d'habitat ambitieux et adapté au territoire

## 1. Produire un nombre de logements suffisant

Le projet d'habitat découle du projet démographique. Il se projette par addition du besoin en résidences principales et secondaires, augmenté du nombre de logements vacants. Au final, ce sont près de 1 700 logements qui seront nécessaires d'ici 2035.

### 1.1 Produire 1250 résidences principales

Le besoin en résidences principales est généré par des effets exogènes et endogènes. Ainsi, il se projette en additionnant aux logements nécessaires à l'accueil de nouvelles populations ceux induits par le desserrement des ménages<sup>7</sup>. L'examen de la pyramide des âges<sup>8</sup>, peu élargie sur sa base, laisse entrevoir une poursuite, à minima au fil de l'eau, de la baisse de la taille des ménages. Celle-ci devrait se situer à environ 1,93 habitants en 2035<sup>a</sup>. Par corrélation, le nombre de résidences principales à produire serait de 1246 unités. Pour maintenir l'équilibre entre les pôles et le maillage villageois, environ 650 devront être créés ou rénovés sur les premiers.

### 1.2 Un taux de résidences secondaires qui se maintient

Un quart du parc est occupé à titre secondaire<sup>b</sup>. Si l'occupation de ces logements ne participe à la vie du territoire que ponctuellement, cette utilisation demeure une réalité<sup>c</sup>. L'utilisation secondaire répond à des besoins qui sont distincts de ceux de la résidence principale, et qui souvent permettent de maintenir en état un bâti de centre-bourg qui serait sinon délaissé. Elle est aussi la résultante d'un patrimoine dont la succession reste difficile, souvent autant que le choix entre partage et vente d'un bien de famille. En ce sens, l'objectif de prévoir un scénario basé sur un maintien du taux de résidences secondaires est très réaliste. Sur ce principe, ce sont 455 logements qui, en 2035, grossiront les effectifs de ce statut d'occupation. Parfois par choix de construction, souvent par évolution du statut d'occupation.

### 1.3 Aucun nouveau logement vacant

Le taux de logements vacants est en augmentation, et atteint aujourd'hui un seuil critique<sup>d</sup>. Le projet, très ambitieux, et dans la poursuite des opérations d'amélioration de

l'Habitat engagés, se fixe comme ambition qu'il n'y ait aucun nouveau logement vacant supplémentaire en 2035. Par effet conjugué, le taux de vacance serait alors ramené à 8,26%. L'action sera alors prioritaire dans les centres anciens qui concentrent 59% du parc vacant.

## 2. Mieux consommer l'espace

Depuis plus de 20 ans, les lois successives ont mis l'accent sur la modération de la consommation de l'espace. Un dilemme sur un territoire ou l'espace est une richesse autant qu'un facteur d'attractivité. Pourtant, en structurant la production de logements autour de la recherche d'un équilibre entre les pôles et le maillage villageois, des économies d'espaces sont possibles, sans contraintes réelles. Mieux équipés et desservis en réseaux, les pôles permettent l'application de meilleures densités. Mais équilibrer le développement, c'est aussi permettre à chacun de trouver le type d'habitat qu'il recherche et le foncier adapté. Ainsi, le maillage villageois reste aussi une force du projet, à condition donc que les bonnes balances soient respectées. Par application de densités de projet, adaptés à chaque commune, ce sont près de 130 hectares qui seront économisées, représentant une baisse par rapport au fil de l'eau de 35%. Et le tout en proposant une offre globale moyenne de 6 à 7 logements à l'hectare, offre parfaitement adaptée, tant au territoire qu'aux types de recherches actuels. Mais au-delà, c'est d'abord un mode de consommation plus qualitatif qui doit être mis en œuvre pour préserver les espaces agricoles et l'environnement au sens large incluant écologie, autant que paysages. C'est pourquoi la notion d'inversion du regard dans la définition des zones à urbaniser est ici mise en œuvre. De même que l'approche première d'analyse et de prise en compte des potentiels de densifications des enveloppes urbanisées.

## 3. Vers un projet urbain intégré : l'urbanisme de greffe

A l'urbanisme d'opportunité, sans vision d'ensemble ou lien avec le site doit succéder celui de greffe. La production de logements est l'acte majeur qui modifie le site, durablement et son identité. Il est aujourd'hui nécessaire de maîtriser son impact. L'objectif sera :

- D'intégrer les nouvelles constructions à l'architecture et aux paysages existants ;
- De s'adapter à la topographie ;
- De créer des lieux de vie en renforçant le lien entre espace public et privé ;

Enfin, le projet devra aussi permettre la réalisation d'un habitat pour tous, notamment sur les pôles : les jeunes, les populations vieillissantes ou déficientes.

<sup>a</sup> L'évolution de la taille des ménages est calculée par commune. Elle devrait baisser de 0,15 à l'horizon 2035.

<sup>b</sup> Le taux de résidences secondaires est de 26% en 2013.

<sup>c</sup> Depuis 1990, le taux de résidences secondaires a oscillé entre 25 et 27%

<sup>d</sup> En 2013, la part des logements vacants s'élevait à 10,05%, alors qu'elle n'était que de 7% en 1990.

PROJET

---

## **CHAPITRE III : EQUIPER LE TERRITOIRE, MISER SUR L'EFFICIENCE DES RESEAUX ET LA COMPLEMENTARITE DE L'OFFRE**

---

## PREFERER UNE OFFRE COMMERCIALE ET D'EQUIPEMENTS DE PROXIMITE ➔

**Maintenir et développer une offre commerciale de proximité**

**Conforter et accroître prioritairement le maillage des équipements en faveur de la jeunesse et de la santé**

Conforter les centralités commerçantes, en évitant l'implantation de nouvelles unités commerciales de petite taille en périphérie

**Interdire la création d'hypermarchés**

Définir des linéaires le long desquels les rez-de-chaussée commerciaux seront préservés

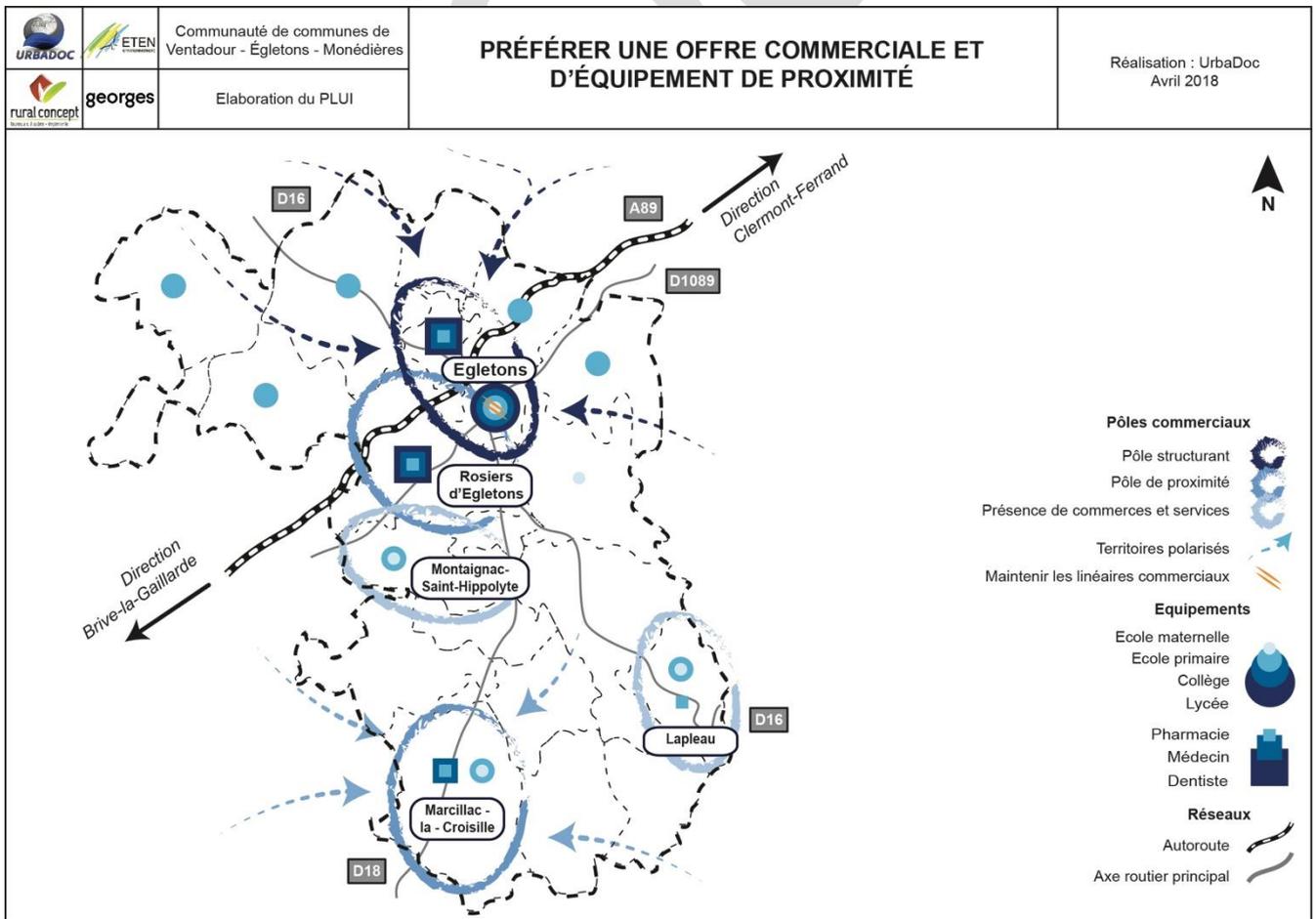
Développer les équipements en fonction de l'armature territoriale

**Maintenir l'offre scolaire existante**

**Élargir le maillage territorial des équipements de santé**

**Valoriser les équipements ludo-sportif de proximité qui participent à la vitalité du territoire**

Figure 13 : Préférer une offre commerciale et d'équipement de proximité ; UrbaDoc ; 2018



# Préférer une offre commerciale et d'équipements de proximité

## 1. Maintenir et développer l'offre commerciale de proximité

### 1.1 S'appuyer sur l'offre de grandes surfaces existantes mais encadrer le développement

Le territoire est marqué par un nombre de commerces à vocation alimentaire plus importante que celui des territoires ruraux. L'absence de grandes surfaces alimentaires de type hypermarché en est certainement, bien que pas uniquement, une raison. Le projet souhaite garder et pérenniser cette offre de proximité, plus artisanale, correspondant mieux à son image. Ainsi, il ne sera pas autorisé de créations d'hypermarché sur le territoire. Enfin, dans une logique de meilleure coordination de l'offre commerciale, les surfaces commerciales de tailles importantes seront aménagées au plus près de celles existantes, et donc, majoritairement sur les pôles.

### 1.2 Conforter les pôles de commerces de proximité

Mieux organisés et centralisés sur des secteurs dédiés, le commerce alimentaire de petites surfaces offrira une offre diversifiée et de proximité à la population. Pour cela, l'offre sera centralisée sur les secteurs à vocation commerciale clairement identifiés. Il s'agira principalement des centres bourgs anciens qui pourront bénéficier alors de plus de vie, confortés dans leur vocation première.

### 1.3 Pérenniser les rez de chaussés commerciaux

Un commerce qui ferme s'accompagne le plus souvent, dans les années qui suivent d'une mutation de fonctionnalité. Réhabilité en garage ou appartement, les coupures commerciales participe alors de la fragilité de l'offre globale. Et il est bien rare qu'un commerce ayant changé de destination reprenne par la suite cette fonction. Bien entendu, des vitrines trop longtemps vides ne sont pas une solution. Mais la rénovation des centres déjà à l'œuvre doit permettre d'entrevoir des possibilités nouvelles pour le commerce central. Le PLUI identifiera donc les linéaires commerciaux où le changement de destination des commerces ne sera pas autorisé, notamment sur Égletons.

## 2. Conforter et accroître le maillage des équipements, notamment en faveur de la jeunesse et de la santé

Tout comme l'offre commerciale, les équipements participent des conditions d'attractivité du territoire. L'objectif est ici de maintenir l'offre de gamme moyenne présente sur le pôle principal, permettant à chacun d'en disposer dans les temps les plus courts possibles. Concomitamment mais en complémentarité, l'offre sera aussi confortée sur les pôles de proximité. A l'instar du développement de l'offre commerciale, celle des équipements doit s'articuler en réseau, différencié par les gammes selon les polarités, mais en privilégiant une offre de proximité plutôt qu'un affinage, action facilitant la montée en gamme, mais éloignant de fait la population de l'accès au service.

### 2.1 Maintenir une offre scolaire et périscolaire de proximité

Plus d'une commune sur deux dispose d'une structure scolaire. Ce maillage de l'offre scolaire permet au plus grand nombre un accès facilité et limite les obligations de déplacements, autant que leur temps. Elle représente aussi un des éléments majeurs de la vie de chaque village. Le projet de territoire opte pour une politique de proximité de l'offre, avec la volonté de faire perdurer les structures scolaires en place, sans en oublier de renforcer la qualité structurelle de l'offre. La mise en réseau des systèmes périscolaire est aussi un objectif, car élément d'attractivité majeur pour les jeunes accédant à la propriété.

### 2.2 Garantir l'excellence des formations spécialisées

Égletons, ville étudiante propose également, une offre en matière d'enseignement et de formation dont l'influence s'étend sur toute la France. La présence de nombreux étudiants impacte positivement l'économie locale et l'image de la ville. Le PLUI sera garant du bon développement de ces formations.

### 2.3 Faciliter la pratique sportive

En complément de l'offre scolaire, l'offre ludo-sportive est nécessaire pour que la jeunesse trouve de quoi s'épanouir. La présence de terrain de sports, d'aire de jeux, importante, est à conforter voire à développer.

### 2.4 Assurer la mise en réseau des maisons de santé

L'offre de santé se situe sur les pôles. Elle apparaît comme plutôt satisfaisante. Toutefois, la faible densité du territoire entraîne de fait un éloignement plus conséquent de la population quant à l'accès aux équipements de santé.

Une maison de santé est envisagée au sud du territoire, sur la commune de Marcillac-la-Croisille.

PROJET

# FICHE ACTION N°4

## CONJUGUER DEVELOPPEMENT URBAIN ET CAPACITE DES RESEAUX ET DES MILIEUX

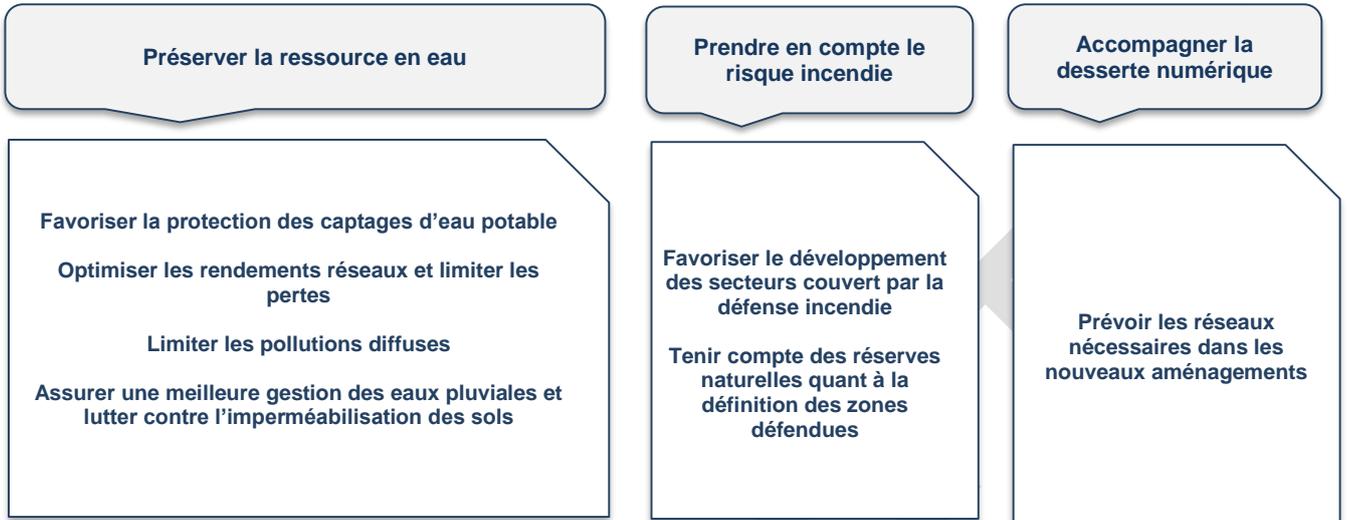


Figure 14 : Prendre en compte les réseaux en amont de la définition des projets ; UrbaDoc ; 2018

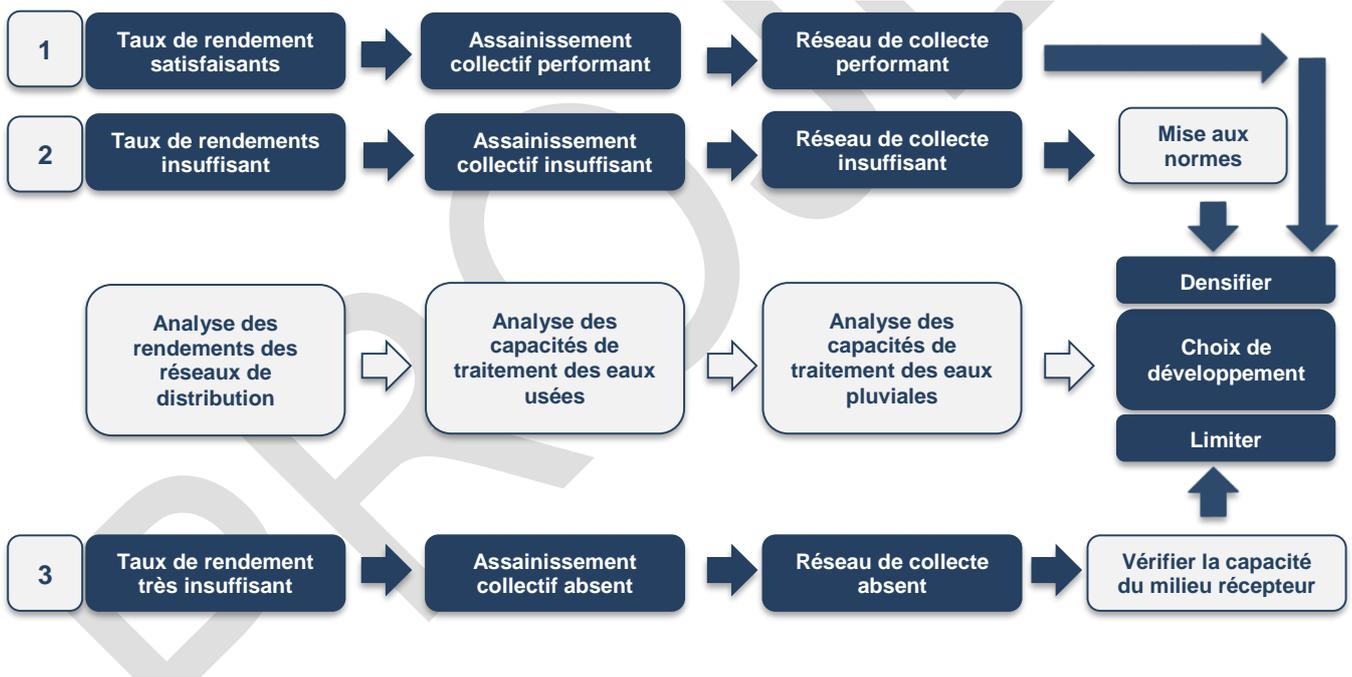
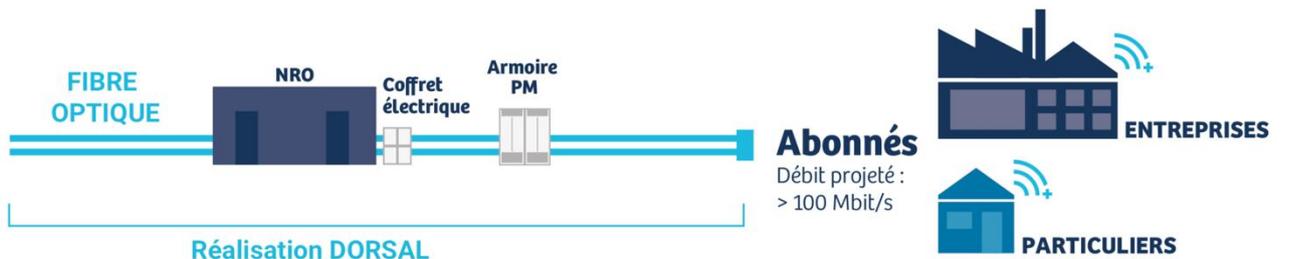


Figure 15 : La fibre optique jusqu'au domicile ; Dorsal ; 2016



- > **Avantages** : Solution pérenne et vitesse optimale
- > **Inconvénients** : Coût et temps du déploiement.

**NRA/NRA** : Nœud de Raccordement Abonné/Optique  
 Lieux de convergence des lignes téléphoniques

**Armoire PM** : Point de mutualisation  
 Lieux d'accueil des équipements des opérateurs

**FTTH/O** : Fiber To The Home/Office  
 Fibre optique au domicile/entreprise

# Conjuguer développement urbain et capacités des réseaux et des milieux

Un des enjeux fort du PLUI est de privilégier la rénovation et l'utilisation de ceux existants en préalable à la création de nouveaux. Concernant l'eau, il s'agit d'une condition sinequanone de préservation de la ressource et donc au-delà de l'environnement.

## 1. Préserver la ressource en eau

L'eau est indispensable, elle représente une ressource unique aux usages multiples et une vraie richesse du territoire. L'ensemble de ces usages influent sur la ressource et sur les écosystèmes aquatiques. Or, la pérennité de cette ressource est un pré requis à l'accueil de nouvelles populations, notamment quant au changement climatique à l'oeuvre. Sur le territoire, le réseau hydrographique est dense et humide, de nombreux petits cours d'eau et plans d'eau sont recensés.

### 1.1 Sécuriser la ressource

Les communes sont alimentées essentiellement par des captages. Ces derniers puisent dans les eaux souterraines qui correspondent à des nappes d'infiltration peu profondes et qui affleurent à la surface du sol, ce qui les rend vulnérables. La sécurisation de l'adduction en eau potable s'inscrit dans l'objectif plus large de la préservation de la ressource en eau. L'objectif est d'améliorer la qualité de l'eau avant qu'elle ne soit captée, afin de diminuer les traitements de potabilisation et de préserver une ressource de qualité pour les autres usages et le milieu naturel. En effet, la protection réglementaire des captages constitue un élément essentiel de lutte contre les pollutions ponctuelles ou accidentelles. Sur le territoire, 19 captages ne bénéficient pas encore de périmètre de protection, ceci constitue un enjeu du PLUI.

### 1.2 Adapter les projets aux filières d'assainissement et à la capacité des milieux récepteurs

Le territoire intercommunal a largement opté et investi dans la mise en œuvre de systèmes d'assainissement collectif, seulement 5 communes relevant de filières autonomes. Sur le territoire 26 stations d'épuration sont comptabilisées dont 20% sont jugées non conformes en performances, bien que conformes en équipement<sup>a</sup>. En effet les

<sup>a</sup> Un système de traitement des eaux usées est conforme en équipement si l'installation est jugée suffisante en l'état pour traiter les effluents qu'elle reçoit ; en performance si elle a respecté sur l'année l'ensemble des prescriptions environnementales qui lui étaient imposées.

charges nominales ne sont atteintes pour aucune d'entre elles ce qui est favorable au développement urbain envisagé. Il s'agit d'une situation à conforter.

Par ailleurs, le projet prône une gestion équilibrée du développement urbain au regard de la capacité de chacun des milieux récepteurs à recevoir et filtrer les effluents. Dans cette optique, les projets et les densités seront adaptés selon le type et la capacité des réseaux d'assainissement. En ce sens les secteurs desservis par un réseau de collecte des effluents et une unité de traitement efficace seront à prioriser pour le développement afin d'optimiser les rendements des réseaux de collecte, autant que ceux de desserte par ailleurs. A l'inverse, dans les secteurs non ou insuffisamment équipés, la concentration de l'habitat sera limitée afin de réduire les pollutions.

### 1.3 Gérer les eaux pluviales

Le projet urbain entrainera inévitablement une plus grande imperméabilisation du sol. Dans un souci de gestion durable et économe de la ressource en eau, le PLUI encourage une meilleure gestion et valorisation des eaux de pluie, de la construction parcellaire jusqu'à celles de projet. L'objectif de ces mesures est de limiter l'impact des futurs aménagements en termes de ruissellement, d'érosion et de dégradation des eaux de surface. Pour ce faire, le PLUI recommande de mettre en place des dispositifs de rétention des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou d'une opération d'urbanisme, en fonction de la taille et de la sensibilité des sites.

### 2. Adapter le territoire au risque

Le réseau d'eau potable n'assure pas une défense incendie normée à tout le territoire. Majoritairement, les bourgs sont couverts contre le risque incendie, à l'inverse des écarts. Les secteurs couverts par la défense incendie seront prioritairement développés. Toutefois, la défense incendie n'est pas de fait un frein à l'urbanisation, elle sera appréhendée en fonction de chaque projet. Les réserves naturelles seront à étudier et à prendre en compte.

### 3. Accompagner la desserte numérique

La desserte numérique du département de la Corrèze va constituer un point fort de son développement dans un avenir très proche. Le choix ambitieux d'un développement de la fibre optique jusqu'à l'abonné a été rendu possible par la volonté des élus, autant que par la concordance d'actions et de projets des partenaires. Pour faciliter l'accès au numérique, les nouveaux projets devront

prévoir la pose de fourreaux permettant le passage de la fibre optique.

PROJET

## LES MOBILITES DE DEMAIN AU CŒUR DU PROJET DE TERRITOIRE

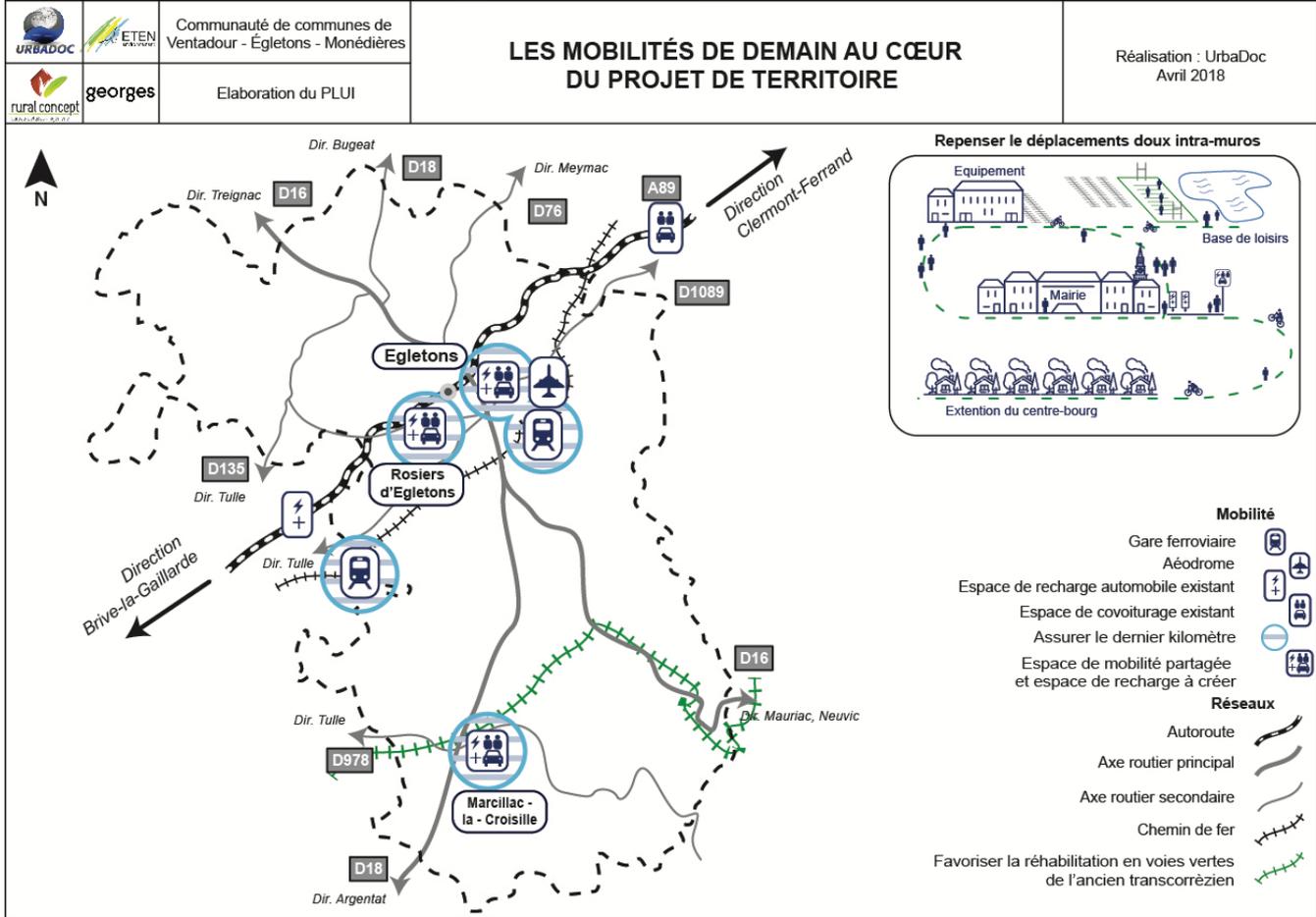
**Une alternative à la voiture : l'essor des modes doux**

**Des mobilités au service du développement territorial**

- Préserver les gares d'Égletons et de Montagnac-Saint-Hippolyte
- Favoriser la création d'aires de covoiturage à proximité des axes structurants et des polarités
- Encourager la diffusion de bornes de recharge électrique sur les pôles
- Accroître les cheminements piétonniers en centre-bourg et relier les principaux équipements et services
- Structurer le développement urbain des secteurs facilement reliés à un mode alternatif à l'automobile, ou à proximité d'un équipement structurant ou d'une zone d'emplois
- Améliorer la sécurité des usagers

- Faciliter le stationnement aux abords des centres-bourgs afin de conforter le commerce
- Valoriser les sentiers de randonnées existants qui sont un atout pour le développement touristique
- Encourager l'aménagement piétonnier des centres-bourgs

Figure 16 : Schéma des mobilités ; UrbaDoc ; 2018



# Les mobilités de demain au cœur du projet de territoire

## 1. Une alternative à la voiture : l'essor des modes doux

La mobilité conditionne l'accès au travail, aux loisirs, à la santé et offre toutes les libertés. A l'heure actuelle l'utilisation de la voiture est le moyen de déplacement le plus approprié du territoire, dont la faible densité et la topographie restent peu adaptés, tant au transport en commun qu'à la pratique piétonne. Il en est de même pour les déplacements par voie de vélo sur les trajets domicile-travail. Le projet de territoire a cependant pour objectif de renforcer et d'accroître les modes doux, les modes de déplacement non motorisés. Il ne s'agit pas de penser que demain chacun ira au travail à pied, mais plutôt d'initier et de favoriser de nouvelles pratiques, tant dans le partage que dans les moyens de la mobilité. D'abord, il est important de conforter les gares et de les relier aux équipements et à l'emploi. Le développement des aires de covoiturage et la mise en place de borne de recharge électrique participeront également à inverser la tendance et à tendre vers une mobilité plus durable. Des aires de covoiturage sont envisagées sur les communes pôles, Égletons et Marcillac-la-Croisille. La sortie de l'autoroute et la route départementale n°1089 sont idéales pour créer un maillage interne de circulation partagée. Ces aires de covoiturage ont pour vocation de devenir à terme de véritables aires de partages. Équipées de bornes de recharges, elles seront à terme le lieux des connexions internes et externes du territoire. Toutefois, il ne faut pas oublier le dernier kilomètre, qui correspond au trajet qu'il reste pour rallier une destination après une gare ou un arrêt de bus. L'interconnexion des modes de transport est un enjeu fort pour créer une véritable alternative à l'automobile. La mise en place de pôle d'échange multimodal est donc une nécessité pour faire perdurer le rail. Pourtant il ne suffit pas simplement de développer des modes alternatifs à la voiture pour en freiner son usage. La mobilité résulte des interrelations entre l'offre de transport, la localisation de l'habitat et la répartition spatiale des activités. Ainsi, la mobilité questionne directement l'organisation de la ville et du territoire. C'est pourquoi le projet de territoire qui consiste à affirmer le maillage territorial, autrement dit de conforter les centralités, s'effectuera en étroite corrélation avec le développement des modes doux. De plus, le développement de l'urbanisation s'effectuera prioritairement sur les secteurs facilement reliés à un mode alternatif à l'automobile, ou à proximité d'un équipement structurant ou d'une

zone d'emplois pour réduire les besoins en mobilité, mais surtout l'utilisation de la voiture. Dans la même idée, le développement des cheminements piétonniers en centre-bourg et la liaison avec les principaux équipements et services est un enjeu important pour favoriser la marche à pied. De plus, pour favoriser le développement des modes actifs, autrement-dit la marche à pied et le vélo, les déplacements des usagers doit être sécurisé. De même quelques zones de danger potentiel existent principalement des intersections dangereuses. Ces points de fragilités seront pris en compte dans le projet de territoire.

## 2. Des mobilités au service du développement territorial

### 2.1 Développer l'accessibilité des centres-bourgs

Le projet de territoire, qui se veut durable, porte une attention particulière à l'aménagement et à l'accessibilité des centres-bourgs. L'accessibilité urbaine fait partie des critères essentiels d'attraction de la clientèle vers les commerces de centre-ville. En effet, le client cherche avant tout à gagner du temps dans ses achats, sans contrainte de circulation et de stationnement.

Le manque de possibilités de stationnements à proximité des commerces et services dans les centres-bourgs constitue un handicap important. Le stationnement de courte durée est préférable à proximité des rues et places commerçantes afin d'accroître le nombre de personnes susceptibles d'accéder aux commerces. Ceci permet également d'inciter les résidents à libérer des places de stationnement au bénéfice des chalands. Cette action peut être envisagée sur les pôles commerciaux. Le développement des espaces de stationnement aux abords des commerces, services et équipements est nécessaire. Ainsi que le développement des cheminements piétonniers en centre-bourg qui permet aux piétons de flâner, d'animer les rues, et surtout de faire vivre les commerces de centre-ville.

Sans oublier la place particulière de la mobilité dans le développement touristique d'un territoire. En effet, le développement des cheminements piétonniers permet également aux centres-bourgs de s'embellir et d'être plus attrayant.

### 2.2 Les sentiers de randonnées

Les nombreux sentiers de randonnées présents sur le territoire représentent aussi un enjeu de conservation puisqu'ils représentent un atout touristique. De plus, l'ancien tracé du Transcorrèzien est destiné à être aménagé en voie verte, alors véritable atout touristique. De même que la présence de l'aérodrome sur la

commune d'Égletons qui est utilisé pour la pratique d'activités de loisirs et de tourisme.

PROJET

PROJET

---

## **CHAPITRE IV : VALORISER L'ECONOMIE LOCALE POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE**

---

## ASSURER ET VALORISER LES VOCATIONS ECONOMIQUES

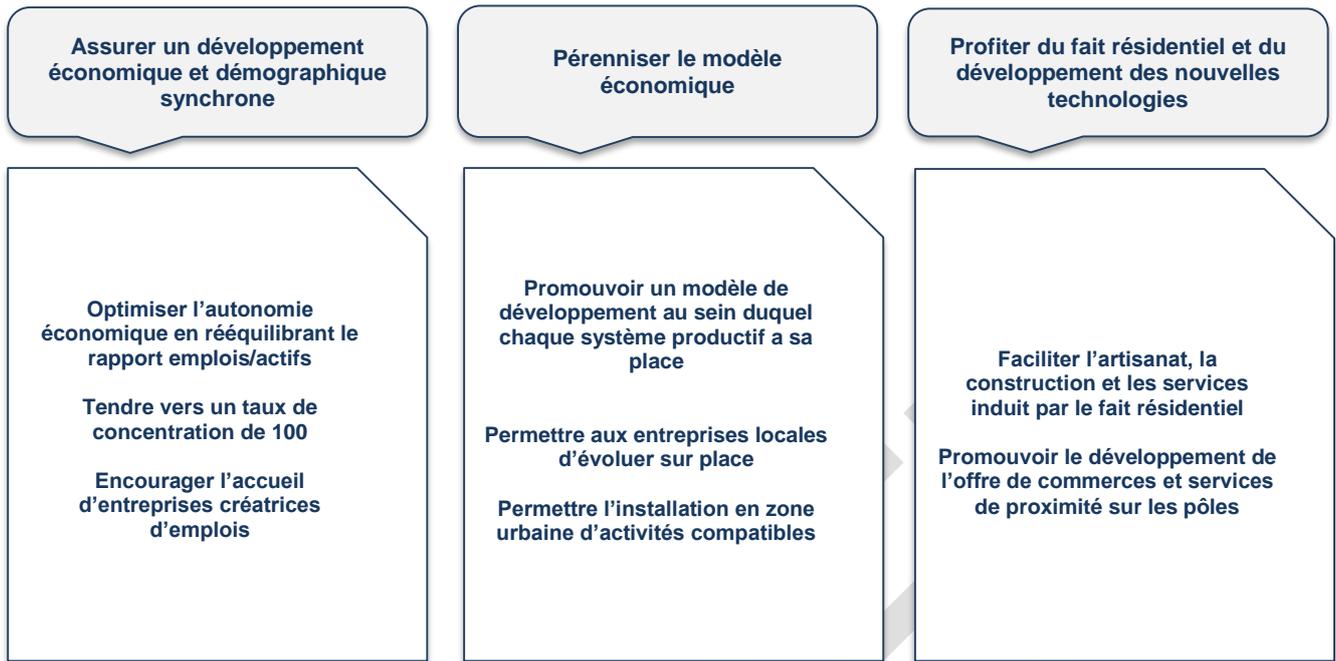
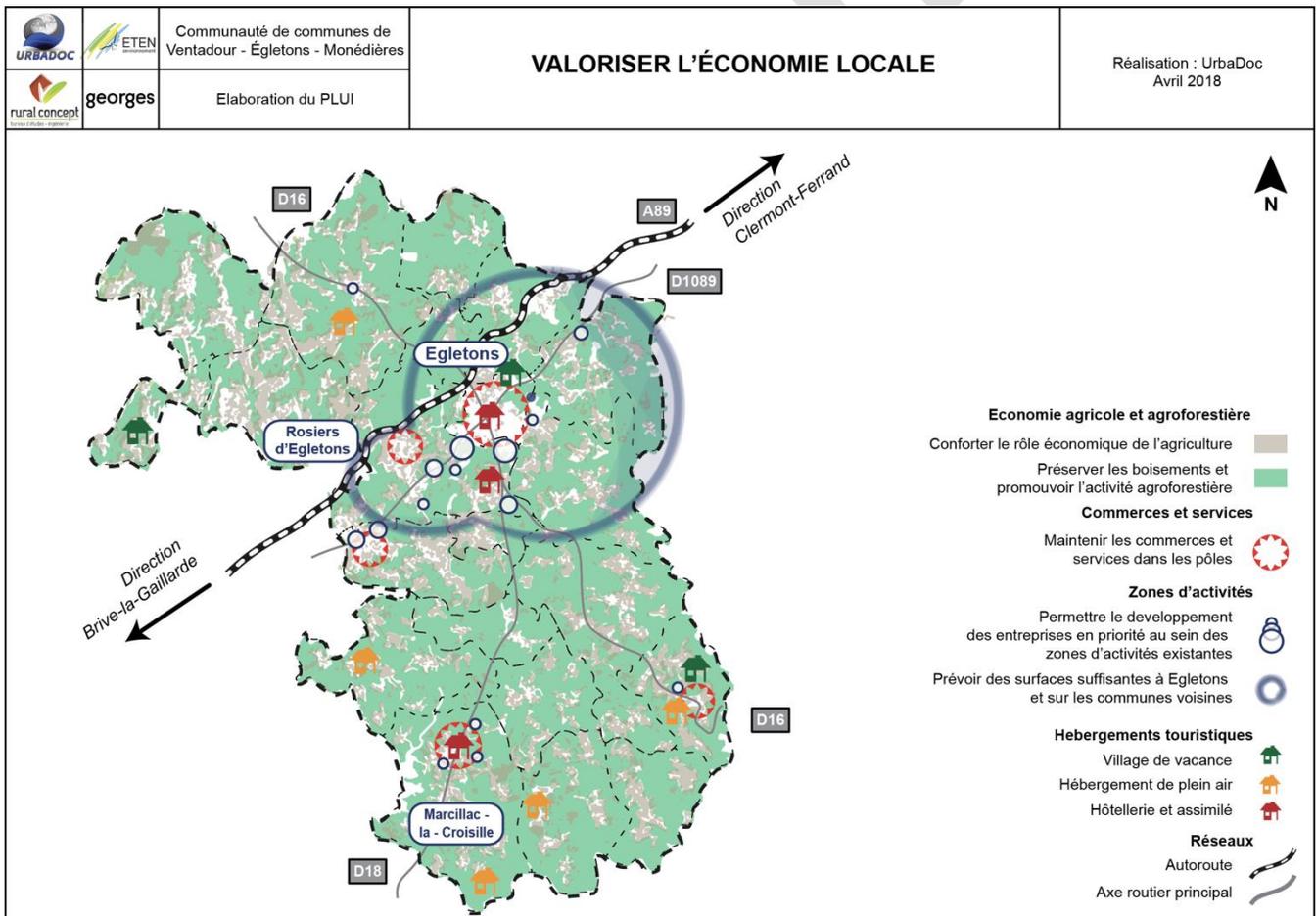


Figure 17 : Valoriser l'économie locale ; UrbaDoc ; 2018



# Affirmer et valoriser les vocations économiques

## 1. Assurer un développement économique et un accueil démographique synchrone

### 1.1 Un développement économique indispensable

L'objectif premier du territoire est d'accueillir plus de population, jeunes, au travers de conditions d'aménité et d'emploi renforcés. Seuls ces critères permettront de pallier le vieillissement naturel de la population résidente. Les jeunes ménages sont la cible de nombreux territoires ruraux en perte de dynamisme. Or ces ménages, dépendants de l'emploi sont de fait attirés par les grandes villes. Si le cadre de vie joue un rôle dans le choix de la commune de résidence, la présence d'emplois est un prérequis. Le territoire pour être attractif doit donc préalablement avoir des entreprises génératrices d'emplois, même si le territoire reste largement soumis à son inscription territoriale entre les pôles tullestes et ussellois.

### 1.2 Vers un nombre d'emplois en adéquation avec le nombre d'actifs

Le territoire fait le lien entre deux pôles d'emplois : Tulle et Ussel. Cette position rend le territoire attractif pour les jeunes ménages, mais la majorité qui y vivent travaillent aussi en son sein. Le pôle d'Égletons concentre 70% des emplois<sup>a</sup> de l'intercommunalité, et propose ainsi du travail à une large population alentour. Cependant, le nombre d'emplois local reste légèrement insuffisant pour la population active résidente. Le taux de concentration de l'emploi<sup>9</sup> de 91,5 en 2013 corrobore ce propos. Il est même en chute alors que le nombre d'emplois n'a jamais été si important et qu'il progresse fortement. Mais l'accueil de jeunes actifs est plus important encore. Il est donc nécessaire que le projet d'urbanisme facilite grandement le développement économique, dans toutes ses strates. Il s'agit là d'un point majeur du projet de PLUI.

## 2. Pérenniser le modèle économique

Le modèle économique est basé sur une spécialisation du territoire dans plusieurs filières. Les principales activités industrielles se trouvent dans le domaine agroalimentaire, en lien avec les pratiques agricoles spécialisées dans l'élevage, et la filière bois avec la présence de nombreuses forêts sur place. Ainsi les activités agricoles et agroforestières sont étroitement liées avec les activités industrielles et concentrent ainsi la majorité des

emplois non présentiel. Ce modèle économique, développé depuis plusieurs dizaines d'années s'est conforté et semble aujourd'hui pérenne. Si le développement de ces activités peut encore être soutenu, il ne faut pas écarter toutes les autres facettes de l'économie qui permettent une diversification nécessaire. Mais aussi prendre en compte que les systèmes productifs locaux sont désormais en concurrence pour attirer les jeunes actifs nécessaires pour assurer le remplacement de ceux en exercice aujourd'hui.

## 3. Profiter du fait résidentiel...

Vivre sur un territoire génère des besoins. Les besoins primaires, comme se nourrir et se loger, mais aussi les besoins socio-médicaux ou administratifs, par exemple, sont les plus créateurs d'emplois. Ils génèrent une économie dite présentielle significative notamment pour les territoires ruraux. Dans tous les pôles, on retrouve des commerces et services liés à ces besoins, il s'agit donc d'une économie concentrée dans les pôles principaux, mais aussi assez diffuse au sein des pôles secondaires et du maillage villageois, notamment avec l'artisanat et les métiers de la construction. Le maintien et le développement de ces emplois est un enjeu majeur.

Ainsi le projet fait le choix de préférer l'installation d'entreprises sur les secteurs dédiés, mais concomitamment il souhaite que chaque entreprise existante ait la possibilité de continuer d'exercer sur son site d'implantation.

Le vieillissement de la population et le tourisme sur le territoire doivent également être vus comme un atout pour le développement économique.

## 4. ... Et du développement des nouvelles technologies

Le territoire sera bientôt entièrement relié au réseau de fibre optique. Il s'agit d'un investissement coûteux pour la collectivité, mais qui, en plus de desservir les ménages, permettra à des entreprises de venir s'installer. Ce réseau va en outre bouleverser les logiques économiques et les pratiques des travailleurs. Certaines entreprises pourront se délocaliser plus facilement des grandes agglomérations, mais les travailleurs pourront eux aussi avoir leur poste localisé à un endroit et travailler depuis chez eux, le télétravail.

<sup>a</sup> 2552 des 3701 emplois du territoire se situent à Égletons.

## CONFORTER LE ROLE ECONOMIQUE ET PAYSAGER DE L'AGRICULTURE ET DE LA FILIERE BOIS

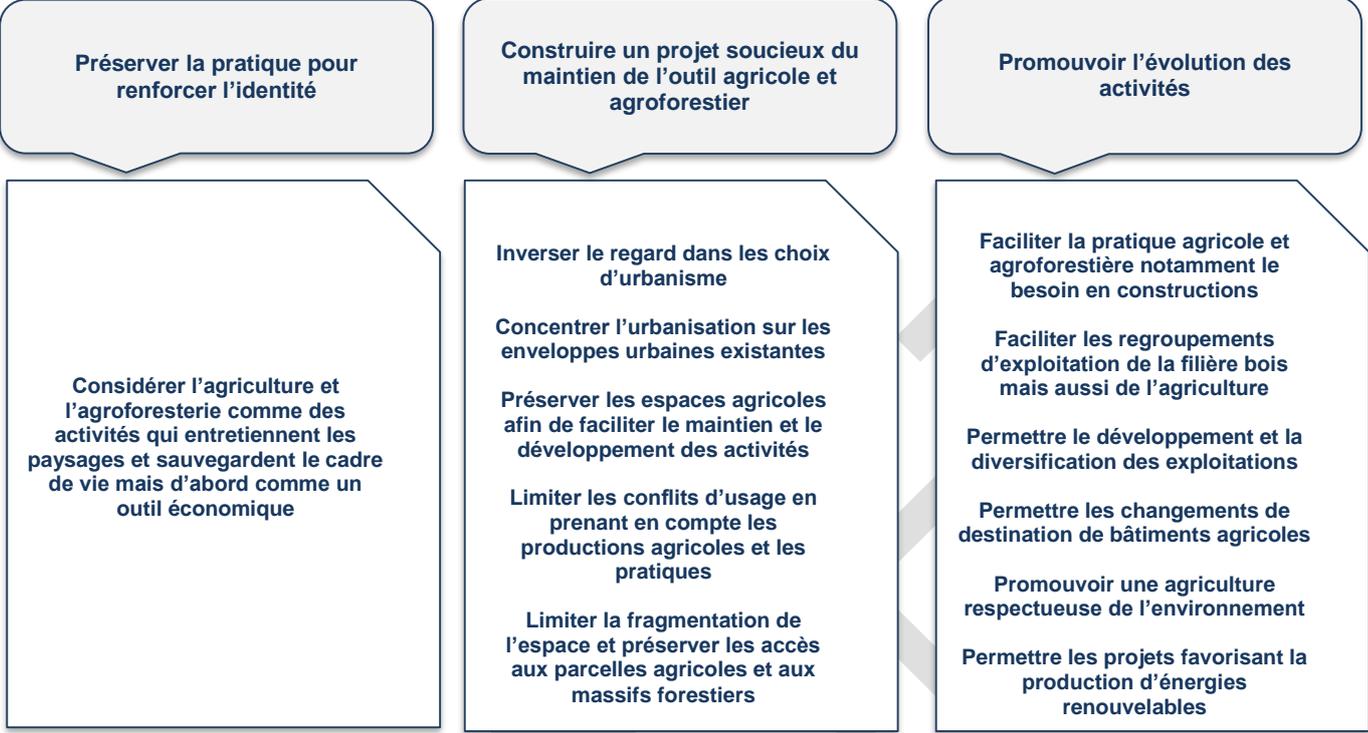
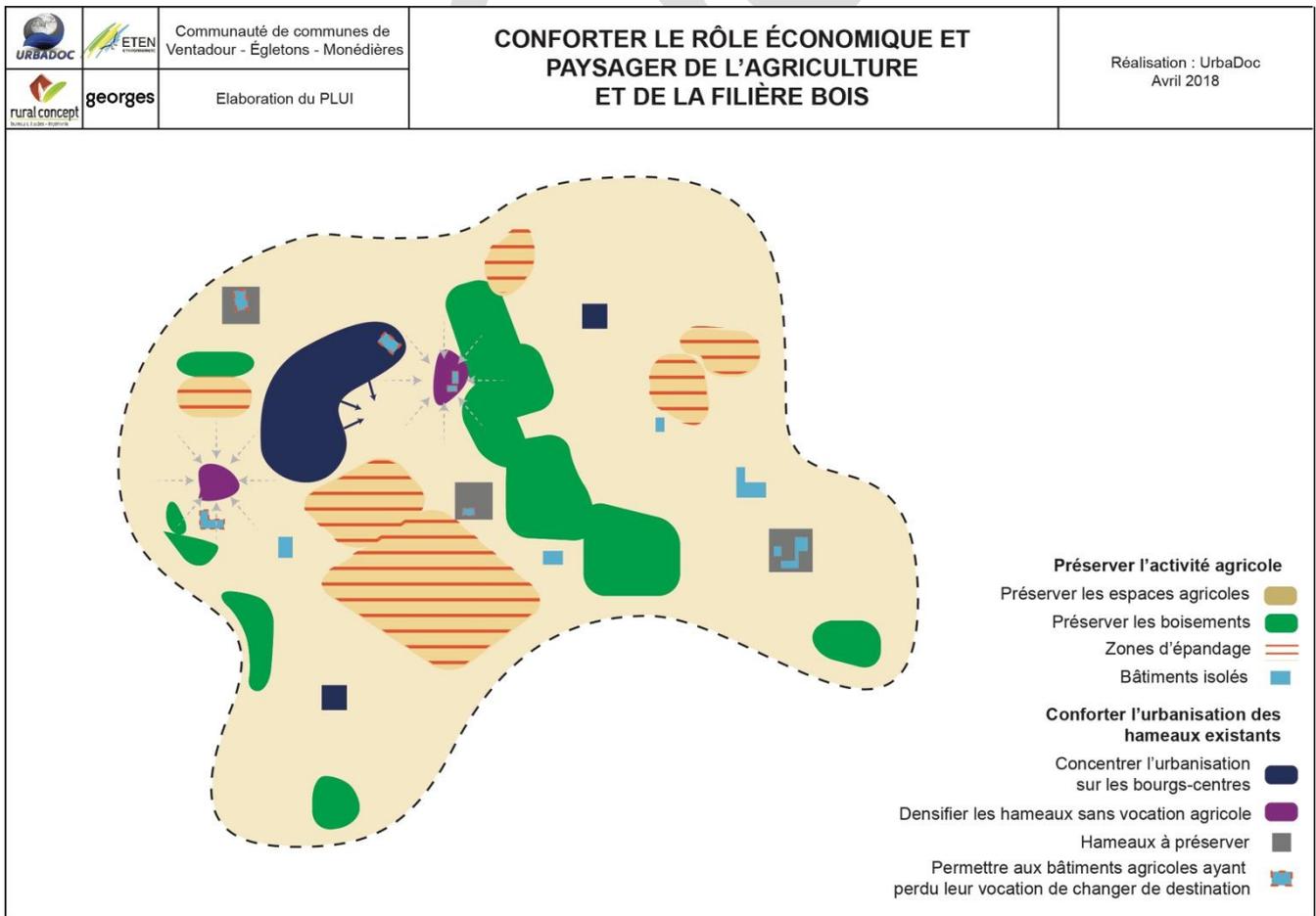


Figure 18 : Schéma de synthèse de l'activité agricole ; UrbaDoc ; 2018



# Conforter le rôle économique et paysager de l'agriculture et de la filière bois

## 1. Préserver la pratique pour renforcer l'économie et l'identité

Composé de hauts reliefs, de plateaux vallonnés, de vallées et de gorges, le territoire propose des paysages variés. L'agriculture et l'agroforesterie s'y sont installées en fonction des sols et de la topographie la plus favorable à la pratique. La prégnance des deux activités participe à l'alternance de paysages, ouverts et plus fermés. Le maintien de ces activités est donc un enjeu majeur pour le maintien de l'identité rurale, la valorisation des paysages et de la biodiversité. Mais avant tout parce qu'il s'agit d'une véritable économie.

## 2. Construire un projet soucieux du maintien de l'outil agricole et agroforestier

### 2.1 Mieux prendre en compte l'activité agricole et agroforestière

Le PLUI affirme l'agriculture comme une activité économique qui doit être pérennisée, tant pour son rôle économique que de valorisation des paysages. Dans un contexte où l'activité agricole est en déclin, le potentiel agronomique faible et le relief tourmenté, la prise en compte des besoins pour ne pas entraver le développement paraît être un enjeu majeur du PLUI. Chaque production répond à des logiques qui lui sont propres. Mieux connaître ces activités permet de répondre aux besoins de développement et de fonctionnement et de les appréhender en amont dans les projets urbains. Cette inversion du regard permet la production d'un projet qui aura un moindre impact sur l'activité agricole.

### 2.2 Limiter les conflits pour promouvoir l'agriculture

Historiquement, la production est tournée vers l'élevage de bovins. Cette orientation de l'activité induit la présence de contraintes que le projet doit limiter notamment dans les conflits d'usage par des actions claires et systémiques :

- Inconstructibilité dans les périmètres réglementaires autour des bâtiments d'élevage, et selon les cas dans les périmètres de vigilance<sup>a</sup> ;

<sup>a</sup> Un périmètre réglementaire est établi autour des bâtiments d'élevage. A l'intérieur, la construction d'habitation est interdite. Ce périmètre peut être de 50 ou 100m en fonction de la destination du bâtiment et de l'élevage. Un périmètre de vigilance, qui élargit ces périmètres de 50m, est aussi reporté. La chambre d'agriculture privilégie la prise en compte d'un périmètre de 100m autour des bâtiments d'élevage.

- Inconstructibilité des zones déclarées dans un plan d'épandage si celle-ci nuit à l'activité et à sa préservation ;
- Préservation des accès aux parcelles agricoles et forestières.

Ces règles d'inconstructibilité s'appliquent dans le cas où ne préexiste pas une zone d'habitat.

L'ensemble des surfaces sera classé en zone agricole, participant ainsi au maintien et au développement des activités, et l'urbanisation sera au maximum concentrée au sein des espaces urbanisés pour limiter la fragmentation de l'espace. La structuration du territoire rendra à chaque secteur sa fonction pour privilégier le vivre ensemble et maintenir la vocation de chaque espace.

## 3. Promouvoir l'évolution des activités

### 3.1 Permettre à l'activité de s'adapter aux pratiques actuelles

Les pratiques agricoles évoluent, et les outils d'autrefois ne correspondent plus toujours aux besoins actuels. Le PLUI a pour objectif de soutenir une agriculture contemporaine et aux pratiques diversifiées. Pour cela il doit répondre aux besoins de développement et de fonctionnement des exploitations afin de pérenniser l'activité et de favoriser les nouvelles exploitations. Ainsi, il permettra :

- Le développement et la diversification des exploitations ;
- La construction de bâtiments agricoles nouveaux à proximité des sièges d'exploitation et dans des secteurs plus isolés, y compris dans les corridors écologiques<sup>b</sup> s'ils n'entravent pas la fonctionnalité du site ;
- Le changement de destination<sup>c</sup>, des bâtiments agricoles en habitation ou atelier artisanal selon le type architectural.

### 3.2 Promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement

Dans cette cohabitation entre agriculture, zones urbaines et milieux naturels, ces derniers peuvent être impactés par l'activité mais en sont souvent aussi la résultante. En ce sens, les réservoirs de biodiversité issus de l'activité agricole doivent faire l'objet d'un classement spécifique.

Les projets de création d'énergies renouvelables doivent aussi être favorisés, mais encadrés, pour que la vocation première soit respectée.

<sup>b</sup> A condition de ne pas entraver la fonctionnalité écologique du milieu

<sup>c</sup> A condition que le projet est techniquement réalisable, notamment en lien avec la présence des réseaux, et ne remet pas en cause l'activité agricole environnante

## ASSURER LA COMPETITIVITE DU SECTEUR SECONDAIRE

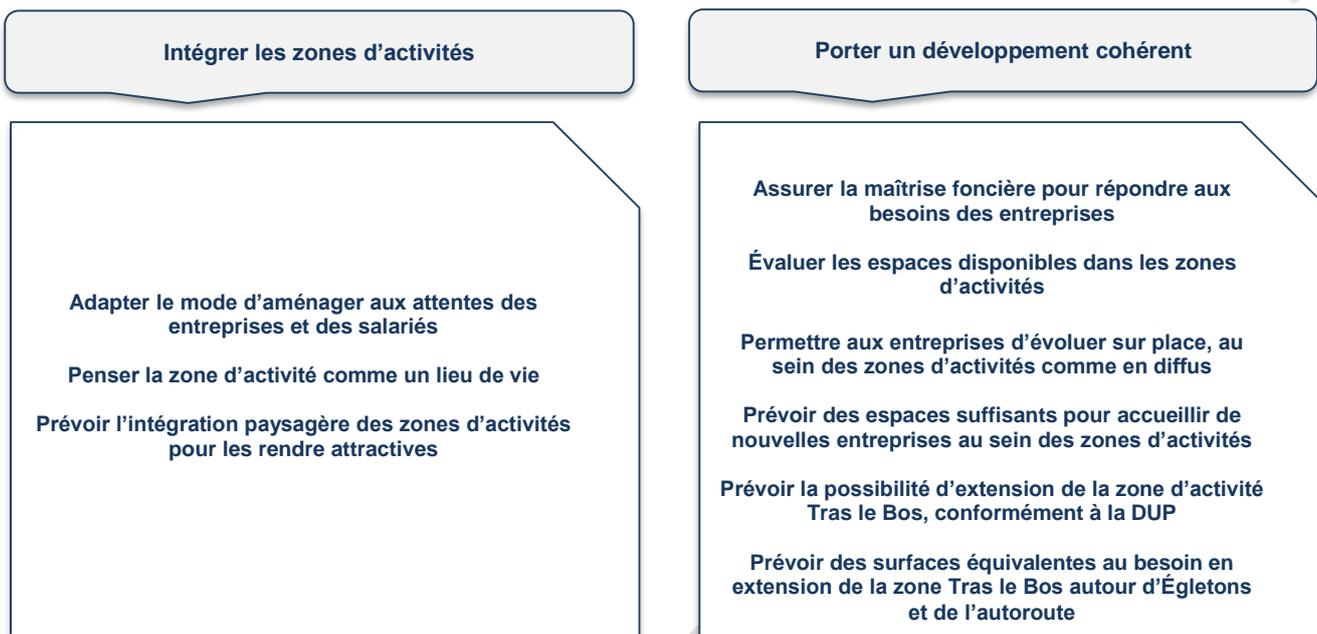
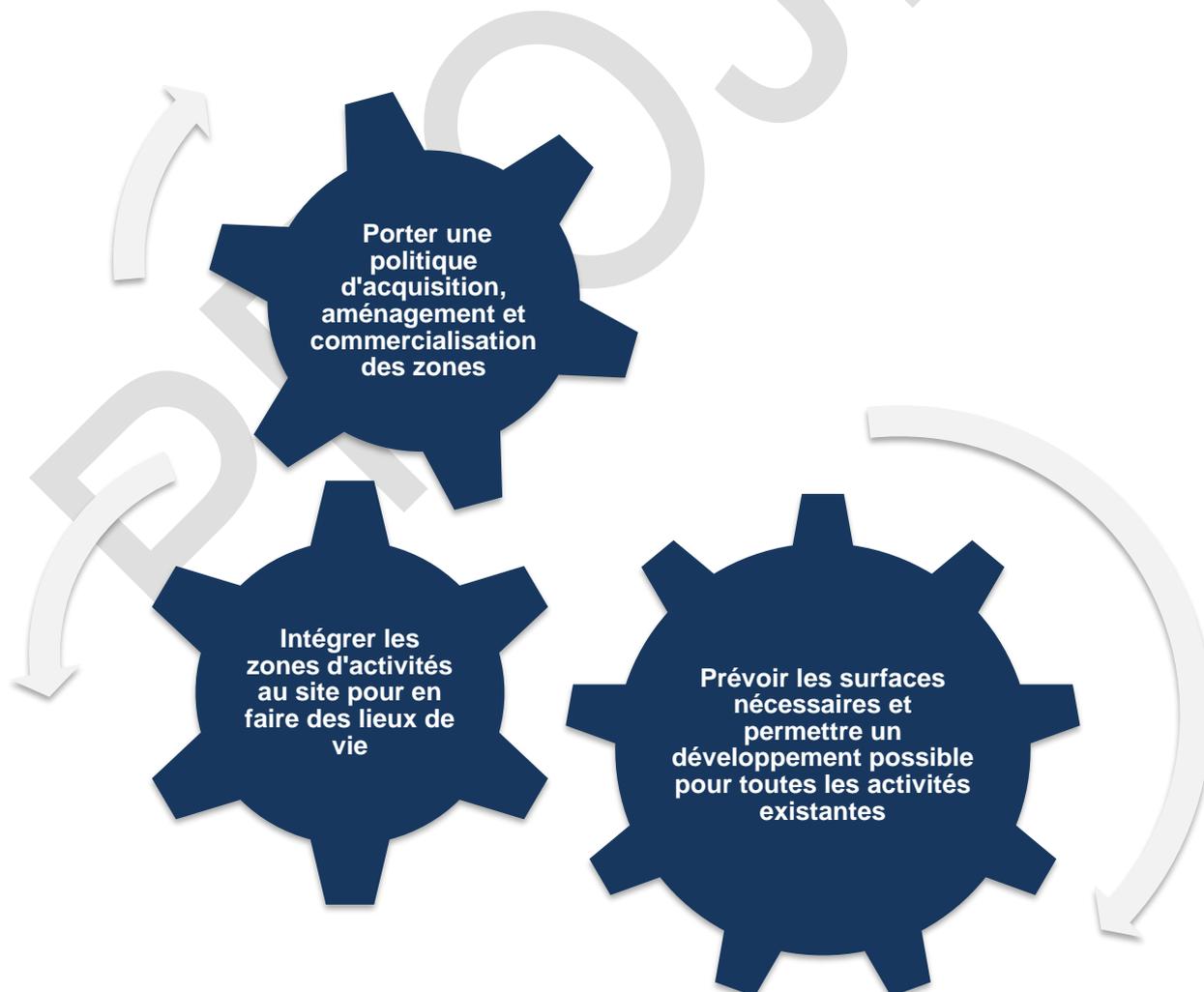


Figure 19 : Assurer les conditions d'accueil et de maintien des entreprises ; UrbaDoc ; 2018



# Assurer la compétitivité du secteur secondaire<sup>10</sup>

## 1. Intégrer les zones d'activités

### 1.1 Une meilleure intégration paysagère nécessaire

Le projet vise à promouvoir l'intégration paysagère des zones et bâtiments d'activité. Cette intégration est d'autant plus importante dans les secteurs visibles, notamment celles à proximité des bourgs et hameaux, en entrée de bourg, aux abords des grands axes routiers ou impactant les points de vue. Beaucoup d'entreprises souhaitent avoir une bonne visibilité, mais celle-ci sera d'autant plus valorisée si elles se trouvent correctement intégrées. Plusieurs aspects pourront être appréhendés par le PLUI pour gérer l'insertion paysagère : implantation, formes urbaines, stationnement, publicité...

### 1.2 Limiter les nuisances sonores

Les zones d'activités, notamment du fait de la spécialisation dans la filière bois et l'agroalimentaire sont souvent génératrices de nuisances : passage de poids lourds fréquent, nuisances sonores liées à l'activité... Pour les zones d'activités existantes, certaines mesures ont été prises, comme la création de murs anti-bruit, mesures qui pourront être étendues sur d'autres secteurs concernés. Mais pour limiter le recours à ces lourds investissements, la localisation des futures zones devra être réfléchie pour être éloignée des zones d'habitat.

### 1.3 Faire des zones d'activités des lieux de vie

La mise en valeur des secteurs d'activité passe aussi par le lien de ces zones avec les centres-bourgs notamment par le développement des mobilités douces. De nombreuses personnes travaillent au sein de ces zones, souvent plus adaptées à la circulation des poids lourds que celles des hommes qui y travaillent et qui les utilisent. Pourtant ces secteurs, sont souvent très proches des centres-bourgs, comme c'est le cas à Montaignac-Saint-Hippolyte et à Égletons. Les personnes qui pratiquent ces secteurs sont chaque jour amenés à penser leurs mobilités uniquement en voiture, et ce même pour des trajets très courts, au sein de la zone d'activité. Les deux types de mobilités ne doivent pas être vues comme antagonistes mais comme des moyens d'assurer une meilleure intégration à la ville et à son fonctionnement.

## 2. Porter un développement cohérent

### 2.1 Porter la maîtrise foncière

Les zones d'activités couvrent environ 250 ha. Elles accueillent notamment des entreprises spécialisées dans la filière bois et l'agroalimentaire, mais aussi des grandes enseignes commerciales et des entreprises de tous domaines, qui sont plus en adéquation avec la vie urbaine. Pour organiser le développement de ces zones d'activités et mieux les intégrer, il est nécessaire de recourir à une maîtrise foncière, portée par la collectivité. La maîtrise foncière passe par une politique d'acquisition, d'aménagement et de promotion du foncier, mais aussi une réflexion globale sur la localisation, les accès... A terme, une meilleure efficacité induira une plus grande attractivité des entreprises et des salariés.

### 2.2 Évaluer les besoins en extension

Les zones d'activités disposent de peu d'espaces, notamment au regard des installations récentes et des secteurs déjà commercialisés mais pas encore bâtis. Ils sont cependant à conforter en priorité, puisqu'ils sont déjà équipés. Cependant, au vu des demandes d'installation et d'agrandissement, les potentiels restants sont insuffisants ou inadaptés. Il sera alors nécessaire de prévoir des extensions, notamment à proximité d'Égletons. Pour toutes les autres zones d'activités, les possibilités d'extension seront possibles mais l'objectif est un maillage entre les zones d'activités principales installées aux abords de l'autoroute et celles plus locales, assurant la proximité dont la taille et l'envergure se veulent plus réduites.

### 2.3 Un potentiel foncier insuffisant autour d'Égletons

Pour le développement économique des zones d'Égletons, le potentiel foncier semble nettement insuffisant. Une Déclaration d'Utilité Publique a été prise pour agrandir une des zones d'activité de Tras le Bos, mais son avenir est incertain. Ce projet sera pris en compte dans le PLUI, lequel réservera en sus de nouvelles zones afin de disposer d'un minimum de 40 hectares de développement.

### 2.4 Permettre aux entreprises installées en diffus de se développer sur place

Comme pour les entreprises installées dans les zones d'activités, les entreprises installées en diffus peuvent avoir besoin de se développer. Si aucune nouvelle activité ne pourra s'implanter à l'écart des zones dédiées, le besoin de celles existantes sera pris en compte afin de maintenir les activités sur place.

Extensions de petites zones ou secteurs de tailles et capacités limités seront clairement identifiés pour satisfaire au développement de chacun.

PROJET

# FICHE ACTION N°9

## METTRE EN VALEUR LES ATOUTS DU SITE ET ADAPTER L'OFFRE TOURISTIQUE

### Valoriser les richesses patrimoniales

Inscrire le territoire dans un réseau touristique

Soutenir une activité agricole et agroforestière avantageuse pour les paysages

Valoriser les paysages et le patrimoine, afin de créer une perception toujours positive du territoire

Aménager les entrées de bourgs ou de hameaux pour valoriser la perception des sites

Protéger le patrimoine vernaculaire témoin de l'identité territoriale

### Définir les conditions de renforcement de l'hébergement

Privilégier la réhabilitation à la création de nouvelles unités

Permettre le développement d'une offre variée et de petites structures de type gîtes

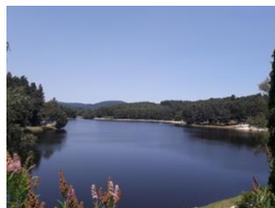
Mettre en réseau les offres touristiques

Soutenir des projets innovants, s'ils répondent notamment à des exigences de qualité

Figure 20 : Des grands sites au patrimoine vernaculaire et à la promotion identitaire ; Source Internet et terrain ; UrbaDoc ; 2018



Château de Ventadour



Lac d'Egletons

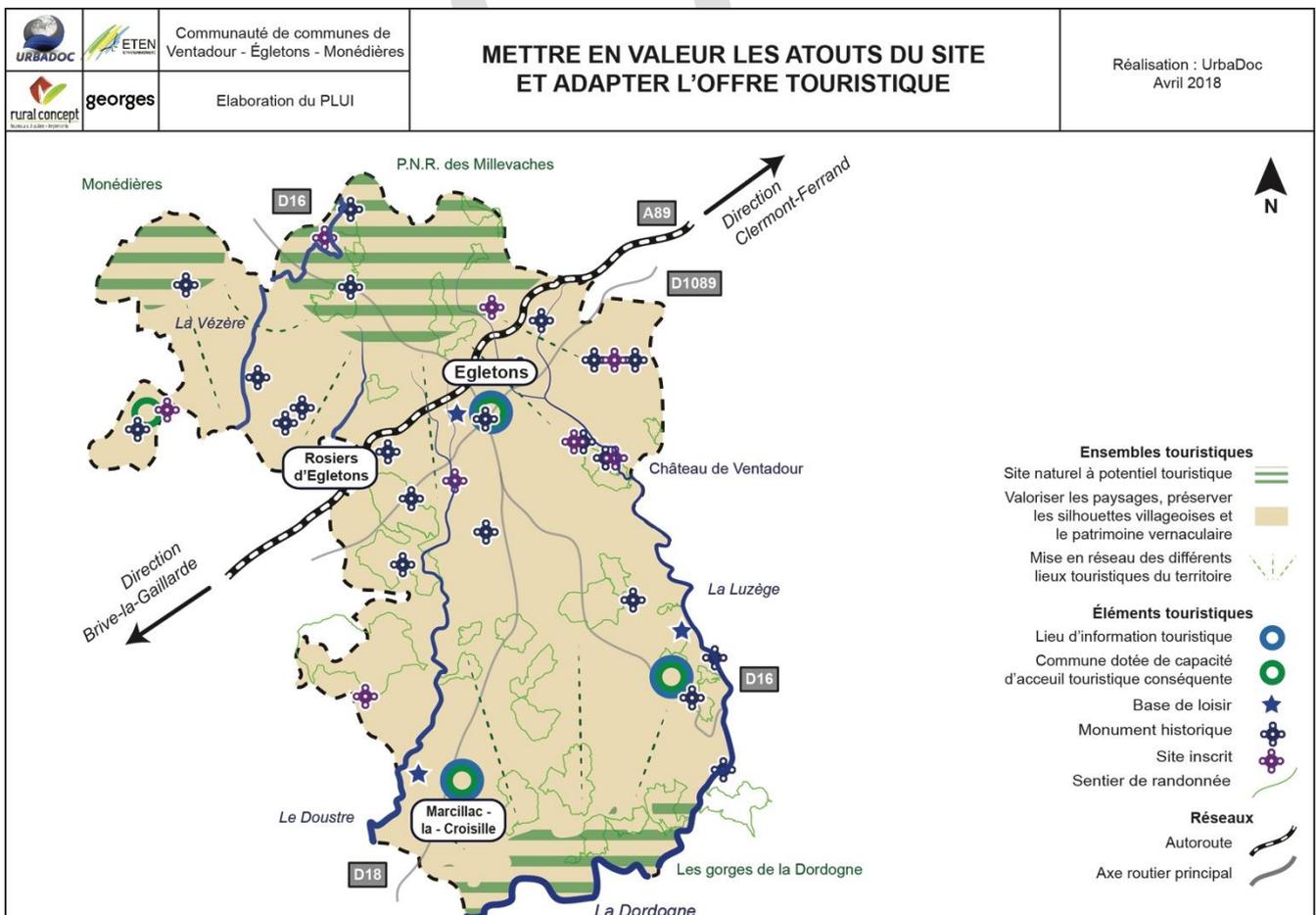


Hébergement touristique Rosiers



Petit patrimoine à Meyrignac

Figure 21 : Mettre en valeur les atouts du site et adapter l'offre touristique



# Mettre en valeur les atouts du site et adapter l'offre touristique

Au sein de ce territoire rural et préservé, le tourisme est une véritable activité économique. Elle est ainsi génératrice d'emplois, directement ou indirectement liés à cette activité. En effet, si les emplois de gestion des sites, et d'hébergement sont évidents, tout le secteur économique bénéficie largement de cet attrait, au même titre que celui de la construction via la construction ou l'entretien de résidences secondaires. Du fait touristique notamment, le taux d'équipement en services de proximité, est supérieur à la moyenne nationale rurale.

Le tourisme nécessite en priorité d'une qualité de site pour exister. Par-delà, divers facteurs doivent concourir au fonctionnement du système touristique. Il s'agit notamment des politiques en faveur de la promotion, de l'organisation de l'accueil et de sa mise à niveau, qui chacune participent à une meilleure efficacité économique.

## 1. Valoriser les richesses patrimoniales

### 1.1 Inscrire le tourisme dans un réseau touristique

Loin du tourisme de masse, le territoire est tourné vers le tourisme vert. Cependant, la Corrèze reste une destination trop peu connue de tous, se trouvant en bordure des dynamiques périgourdines et lotoises et à l'écart du système de la vallée de la Dordogne. Avec ses nombreux sites et ses paysages remarquables, le territoire a tous les atouts nécessaires pour participer à l'affirmation de la vocation touristique du département.

Pour cela, la mise en réseau des sites et des activités doit être faite à l'échelle locale et interdépartementale.

### 1.2 Valoriser les paysages

Le tourisme local tient essentiellement à son cadre de vie exceptionnel. C'est en cela que le territoire est notamment attractif pour les résidences secondaires.

Les sites majeurs et monuments classés sont largement protégés par divers plans et servitudes. L'attractivité touristique passe bien entendu par celle de ces sites, mais aussi plus largement par l'environnement. L'ensemble du patrimoine doit ainsi être préservé pour servir d'écrin à ces monuments. L'idée est de donner un cadre qui permettra de capter les touristes pour qu'ils restent plus longtemps qu'ils visitent d'autres sites alentours.

Plusieurs orientations permettent le maintien des paysages :

- Maintenir l'agriculture, qui entretient les paysages ouverts ;
- Repérer et protéger le patrimoine vernaculaire, témoin de l'histoire et de l'identité ;
- Privilégier la réhabilitation du bâti existant, notamment par les changements de destination ;
- Porter une attention particulière à l'intégration des nouveaux secteurs urbanisés, notamment sur les entrées de bourgs, dont l'importance est majeure dans la perception d'un site.

## 2. Définir les conditions de renforcement de l'offre en hébergement

### 2.1 Favoriser la réhabilitation du parc existant

L'hébergement touristique doit s'adapter aux besoins actuels au sein d'un secteur qui fait nécessairement une montée en gamme et une diversification. Pour être compétitif, les hébergements touristiques doivent adapter leurs prestations. Plusieurs axes se dégagent :

- Maintenir les sites existants et permettre leur extension ;
- Privilégier la réhabilitation du parc existant à la création de nouvelles structures et l'adapter aux nouvelles pratiques ;
- Développer l'offre d'hébergement diffus (chambres d'hôtes, gîtes...)
- Profiter du potentiel que représente le bâti agricole ayant perdu sa vocation

### 2.2 Définir les conditions d'une offre d'hébergement attractive

L'offre d'hébergement se décompose en plusieurs types. L'hôtellerie est essentiellement présente dans les plus grandes communes et notamment à Égletons, l'hôtellerie de plein air et les résidences de tourisme sont davantage réparties au sein du maillage villageois, notamment aux abords de sites, de même que l'activité de gîtes et de chambres d'hôtes.

A l'heure où le tourisme revêt des formes, innovantes et collaboratives<sup>a</sup>, les structures existantes doivent offrir des prestations de qualité pour se démarquer. Les projets d'hébergement insolite<sup>b</sup> sont réguliers dans les milieux ruraux préservés, le PLUI devra permettre et encadrer cette pratique.

<sup>a</sup> Dormir chez l'habitant.

<sup>b</sup> Cabanes dans les arbres, yourtes, bulles, dans des châteaux ou églises.

PROJET

---

## **CHAPITRE V : L'ENVIRONNEMENT, FONDATEUR D'UN PROJET DE TERRITOIRE DURABLE**

---

## LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE, ATOUS MAJEURS DE LA QUALITE DE VIE ET DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

**Sauvegarder et mettre en valeur  
le patrimoine naturel et bâti**

Sauvegarder les monuments historiques et les sites inscrits et s'engager dans une démarche de réalisation de Périmètre Délimité des Abords pour adapter les zones de protection

Valoriser les éléments patrimoniaux moteurs essentiels du fait touristique

Repérer et préserver le patrimoine vernaculaire

**Maintenir et valoriser  
la qualité paysagère**

Préserver et valoriser les éléments structuraux du paysage

Protéger les cônes de vision, le vue et être vu

Protéger le site d'intérêt écologique et paysager identifié par la charte du Parc Naturel Régional de Millevaches (PNR)

**Un développement urbain  
soucieux de la protection du  
patrimoine paysager**

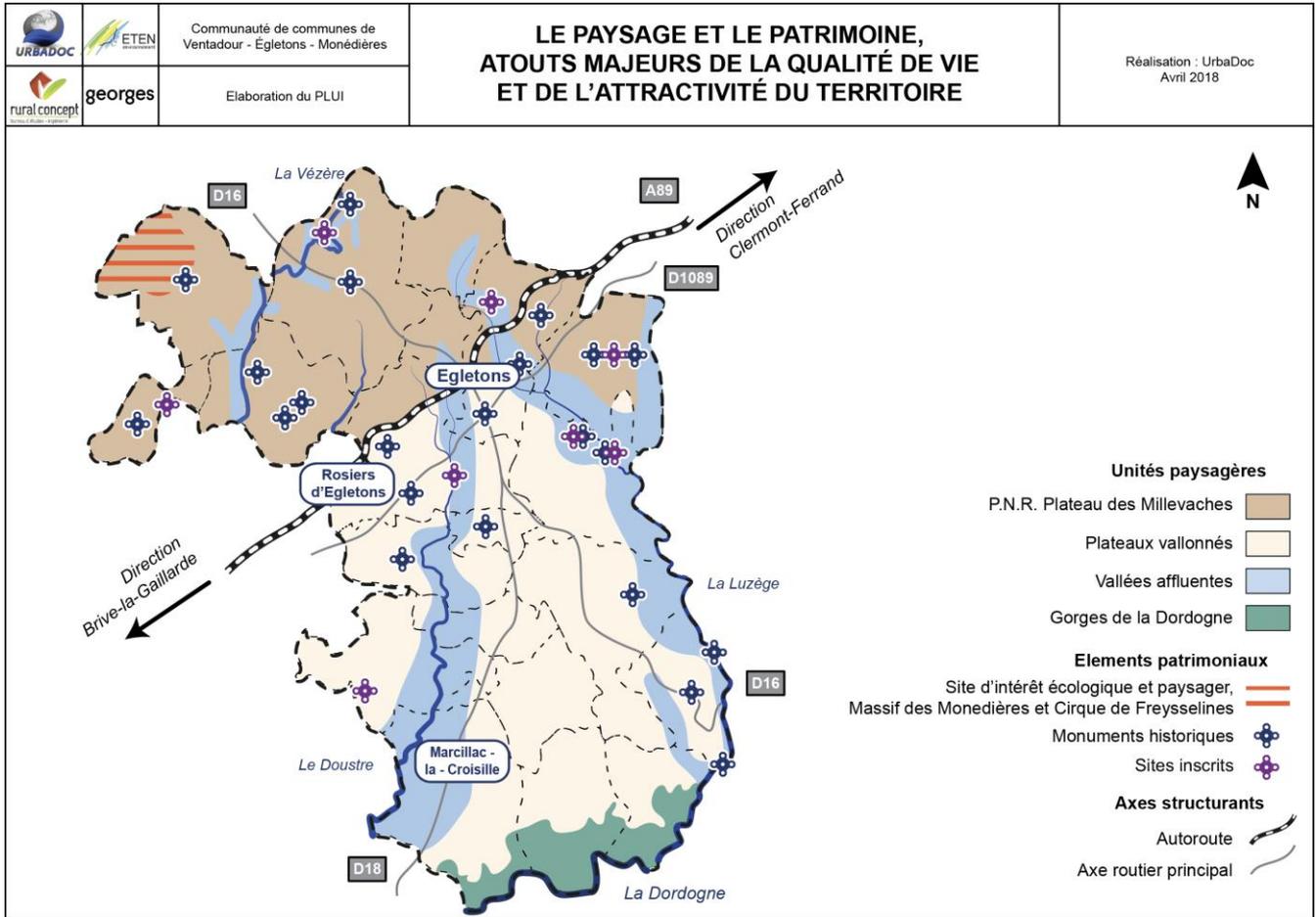
Élaborer les nouveaux projets urbains en s'appuyant sur la qualité du patrimoine bâti existant et des formes urbaines traditionnelles

Respecter et préserver la silhouette des bourgs anciens

Porter une attention particulière à l'insertion paysagère du bâti

Prioriser la densification des enveloppes urbaines existantes

Figure 22 : Schéma des entités paysagère et du patrimoine ; UrbaDoc ; 2018



PROJETS

# Le paysage et le patrimoine, atouts majeurs de la qualité de vie et de l'attractivité du territoire

La qualité des paysages est au cœur de l'attractivité du territoire, tant auprès des populations permanentes que saisonnières. Le territoire a une réalité paysagère, résidentielle et touristique qu'il convient de conjuguer afin de proposer un développement équilibré et harmonieux. L'environnement, comme cadre de vie, à considérer dans sa dimension écologique, paysagère et patrimoniale, est une ressource essentielle du territoire. En effet, il est le meilleur outil de la promotion territoriale. Sauvegarder le cadre de vie, le valoriser dans toutes ses dimensions et y intégrer le projet urbain permet d'assurer la pérennité des atouts du territoire, d'inscrire le projet dans la continuité de l'aménité existante.

## 1. Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti

Le territoire dispose d'un patrimoine paysager et bâti protégé, relatif au patrimoine remarquable. En effet, huit sites inscrits sont présents principalement au nord du territoire intercommunal : la cascade de Monjanel à Soudeilles, le château de Lieuteret avec son parc et l'étang à Damets, le château de Maumont à Rosiers-d'Égletons, l'étang de Meyrignac l'Église, l'étang de Prévot, les ruines du château de Ventadour et la place de l'église à Moustier-Ventadour et le site de Franchesse à Saint-Yrieix-le-Déjalat. Quant au patrimoine bâti protégé, 27 monuments historiques sont recensés.

Le territoire abrite également le patrimoine du Transcorrézien, témoin du dynamisme de la vallée de la Dordogne lors de la révolution industrielle.

De nombreux éléments de petit patrimoine, sont également présents. Ces derniers constituent des témoignages d'usages quotidiens aujourd'hui révolus. Le patrimoine lié à l'eau, par exemple, est emblématique du territoire, avec la présence de retenues d'eau, de moulins, lavoirs, fontaines, château d'eau, ponts, ... La présence de nombreux calvaires, démontre également l'historicité religieuse des lieux.

Ces éléments de patrimoine protégés ou non représentent un atout pour le territoire, notamment en termes d'attractivité touristique.

## 2. Maintenir et valoriser la qualité paysagère

Le patrimoine paysager alterne avec une transition nord-sud, entre le plateau des Millevaches au Nord, les plateaux vallonnés, et les gorges de la Dordogne creusées par les

trois cours d'eau principaux : la Dordogne, la Luzège et le Doustre.

La pointe nord-ouest du territoire est identifiée comme un site d'intérêt écologique et paysager par le Parc Naturel Régional de Millevaches. Ce dernier correspond aux massifs des Monédières et Cirque de Freysselines, véritables noyaux de biodiversité remarquable. Afin de préserver ce cadre de vie, tributaire de la qualité des paysages, le PLUI vise à maintenir les grands ensembles paysagers mais aussi à les valoriser par des aménagements mettant en scène les paysages et les points de vue emblématiques. Le patrimoine bâti qui ponctue le grand paysage et offre des façades patrimoniales préservées est à considérer comme un outil essentiel du développement urbain et paysager à venir.

## 3. Un développement urbain soucieux de la protection du patrimoine paysager

Le projet a pour ambition de préserver et valoriser les motifs paysagers ou élément de petit patrimoine existant en portant une attention particulière sur l'insertion paysagère du bâti dans le site, dans le système viaire, dans les formes urbaines existantes, dans la nature. De même que certains hameaux remarquables seront préservés de toutes nouvelles constructions. Ici, seul le changement de destination, les annexes et extensions y seront autorisées, afin de conserver le caractère architectural et patrimonial du hameau. Afin de limiter la consommation de terres naturelles et agricoles, la priorité est donnée à la mobilisation des espaces libres au cœur des enveloppes déjà urbanisées avant toute extension. Quant à l'extension de l'urbanisation, un urbanisme de greffe sera préféré, afin de rompre avec les pratiques courantes de juxtaposition des entités urbaines les unes aux autres sans aucun lien entre les formes urbaines et les caractéristiques architecturales. Une attention particulière sera également apportée au développement des zones d'activités, et des zones d'enseignement de conduite d'engins, afin que leurs développements n'impactent pas le paysage et qu'ils s'insèrent au mieux dans le site. Ce mode d'urbanisation, précautionneux de l'héritage passé et adapté aux besoins et aux exigences actuelles et de demain, est garant du maintien de la qualité des sites dans lesquels l'aménagement s'inscrit mais au-delà, de l'identité.

## PRESERVER LA BIODIVERSITE POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE

**Conforter les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue**

Protéger les sites les plus riches et représentatifs de la biodiversité

Protéger les sites d'intérêt écologique identifiés par la charte du Parc Naturel Régional de Millevaches et ou faisant l'objet d'un classement Natura 2000, ZNIEFF

Préserver les zones humides et les ripisylves dans une logique de protection des milieux aquatiques et de la ressource en eau

Maintenir ou restaurer le bon état écologique des eaux

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

**Maintenir et restaurer les continuités écologiques de la trame verte et bleue**

Assurer la mise en cohérence des réseaux écologiques

Veiller au respect des corridors écologiques dans les choix d'urbanisation et dans les orientations d'aménagement

Préserver les coupures d'urbanisation pour maintenir les circulations écologiques sur tout le territoire

Protéger et restaurer les réseaux de haies

Gérer les obstacles aux continuités écologiques

**Concilier la conservation de la biodiversité et le développement**

Limiter la fragmentation de l'espace

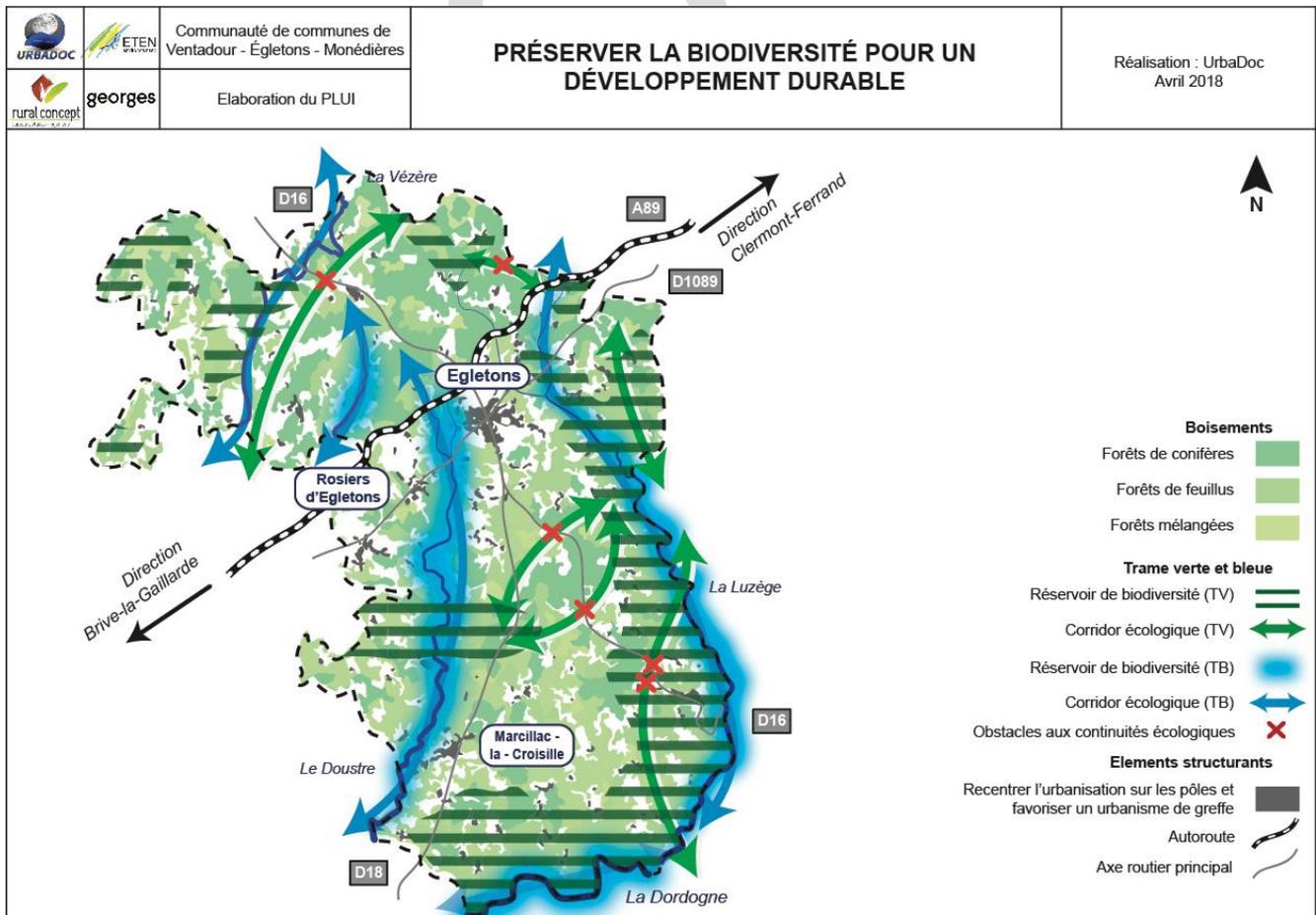
Recentrer l'urbanisation pour limiter le prélèvement de terres naturelles

Procéder à un urbanisme de greffe soucieux de la préservation des enjeux environnementaux et de la ressource en eau

Permettre la construction de nouveaux bâtiments agricoles dans la trame verte et bleue si cela n'entrave pas la fonctionnalité écologique du site

Développer les énergies renouvelables

Figure 23 : Schéma des trames vertes et bleues ; UrbaDoc ; 2018



# Préserver la biodiversité pour un développement durable

Le projet du PLUI repose sur la capacité du territoire à se développer tout en préservant ce qui fait sa richesse première et son attractivité : son environnement et ici sous la dimension écologique. Si la dimension paysagère et patrimoniale est à intégrer, la dimension écologique est quant à elle essentielle pour maintenir les équilibres de l'écosystème. Le projet urbain, dans un souci de développement durable, doit s'intégrer au contexte écologique du territoire afin d'éviter la fragilisation des écosystèmes et la dévalorisation du patrimoine naturel.

## 1. Conforter les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue

La Trame Verte et Bleue ne constitue ni un obstacle, ni un frein à l'aménagement du territoire mais plutôt un cadre pour la cohérence écologique de ce dernier. La trame verte et bleue se compose de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques. L'objectif est de concilier le développement et les aménagements avec la préservation et la restauration de la biodiversité et d'inscrire ainsi les projets durablement sur le territoire.

Le territoire abrite de nombreux sites naturels présentant un bon état de conservation et de fortes capacités biologiques. Le réseau écologique est conséquent :

- Parc Naturel Régional de Millevaches ;
- 4 sites Natura 2000 ;
- 1 Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope ;
- 8 ZNIEFF<sup>a</sup> de type 1 ;
- 1 ZNIEFF de type 2.

Le territoire se caractérise par ailleurs par un important réseau hydrographique, avec une multitude de ruisseaux et autres petits cours d'eau. La préservation de ces cours d'eau est essentielle, d'un point de vue qualitatif et quantitatif.

De part un réseau hydrographique important et la topographie du territoire, de nombreuses zones humides structurent le territoire. Les zones humides sont des espaces de transition entre milieux terrestre et aquatique. Leur rôle primordial est de réguler l'écoulement et d'améliorer la qualité des eaux. Ces milieux sont caractérisés par une biodiversité spécifique, qu'il convient de préserver de tout aménagement. De plus, les zones humides, ainsi que les champs d'expansion de crues protègent du risque inondation.

Quant aux boisements de feuillus et boisements mixtes, ils se voient attribuer un enjeu de conservation important pour la biodiversité locale. Ces milieux peuvent contribuer indirectement à atténuer les changements climatiques.

L'activité agricole contribue également à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques. Elle permet une gestion équilibrée des milieux ouverts à fort intérêt environnemental comme par exemple les prairies permanentes, les prairies humides, les tourbières, ...

## 2. Maintenir et restaurer les continuités écologiques de la trame verte et bleue

Le respect des continuités écologiques est impératif pour la pérennité des écosystèmes. Ainsi, les continuités écologiques dans la ville permettent de maintenir une biodiversité ordinaire jusqu'au cœur de la ville. Elles contribuent au maintien du tissu vivant et participent à l'organisation et au fonctionnement du territoire.

Afin de veiller au respect des corridors écologiques dans les choix d'urbanisation et dans les opérations d'aménagement, des moyens peuvent être mis en œuvre :

- la prescription de clôtures perméables à la faune ;
- la protection des éléments naturels jouant un rôle de corridors, tels que les haies, alignement d'arbres, ripisylves, ...
- la création d'espaces verts, de noues végétalisées, de haies, ...

## 3. Concilier la conservation de la biodiversité et le développement

Dans un souci de préservation du patrimoine écologique, il est important d'identifier et de préserver les espaces présentant les plus grandes valeurs écologiques afin de limiter les aménagements aux zones de moindre intérêt. Les zones concernées par un réservoir de biodiversité présentant un enjeu de conservation très fort seront donc protégées ou compenser selon l'importance des projets. A l'inverse les potentiels de densification au sein des enveloppes urbanisées seront privilégiés. Les projets urbains seront davantage structurants et agrégateurs afin de limiter la fragmentation de l'espace et respecter les circulations des espèces au sein de la TVB. Les orientations d'aménagement et de programmation seront aussi pensées en ce sens. Quant aux bâtiments agricoles ils seront autorisés au sein de la TVB si ces derniers n'entravent pas la fonctionnalité écologique.

Enfin, le développement des énergies renouvelables sera encouragé sur les secteurs les plus propices.

<sup>a</sup> Zones Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique

PROJET

---

## **CHAPITRE VI : SCHEMAS COMMUNAUX DE DEVELOPPEMENT**

---

Figure 24 : Champagnac La Noaille ; UrbaDoc ; 2018

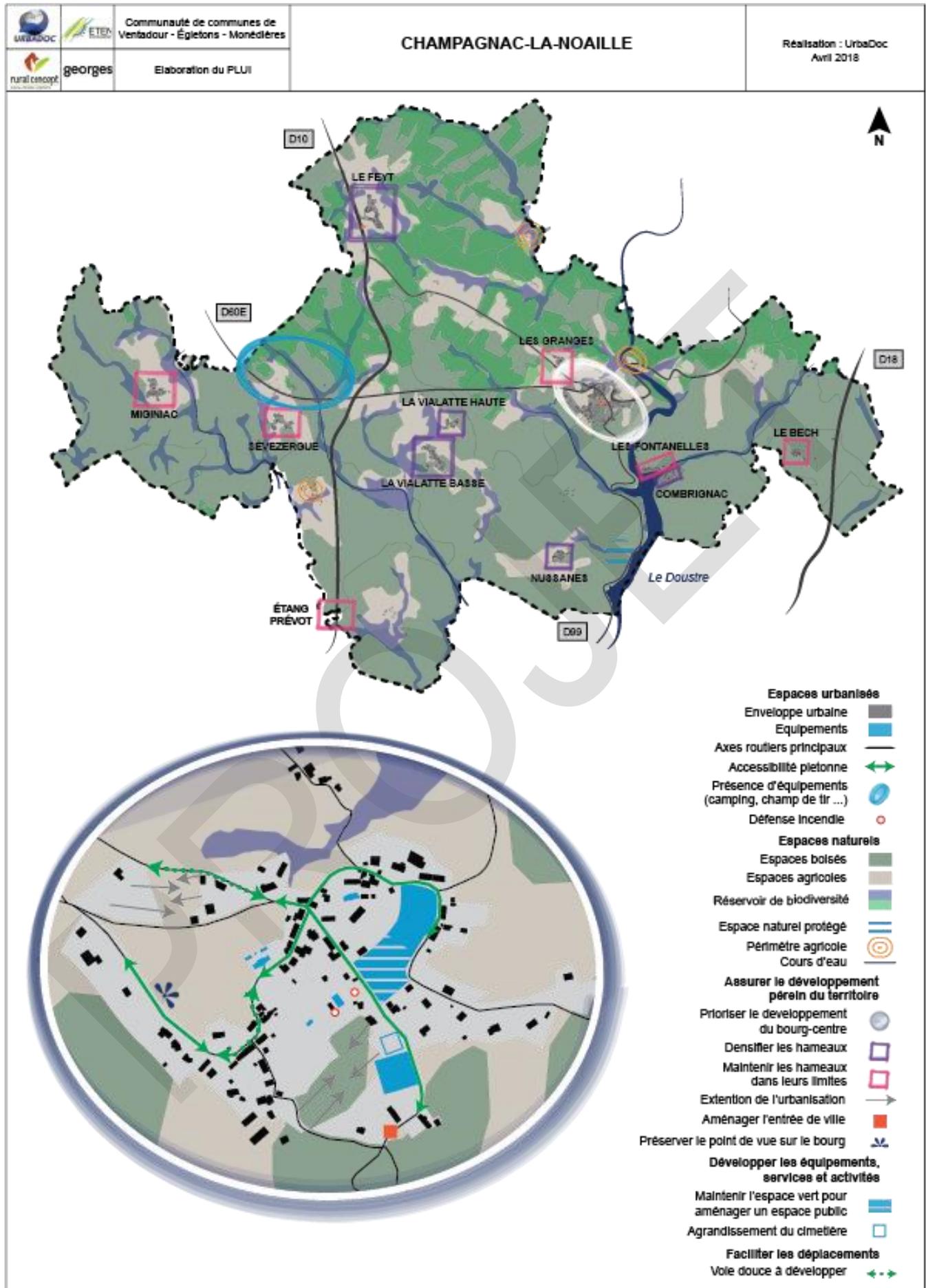


Figure 25 : Chapelle-Spinasse ; UrbaDoc ; 2018

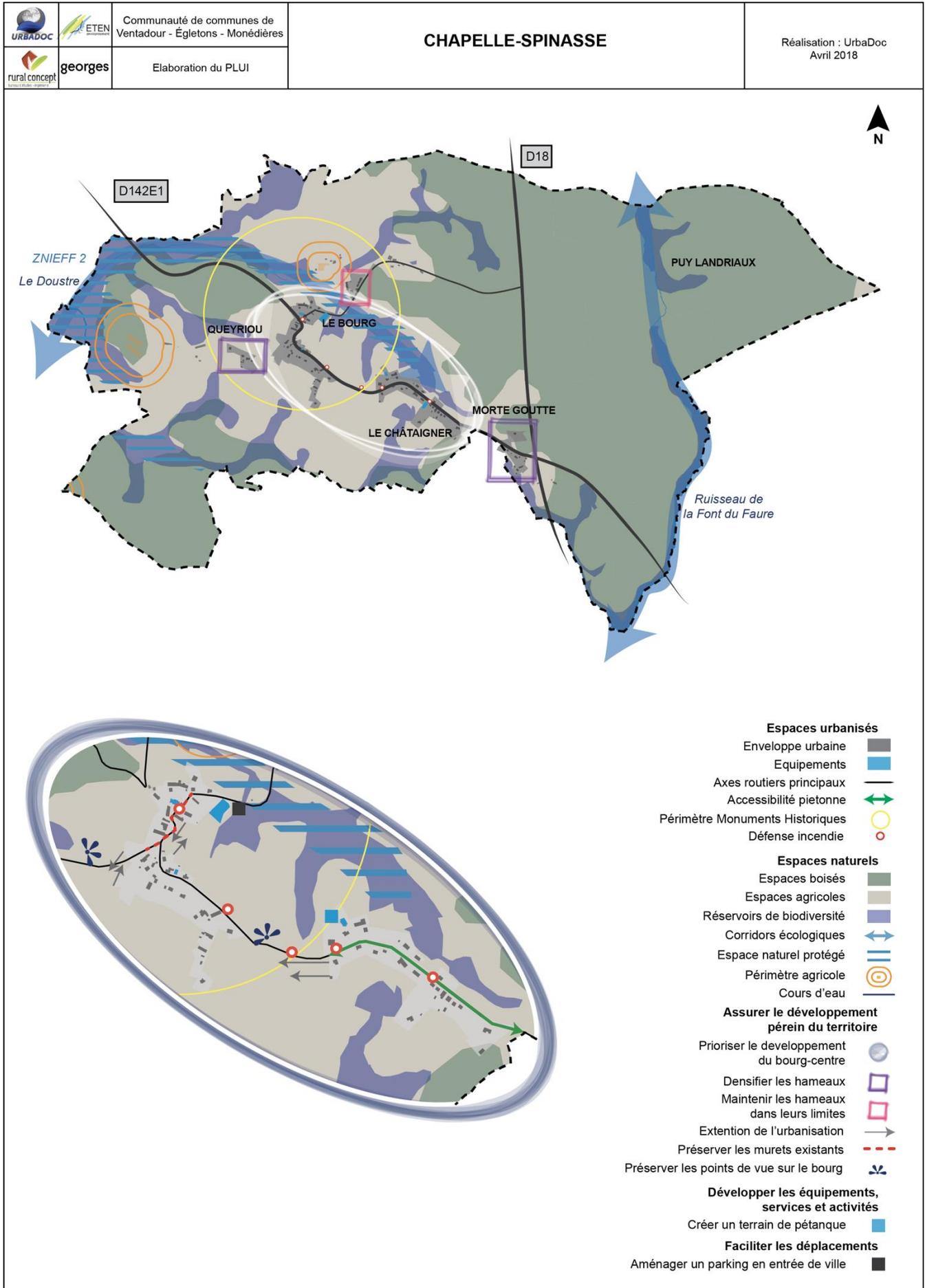


Figure 26 : Chaumeil ; UrbaDoc ; 2018

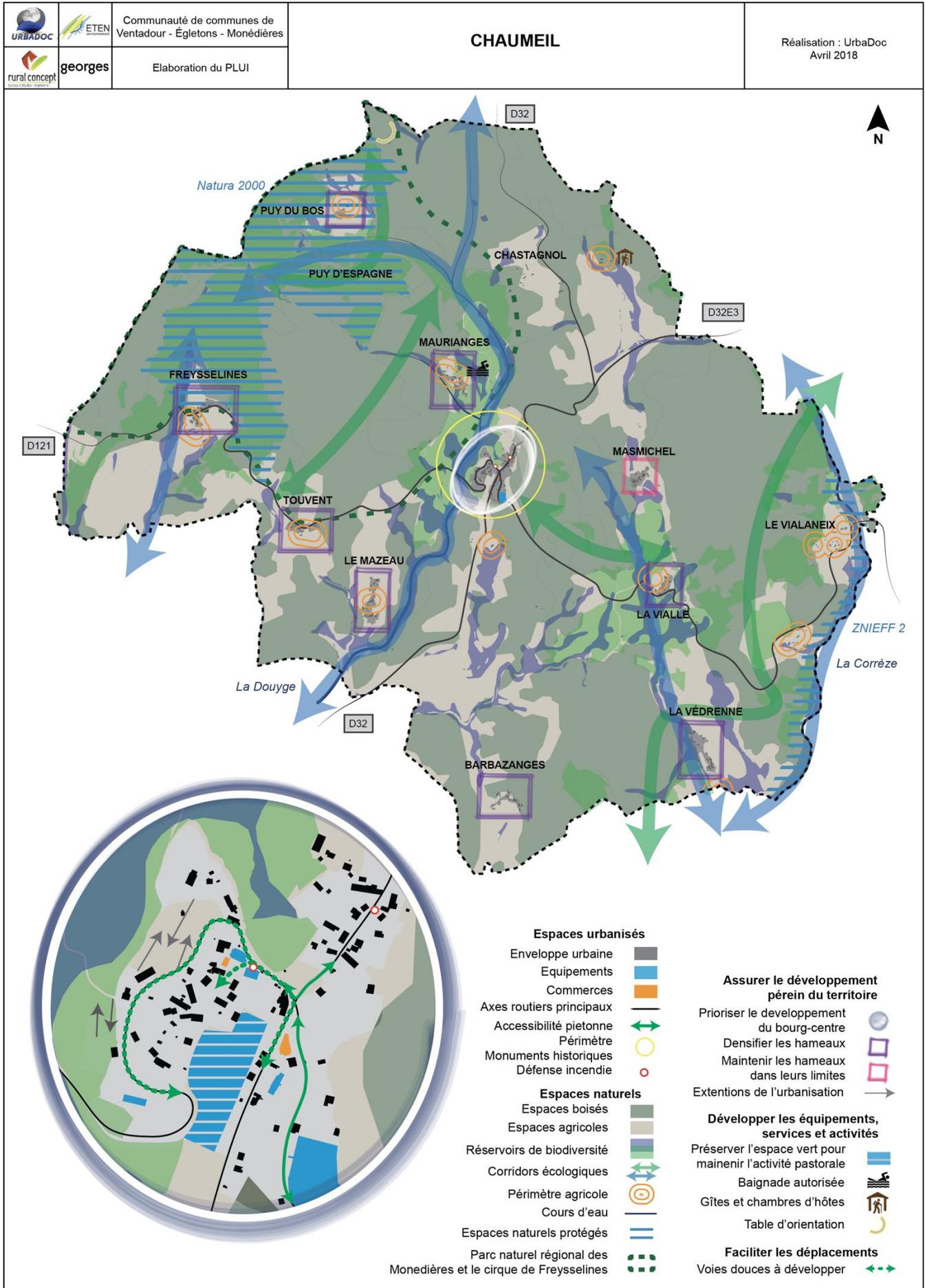


Figure 27 : Darnets ; UrbaDoc ; 2018

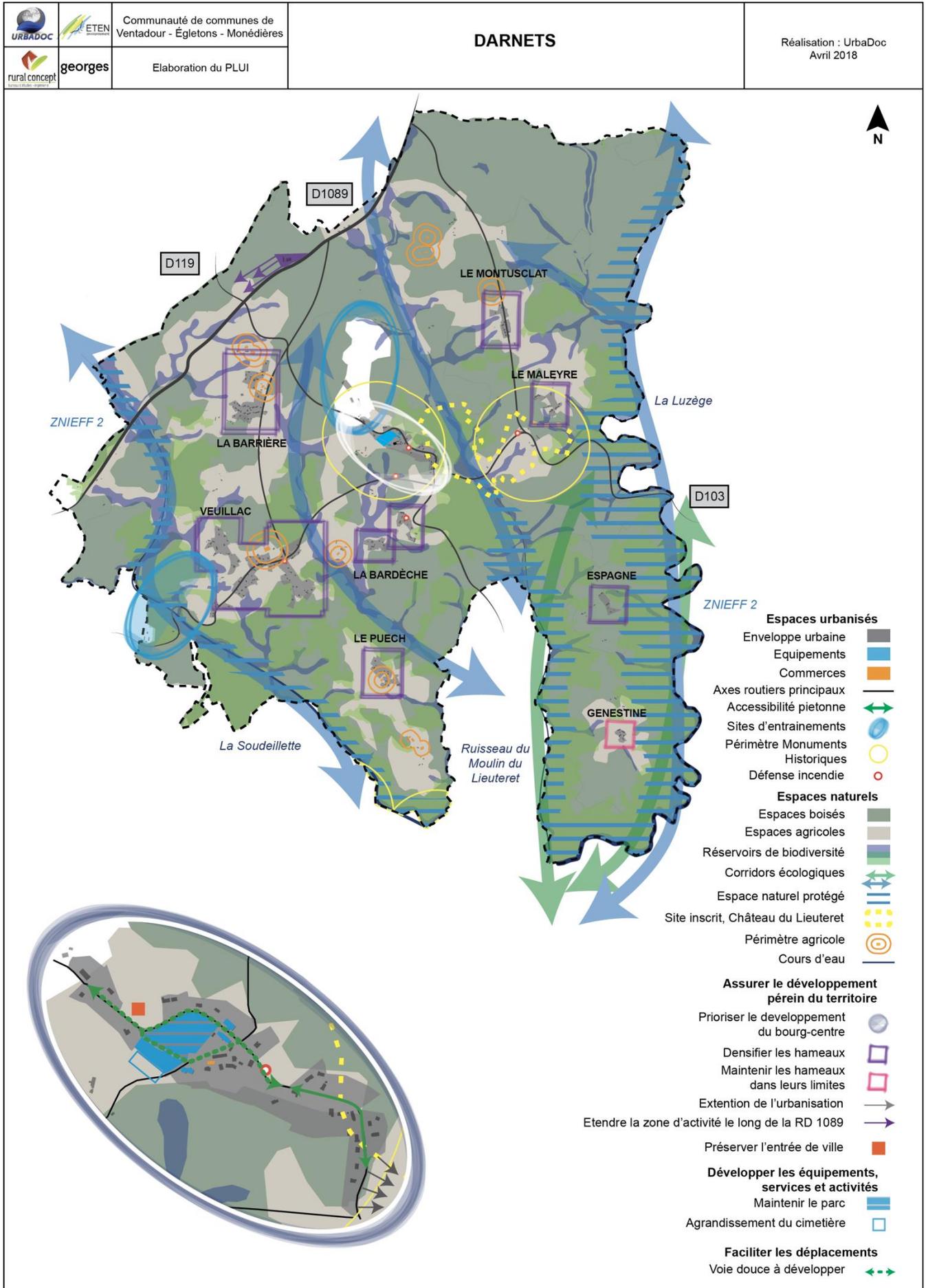


Figure 28 : Égletons ; UrbaDoc ; 2018

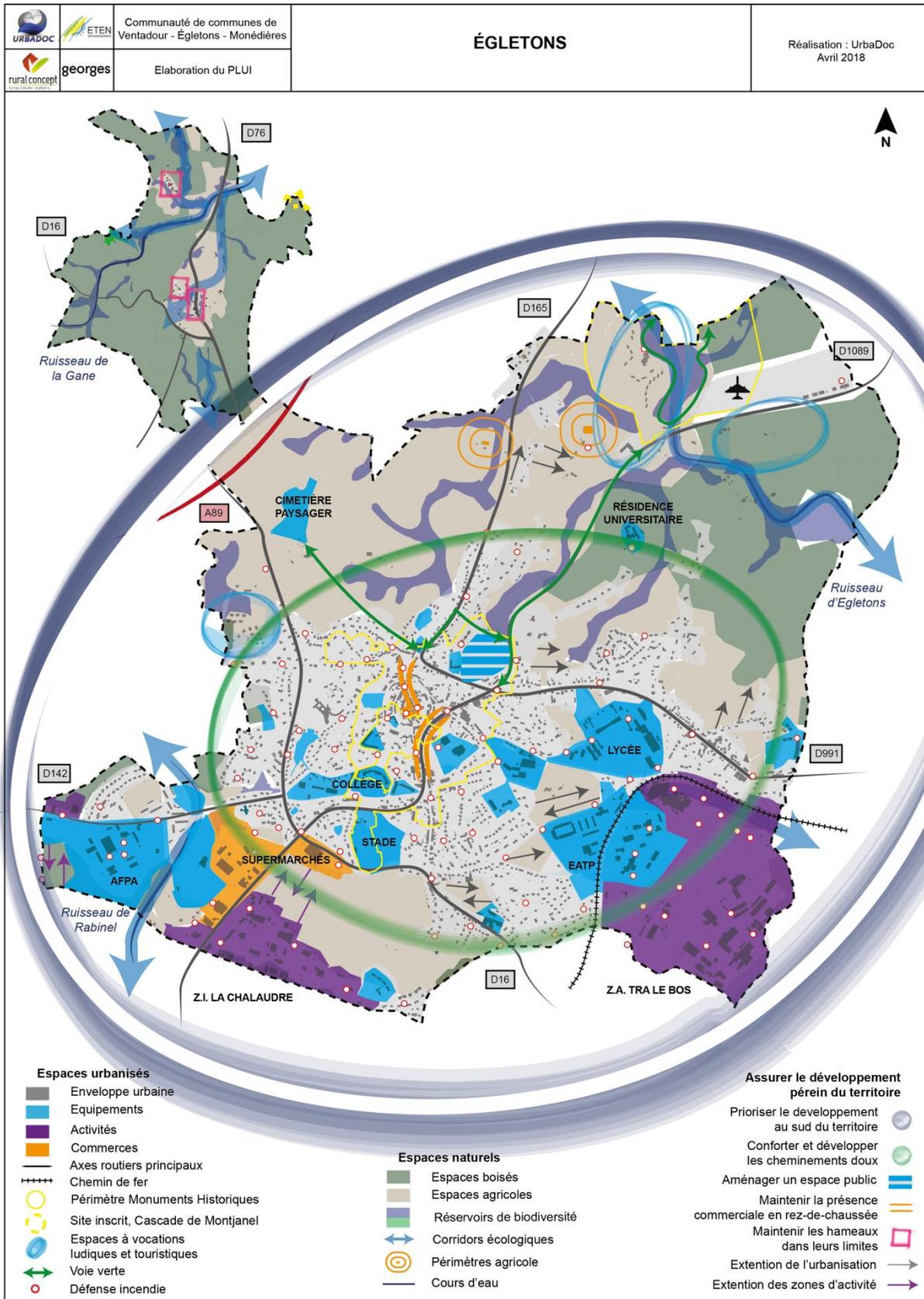


Figure 29 : Le Jardin ; UrbaDoc ; 2018

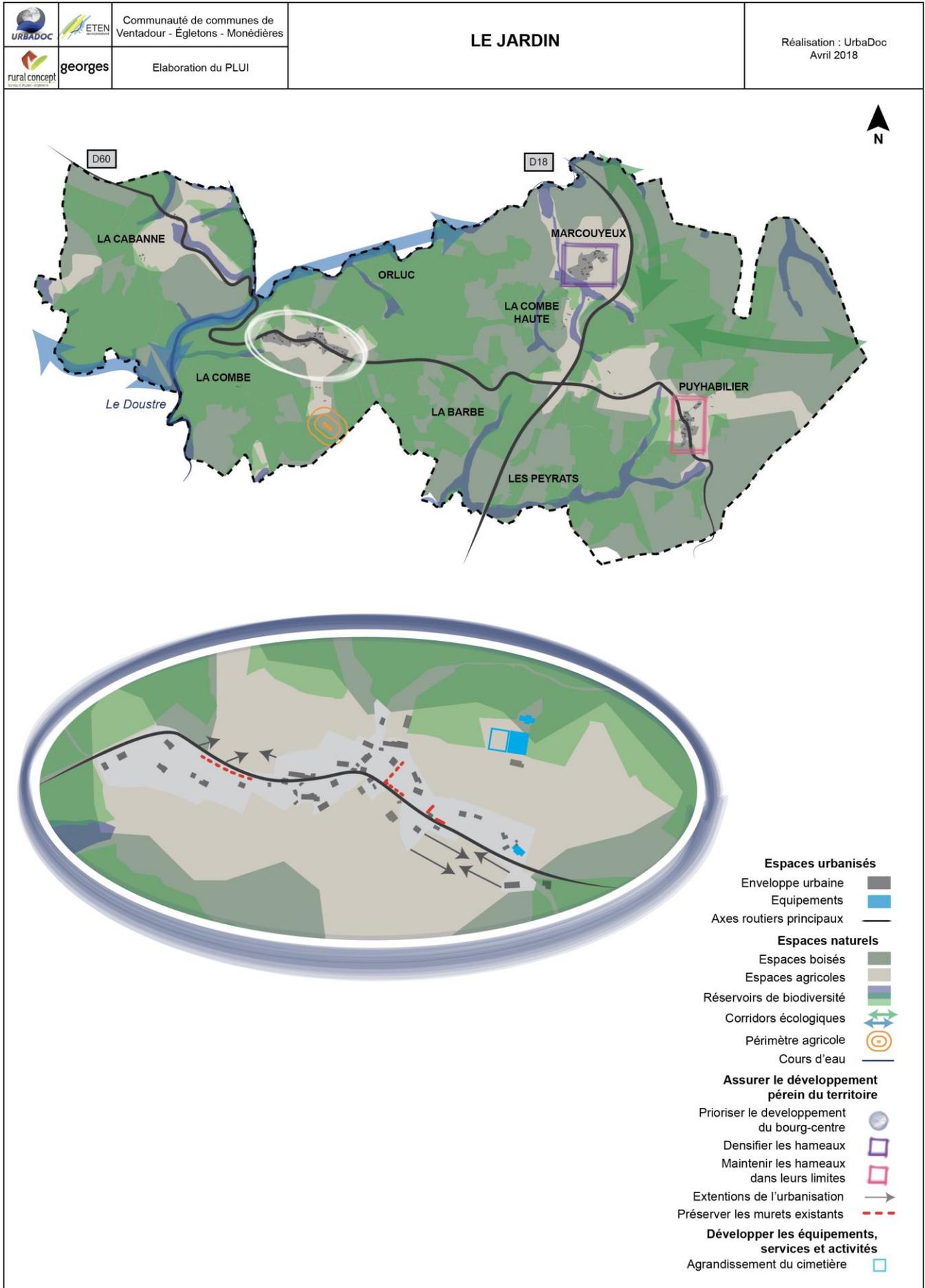


Figure 30 : Lafage sur Sombre ; UrbaDoc ; 2018

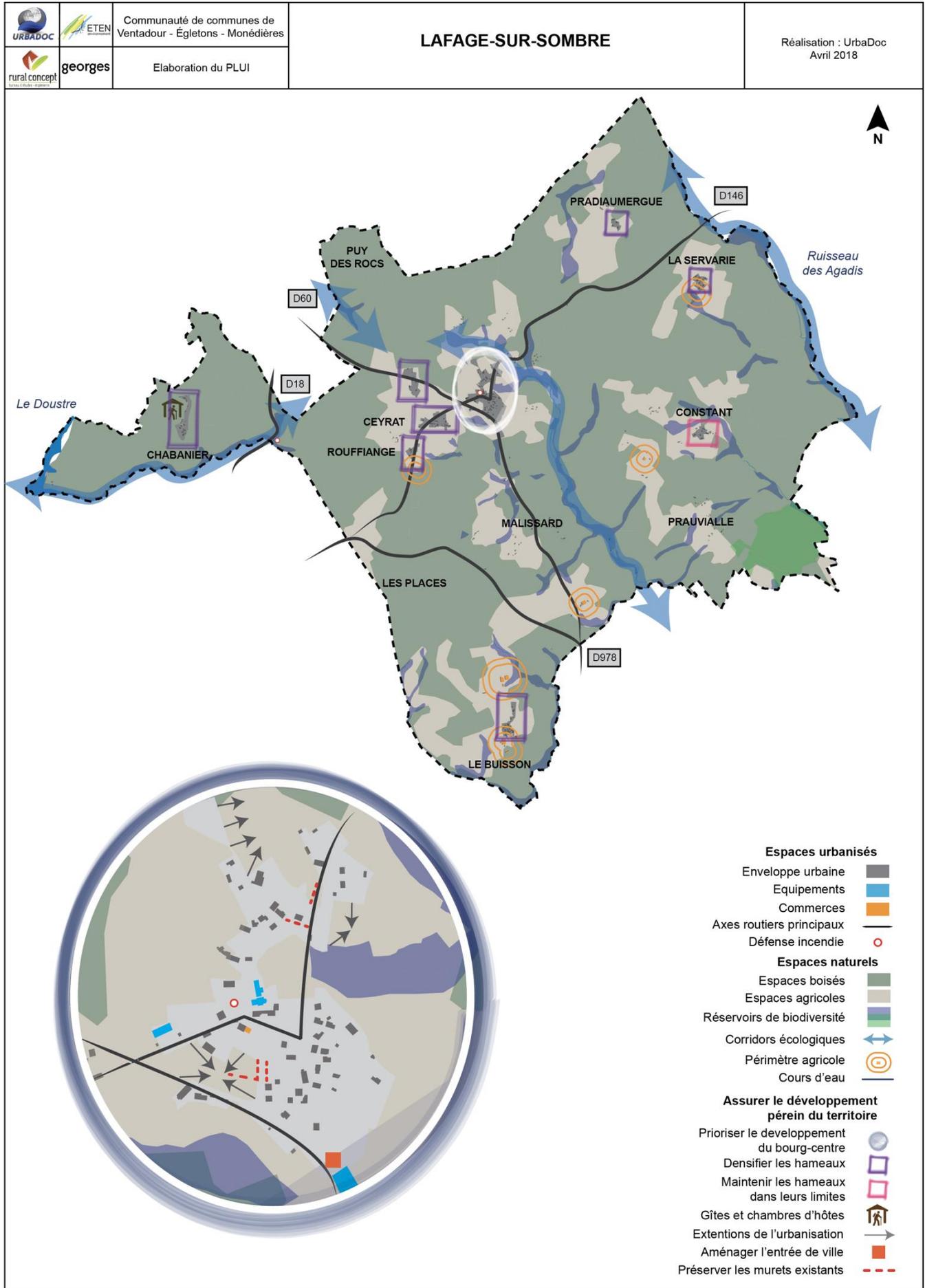


Figure 31 : Lapeau ; UrbaDoc ; 2018

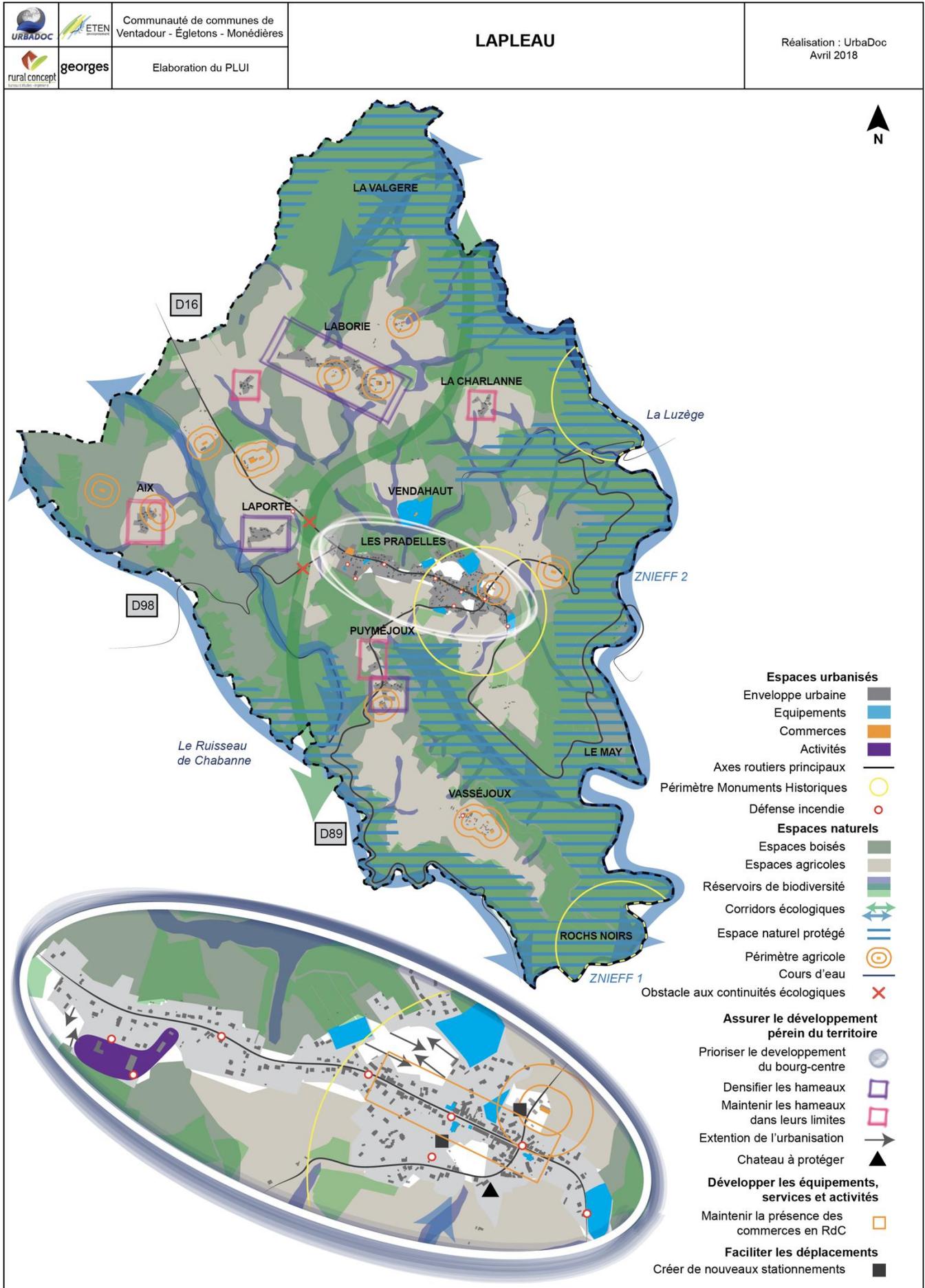


Figure 32 : Laval sur Luzège ; UrbaDoc ; 2018

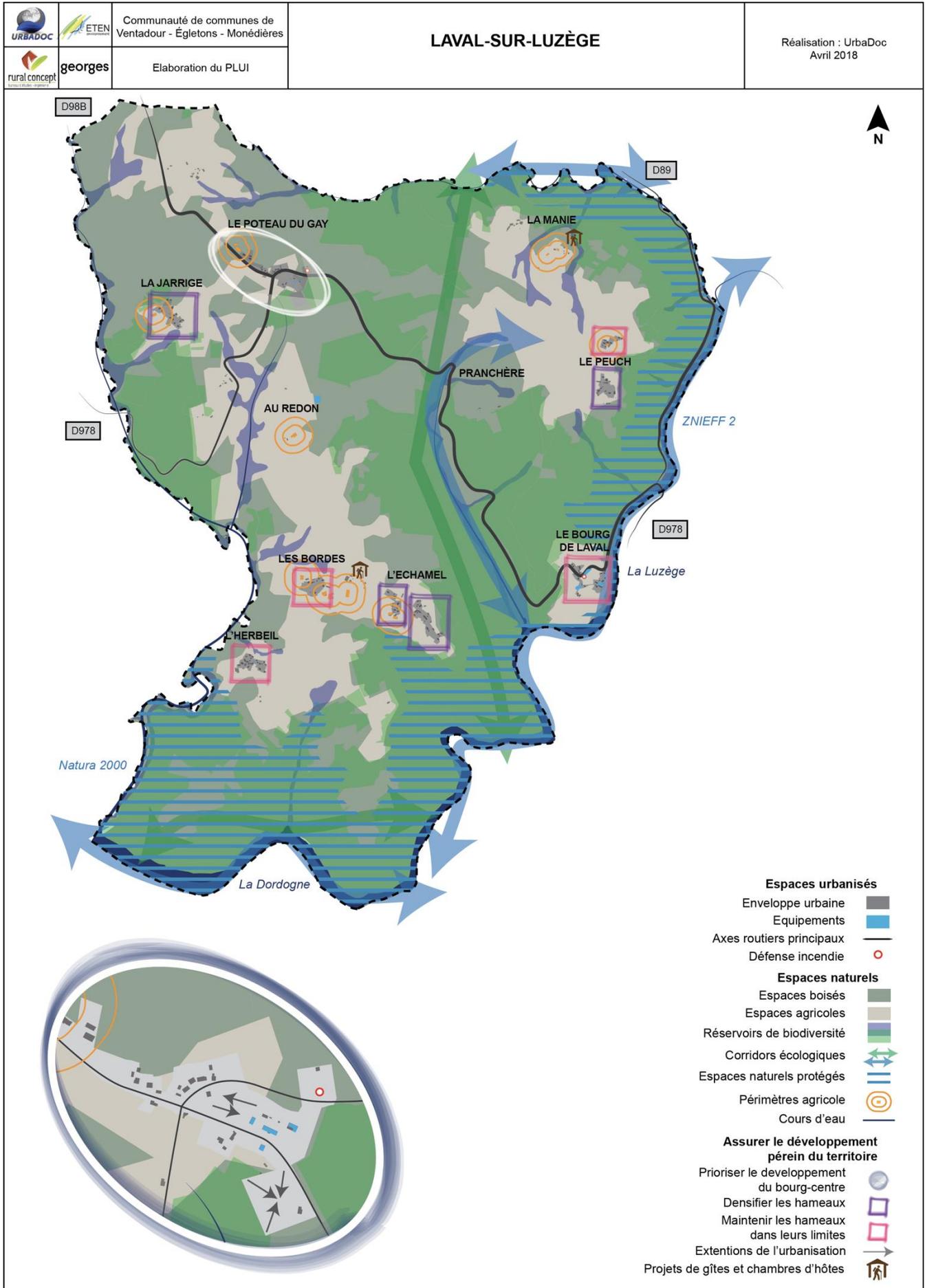


Figure 33 : Marcillac La Croisille ; UrbaDoc ; 2018

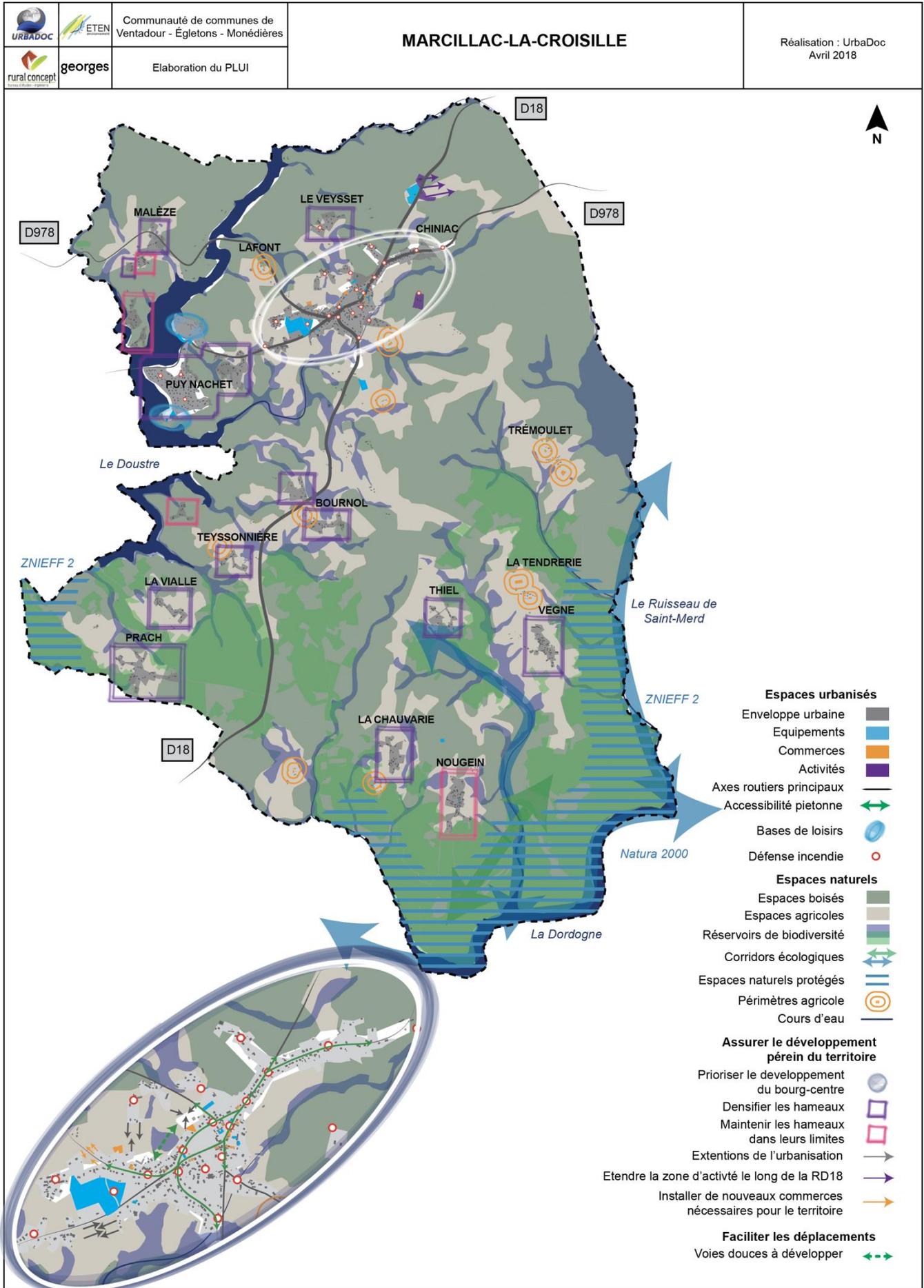


Figure 34 : Meyrignac l'Église ; UrbaDoc ; 2018

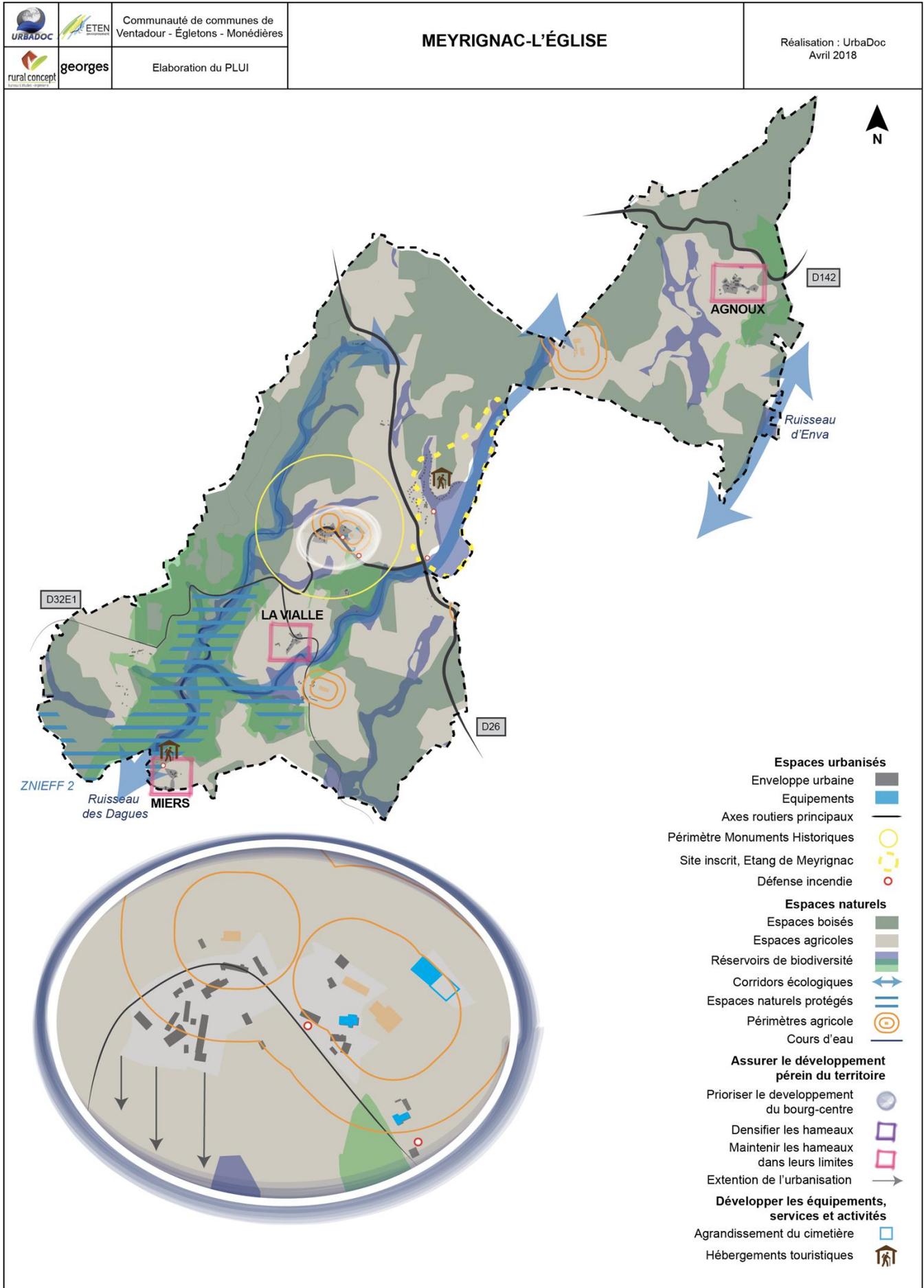


Figure 35 : Montagnac Saint Hippolyte ; UrbaDoc ; 2018

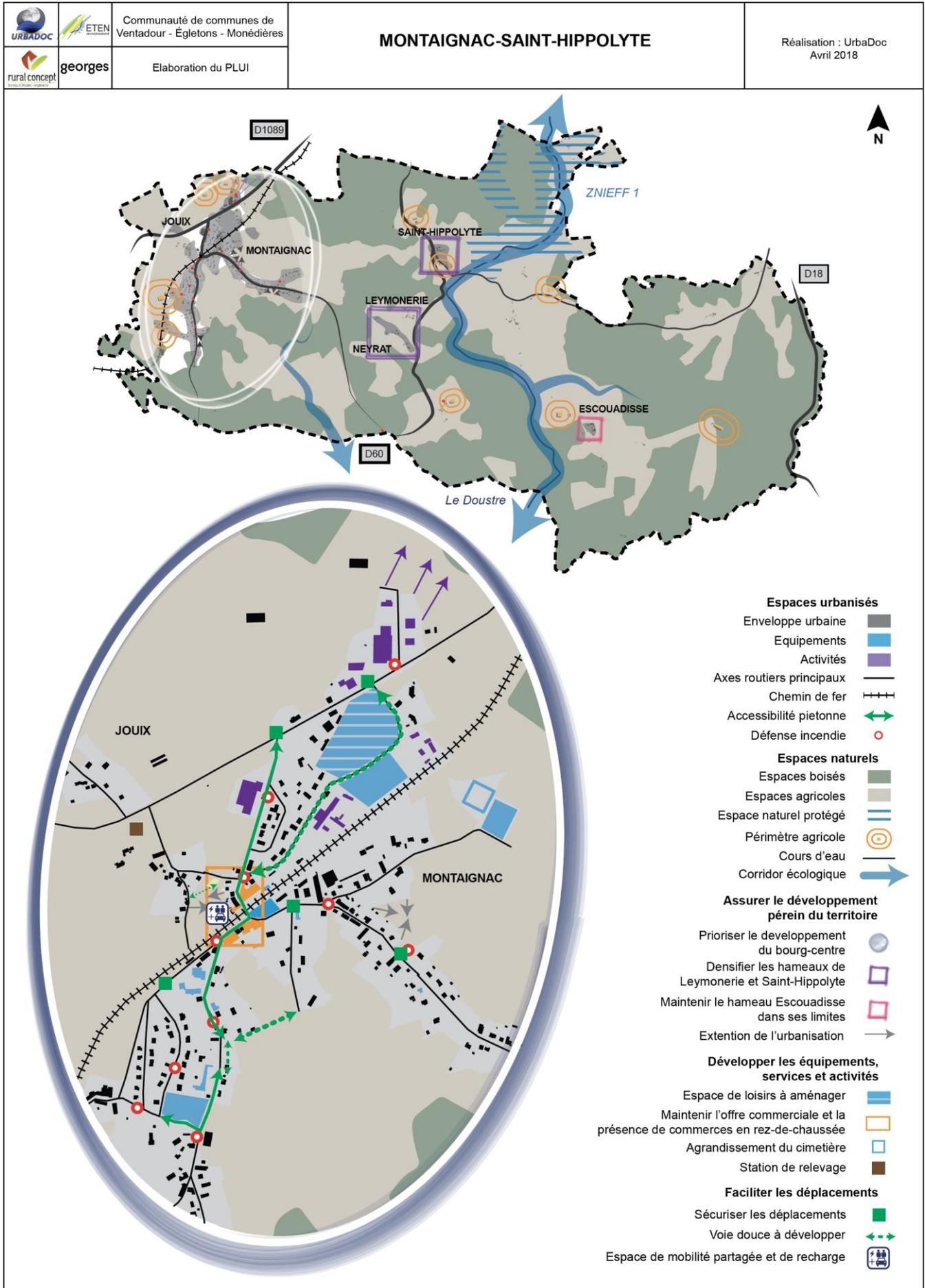


Figure 36 : Moustier-Ventadour ; UrbaDoc ; 2018

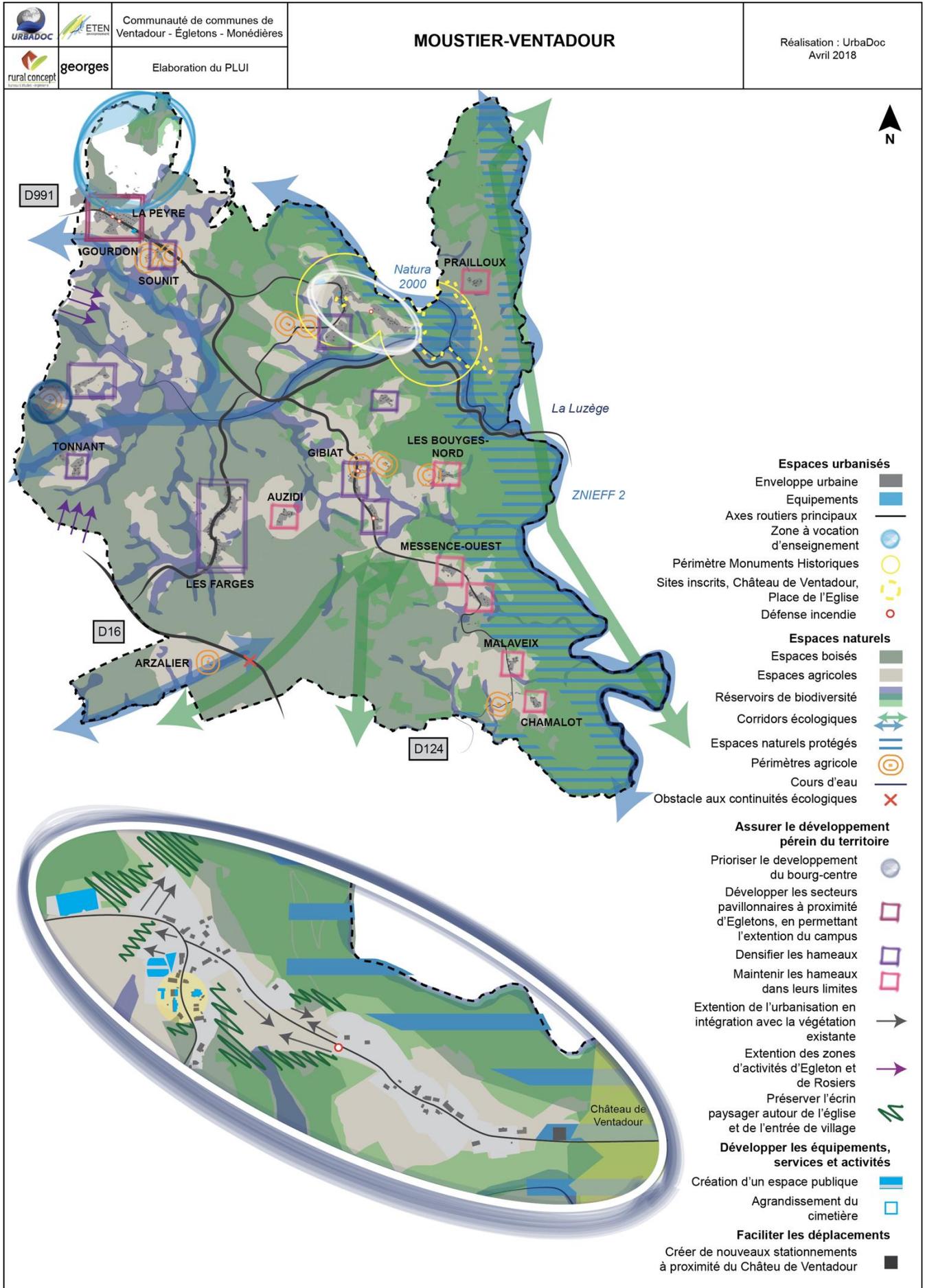


Figure 37 : Péret Bel Air ; UrbaDoc ; 2018

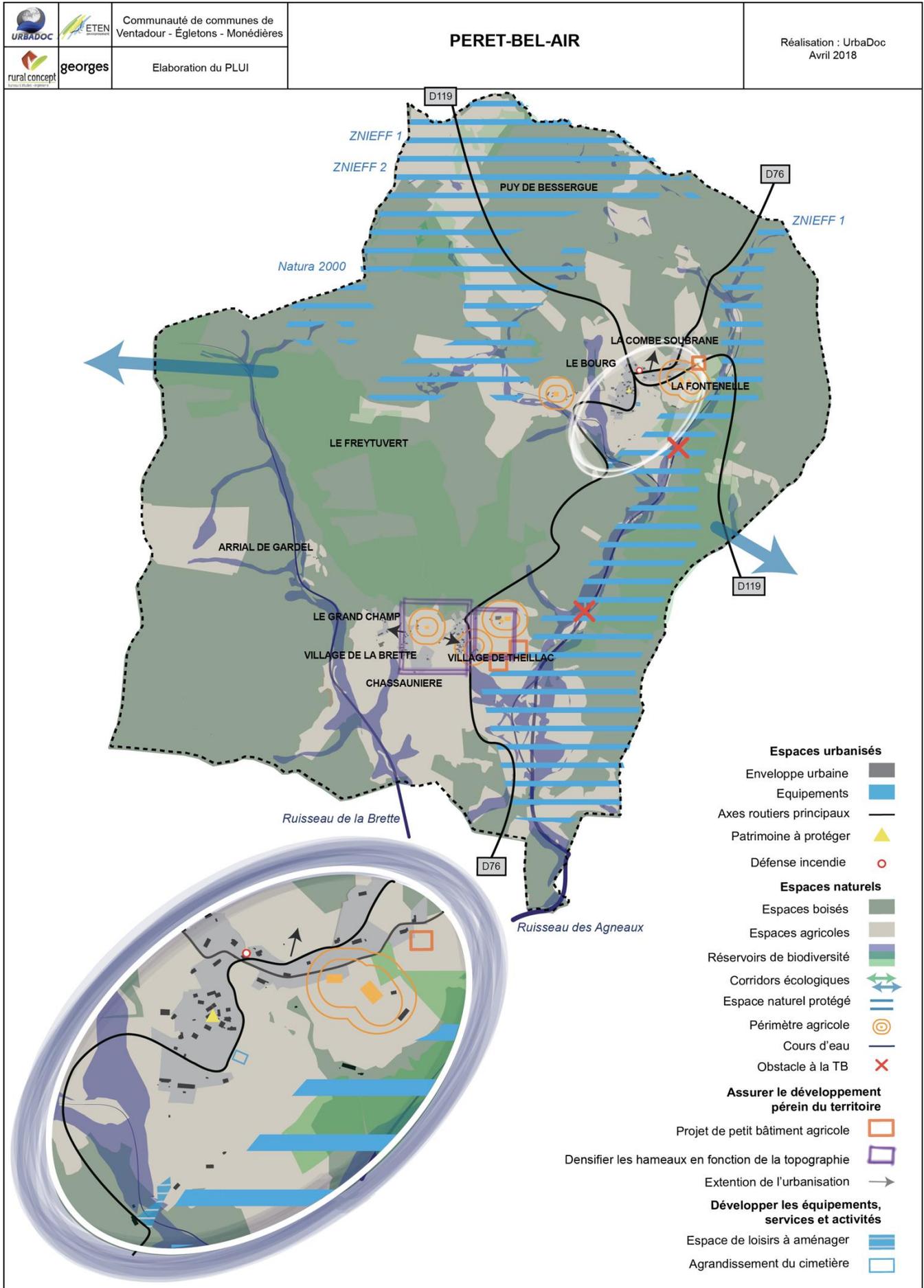


Figure 38 : Rosiers d'Égletons ; UrbaDoc ; 2018

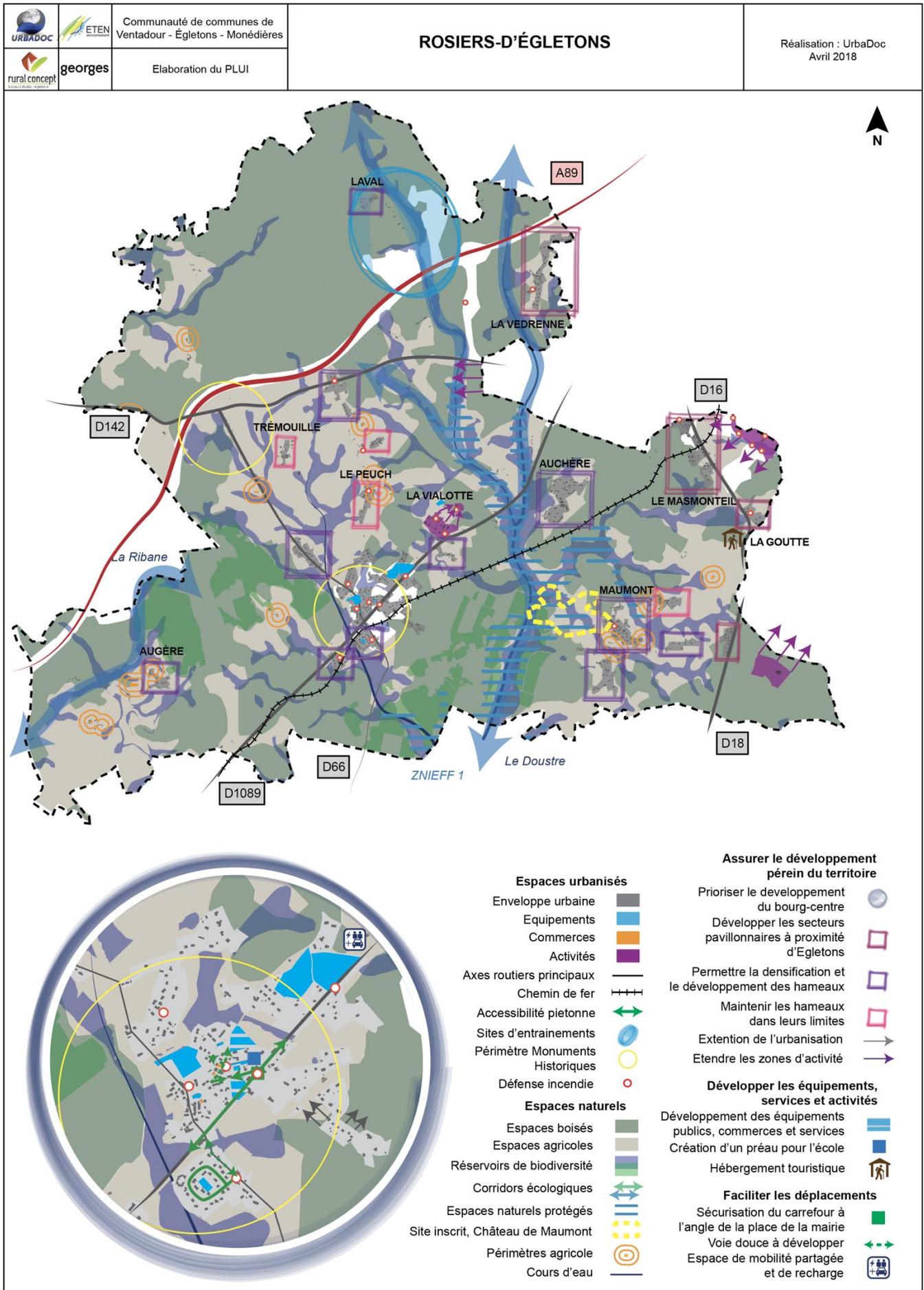


Figure 39 : Saint Hilaire Foissac ; UrbaDoc ; 2018

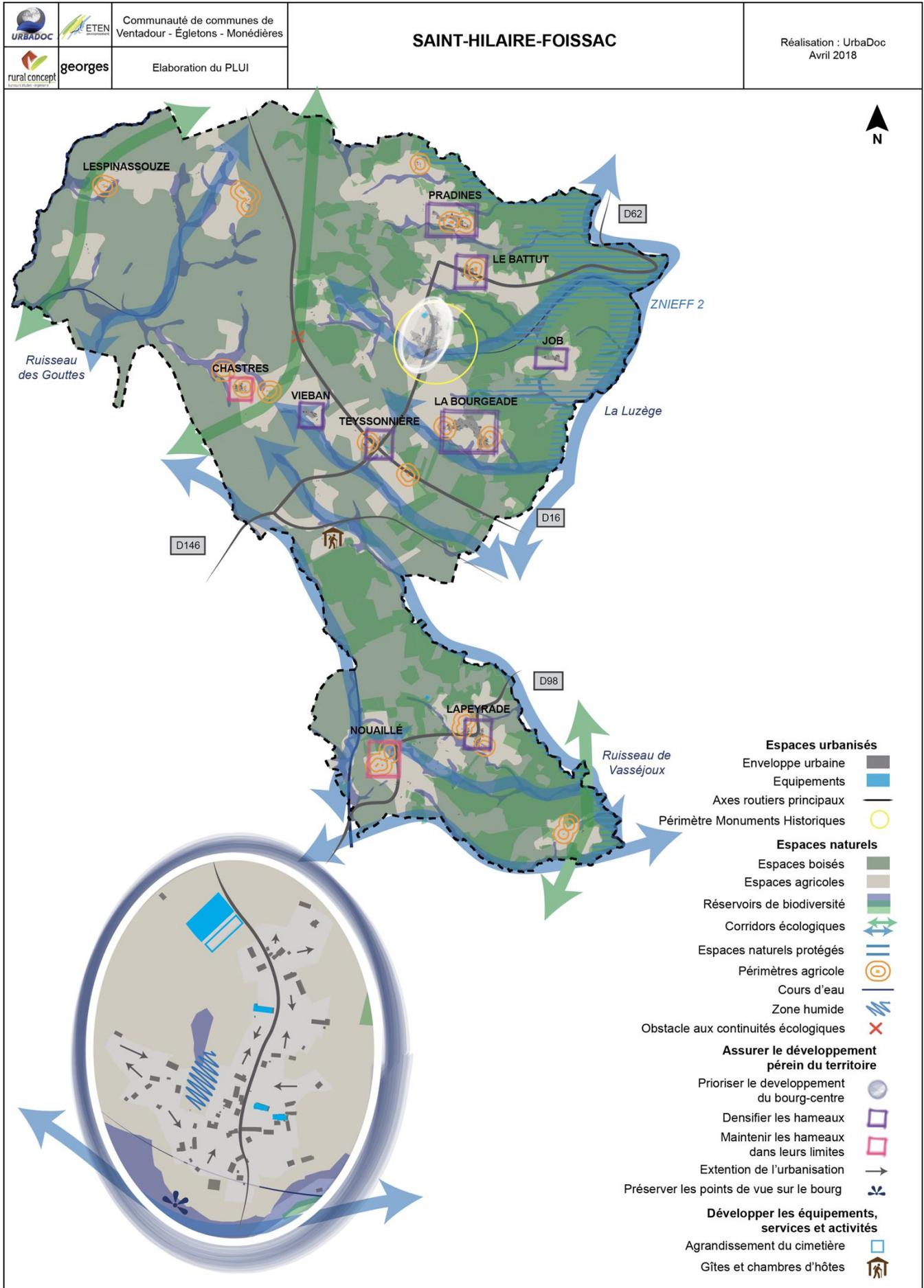


Figure 40 : Saint Merd de Lapleau ; UrbaDoc ; 2018

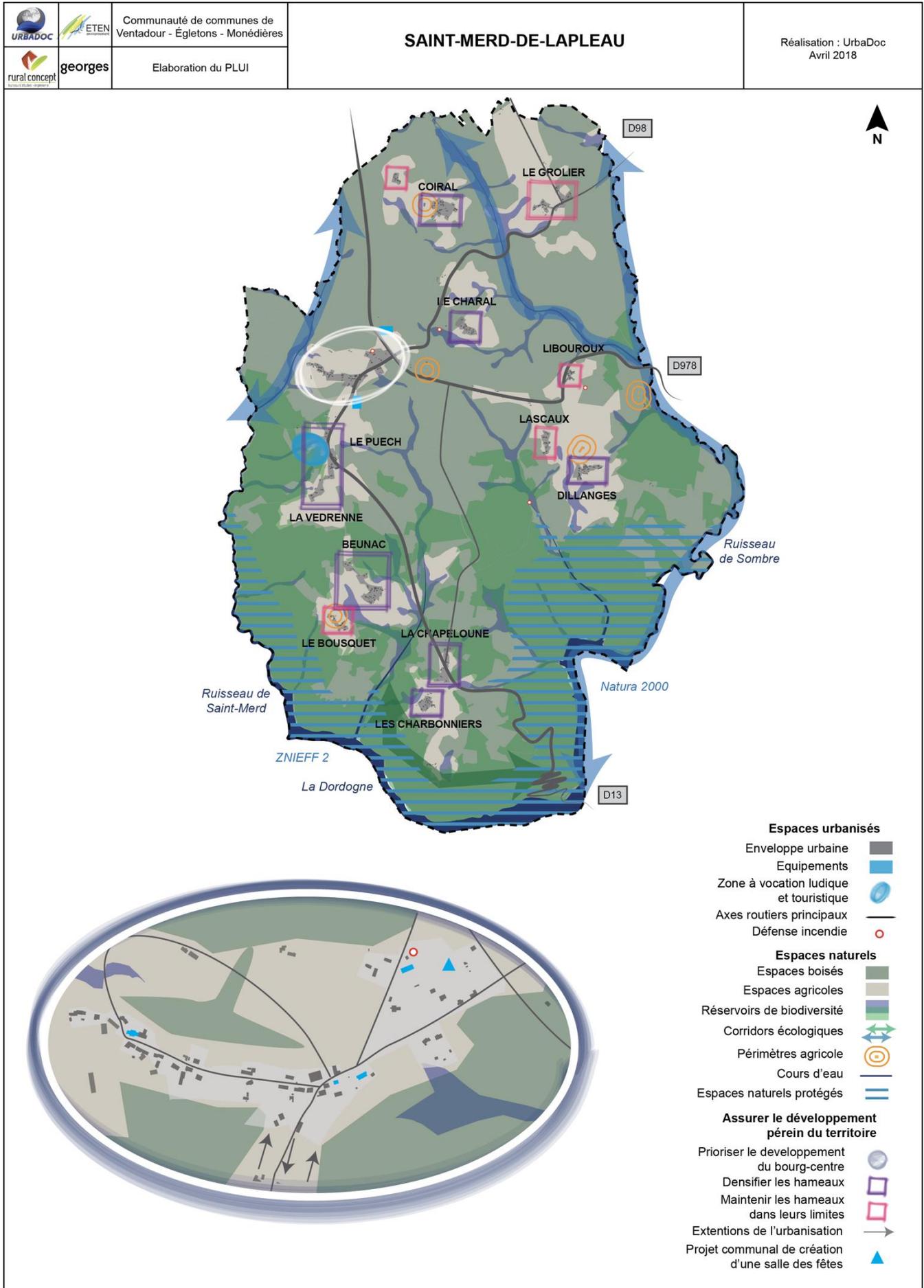


Figure 41 : Saint Yrieix Le Déjalat ; UrbaDoc ; 2018

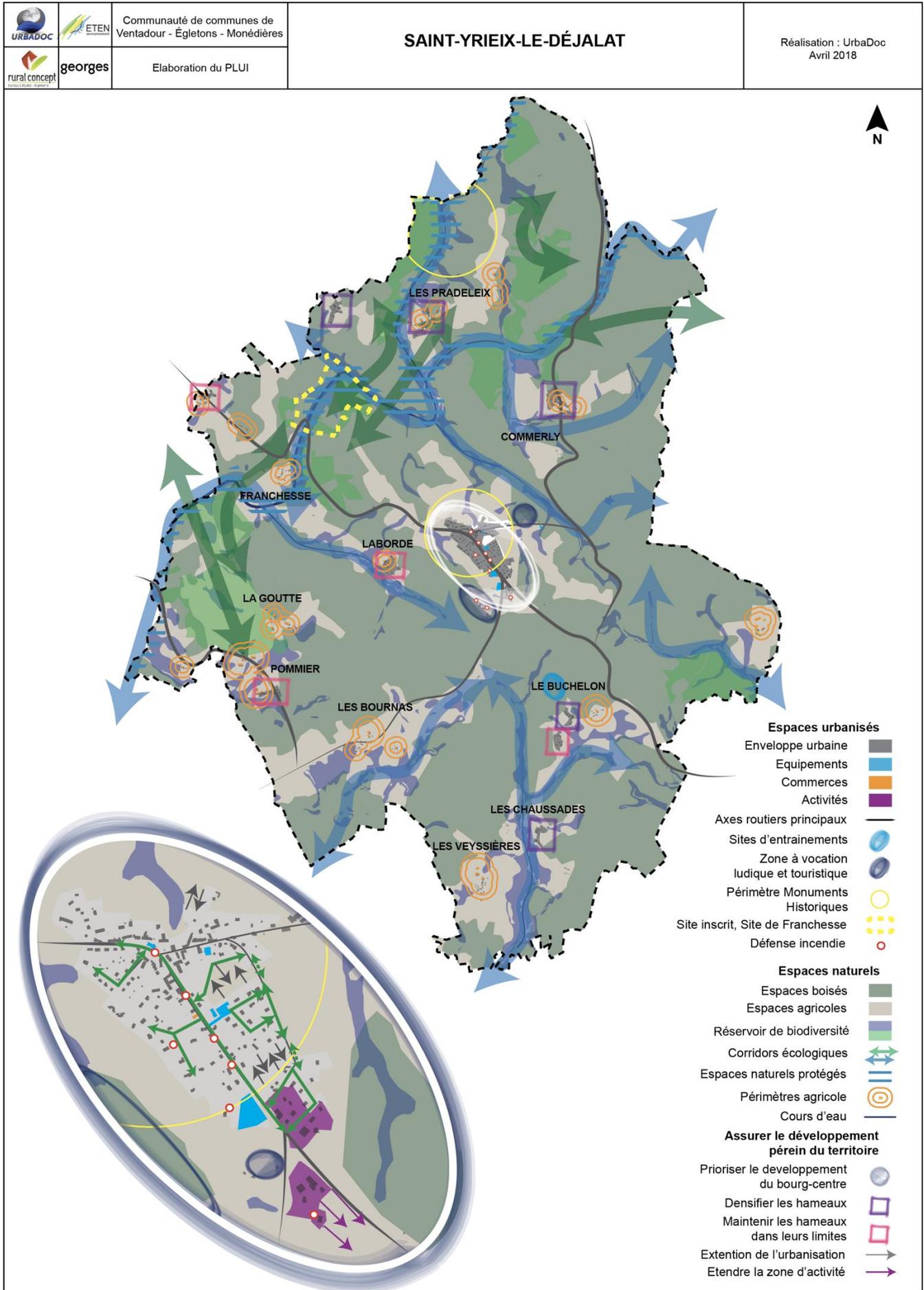


Figure 42 : Sarran ; UrbaDoc ; 2018

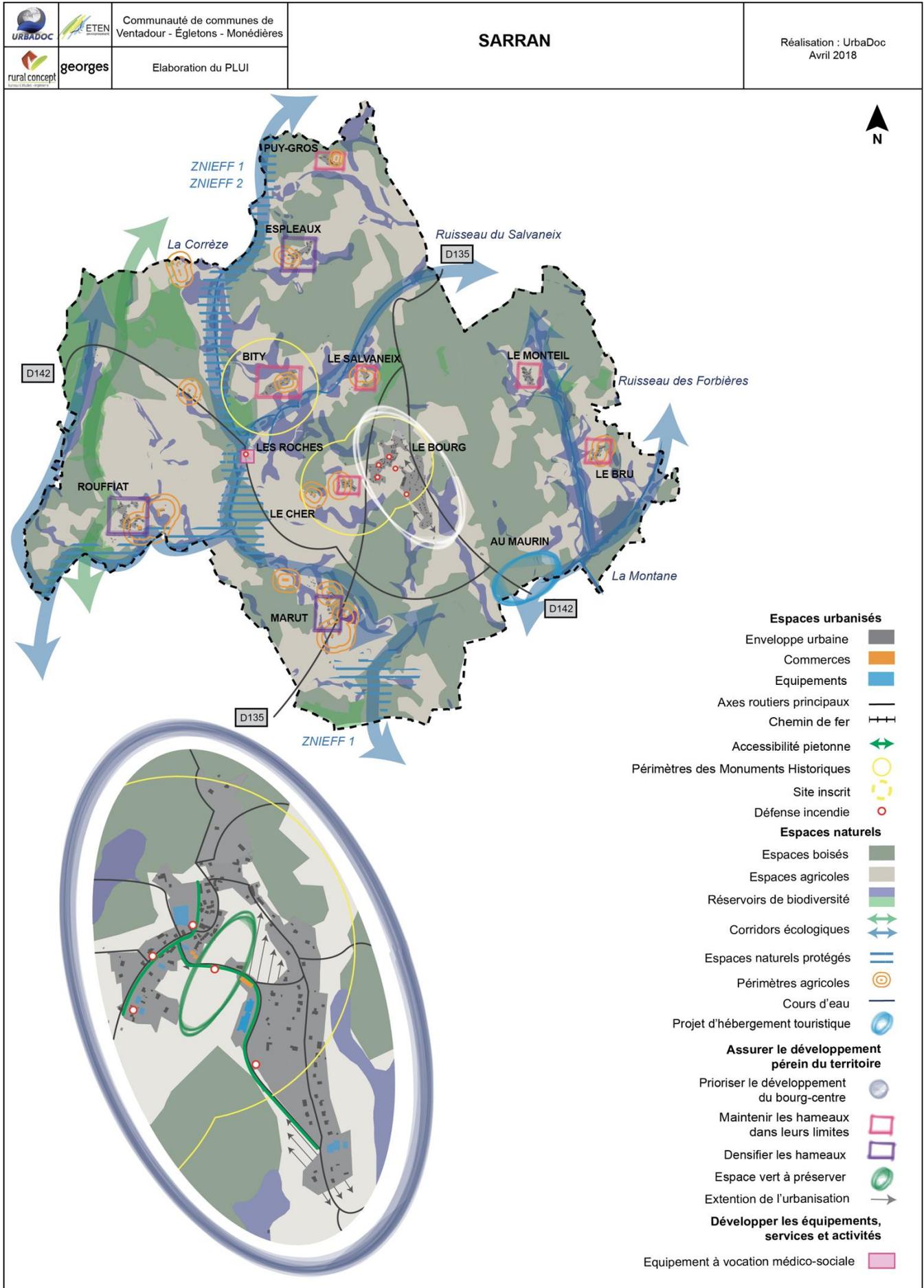
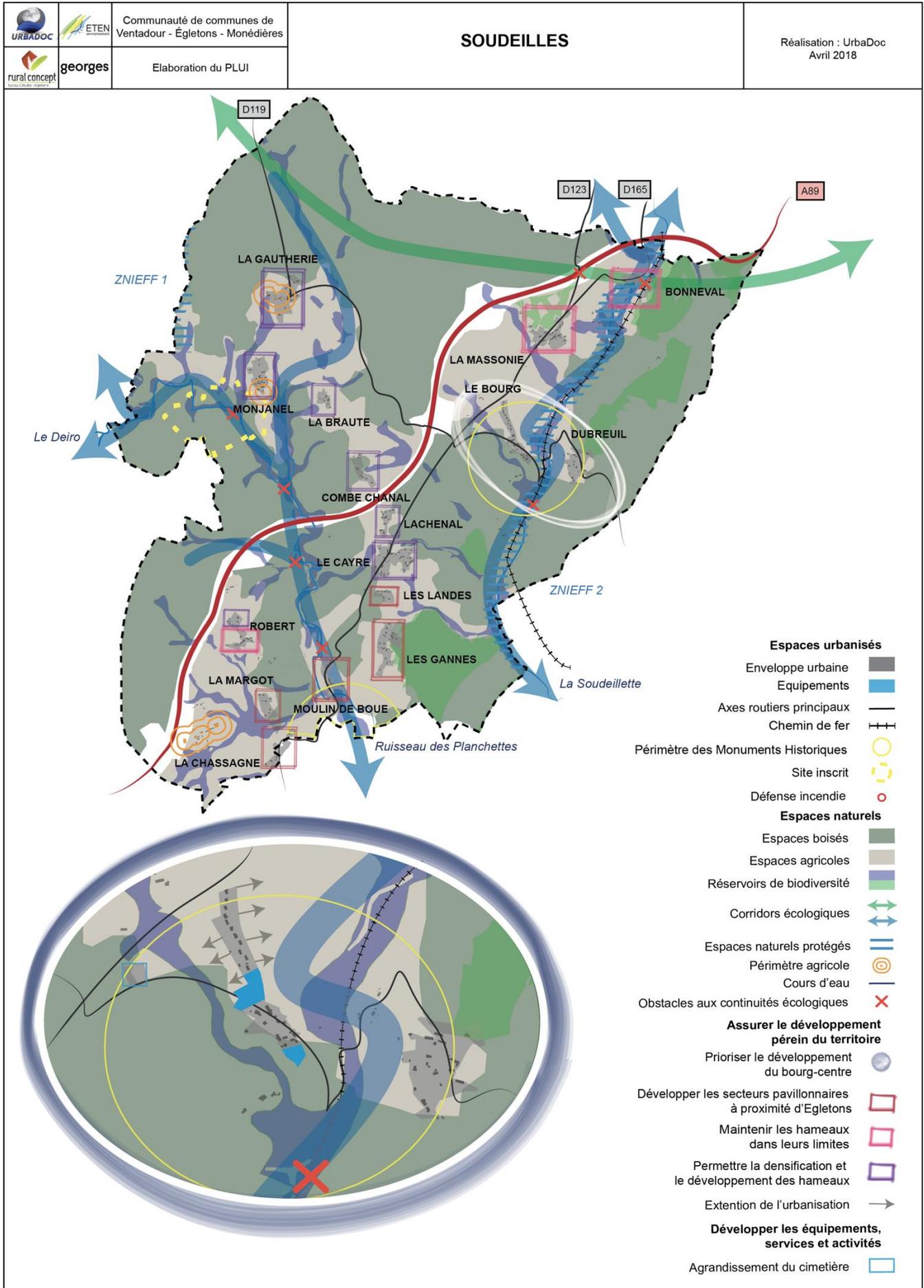


Figure 43 : Soudeilles ; UrbaDoc ; 2018



# PROCESSUS DE REALISATION DU PLUI

**Maitre d'ouvrage** : Communautés de communes de Ventadour Égletons Monédières

**Présidente** : M. Francis DUBOIS

**Chef de Projet de Ventadour Égletons Monédières** : Mlle Audrey CHASSANY

**Maître d'œuvre** : Bureau d'études UrbaDoc ; TOULOUSE

**Cotraitant** : Bureau d'études ETEN Environnement ; NEGREPELISSE

**Sous-traitant** : Rural Concept ; CAHORS

**Sous-traitant** : Atelier Georges ; PARIS

**Chef de projet** : Tony PERRONE

# PROCESSUS DE REALISATION DU PADD

**Préambule** : Tony PERRONE – UrbaDoc

**Chapitre I** : Tony PERRONE – UrbaDoc

**Chapitre II** : Véronique REBEYROLLE – UrbaDoc

**Chapitre III** : Pauline LEROUX – UrbaDoc

**Chapitre IV** : Véronique REBEYROLLE – UrbaDoc

**Chapitre V** : Pauline LEROUX – UrbaDoc

**Chapitre VI** : Quentin MARRIN COCHER – UrbaDoc

**Schémas cartographiques des Fiches Actions** : Quentin MARRIN COCHER – UrbaDoc

**Lecture et corrections du document** : Tony PERRONE - UrbaDoc

**2<sup>ème</sup> lecture du document** : Mlle Audrey CHASSANY – Ventadour Égletons Monédières

# TABLE DES MATIERES

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>5</b>
<i>Le PADD : propos liminaire</i> .....	7
1. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....	7
2. Le rôle du PADD.....	7
3. Le processus de réalisation et de décision.....	7
4. Avertissement.....	7
4.1 Données liminaires .....	7
4.2 Recommandation.....	7
4.3 Forme et lecture du document .....	7
<b>Chapitre I : DU TERRITOIRE DE 2018 A LA PHILOSOPHIE DU PROJET PLUI 2035</b> .....	<b>9</b>
<i>2018 : Un territoire au centre des dynamiques</i> .....	11
1. Un site central pour une situation de convergence.....	11
2. Une croissance portée par le pôle central : l'exception Egletons .....	11
3. 828 logements de plus en 14 ans .....	11
4. Un fonctionnement résidentiel .....	11
<i>2035 : Un territoire de ruralité moderne</i> .....	14
1. Site et Economie au service de la croissance .....	14
2. La structuration du territoire comme atout maître .....	14
2.1 Un développement pour tous, un territoire équilibré .....	14
2.2 Une offre d'habitat conséquente .....	14
2.3 Mais d'abord une offre d'habiter .....	14
2.4 Mieux consommer l'espace .....	14
3. Un territoire de ruralité moderne .....	14
<b>Chapitre II : APPUYER LE DEVELOPPEMENT SUR L'ARMATURE TERRITORIALE</b> .....	<b>16</b>
<i>Affirmer l'armature territoriale et intensifier la croissance démographique</i> .....	18
1. Poursuivre et accentuer la dynamique démographique .....	18
1.1 Acter le fait structurel induit par la présence de l'A89.....	18
1.2 Profiter de l'inscription territoriale favorable du territoire .....	18
1.3 1 100 habitants de plus en 2035.....	18
2. Affirmer l'armature territoriale.....	18
2.1 Acter le développement en fonction de l'armature.....	18
2.2 Un développement pour tous.....	18
2.3 Soutenir le développement des polarités .....	18
<i>Un projet d'habitat ambitieux et adapté au territoire</i> .....	20
1. Produire un nombre de logements suffisant.....	20
1.1 Produire 1250 résidences principales .....	20
1.2 Un taux de résidences secondaires qui se maintient.....	20
1.3 Aucun nouveau logement vacant .....	20
2. Mieux consommer l'espace.....	20
3. Vers un projet urbain intégré : l'urbanisme de greffe.....	20
<b>Chapitre III : EQUIPER LE TERRITOIRE, MISER SUR L'EFFICIENCE DES RESEAUX ET LA COMPLEMENTARITE DE L'OFFRE</b> .....	<b>22</b>
<i>Préférer une offre commerciale et d'équipements de proximité</i> .....	24
1. Maintenir et développer l'offre commerciale de proximité.....	24
1.1 S'appuyer sur l'offre de grandes surfaces existantes mais encadrer le développement.....	24
1.2 Conforter les pôles de commerces de proximité.....	24
1.3 Pérenniser les rez de chaussés commerciaux.....	24
2. Conforter et accroître le maillage des équipements, notamment en faveur de la jeunesse et de la santé.....	24
2.1 Maintenir une offre scolaire et périscolaire de proximité .....	24
2.2 Garantir l'excellence des formations spécialisées .....	24
2.3 Faciliter la pratique sportive.....	24
2.4 Assurer la mise en réseau des maisons de santé.....	24
<i>Conjuguer développement urbain et capacités des réseaux et des milieux</i> .....	27
1. Préserver la ressource en eau .....	27
1.1 Sécuriser la ressource.....	27
1.2 Adapter les projets aux filières d'assainissement et à la capacité des milieux récepteurs.....	27
1.3 Gérer les eaux pluviales .....	27
2. Adapter le territoire au risque .....	27

3. Accompagner la desserte numérique.....	27
<i>Les mobilités de demain au cœur du projet de territoire.....</i>	<i>30</i>
1. Une alternative à la voiture : l'essor des modes doux.....	30
2. Des mobilités au service du développement territorial.....	30
2.1 Développer l'accessibilité des centres-bourgs.....	30
2.2 Les sentiers de randonnées.....	30
<b>Chapitre IV : VALORISER L'ECONOMIE LOCALE POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE.....</b>	<b>33</b>
<i>Affirmer et valoriser les vocations économiques.....</i>	<i>35</i>
1. Assurer un développement économique et un accueil démographique synchrone.....	35
1.1 Un développement économique indispensable.....	35
1.2 Vers un nombre d'emplois en adéquation avec le nombre d'actifs.....	35
2. Pérenniser le modèle économique.....	35
3. Profiter du fait résidentiel.....	35
4. ... Et du développement des nouvelles technologies.....	35
<i>Conforter le rôle économique et paysager de l'agriculture et de la filière bois.....</i>	<i>37</i>
1. Préserver la pratique pour renforcer l'économie et l'identité.....	37
2. Construire un projet soucieux du maintien de l'outil agricole et agroforestier.....	37
2.1 Mieux prendre en compte l'activité agricole et agroforestière.....	37
2.2 Limiter les conflits pour promouvoir l'agriculture.....	37
3. Promouvoir l'évolution des activités.....	37
3.1 Permettre à l'activité de s'adapter aux pratiques actuelles.....	37
3.2 Promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement.....	37
<i>Assurer la compétitivité du secteur secondaire.....</i>	<i>39</i>
1. Intégrer les zones d'activités.....	39
1.1 Une meilleure intégration paysagère nécessaire.....	39
1.2 Limiter les nuisances sonores.....	39
1.3 Faire des zones d'activités des lieux de vie.....	39
2. Porter un développement cohérent.....	39
2.1 Porter la maîtrise foncière.....	39
2.2 Évaluer les besoins en extension.....	39
2.3 Un potentiel foncier insuffisant autour d'Égletons.....	39
2.4 Permettre aux entreprises installées en diffus de se développer sur place.....	39
<i>Mettre en valeur les atouts du site et adapter l'offre touristique.....</i>	<i>42</i>
1. Valoriser les richesses patrimoniales.....	42
1.1 Inscrire le tourisme dans un réseau touristique.....	42
1.2 Valoriser les paysages.....	42
2. Définir les conditions de renforcement de l'offre en hébergement.....	42
2.1 Favoriser la réhabilitation du parc existant.....	42
2.2 Définir les conditions d'une offre d'hébergement attractive.....	42
<b>Chapitre V : L'ENVIRONNEMENT, FONDATEUR D'UN PROJET DE TERRITOIRE DURABLE.....</b>	<b>44</b>
<i>Le paysage et le patrimoine, atouts majeurs de la qualité de vie et de l'attractivité du territoire.....</i>	<i>47</i>
1. Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti.....	47
2. Maintenir et valoriser la qualité paysagère.....	47
3. Un développement urbain soucieux de la protection du patrimoine paysager.....	47
<i>Préserver la biodiversité pour un développement durable.....</i>	<i>49</i>
1. Conforter les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue.....	49
2. Maintenir et restaurer les continuités écologiques de la trame verte et bleue.....	49
3. Concilier la conservation de la biodiversité et le développement urbain.....	49
<b>Chapitre VI : SCHEMAS COMMUNAUX DE DEVELOPPEMENT.....</b>	<b>51</b>

# LEXIQUE

<sup>1</sup> **Compatibilité** : La notion de compatibilité n'est pas définie précisément par les textes de loi mais la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de celle de conformité. Ainsi, on peut affirmer qu'« un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation ». En effet, le Conseil d'État, sans donner de définition précise de la notion de compatibilité, juge de manière constante qu'un schéma directeur ne peut avoir pour effet d'imposer une stricte conformité des documents d'urbanisme qui lui sont inférieurs et par conséquent, admet que le rapport de compatibilité puisse comporter « quelques nuances et différences ».

<sup>2</sup> **Taille des ménages** : La taille d'un ménage est égale au nombre de personnes qui le composent, c'est-à-dire au nombre d'occupants de la résidence principale. Les ménages peuvent être répartis selon leur taille, exprimée en nombres entiers, et on peut aussi calculer une taille moyenne des ménages, exprimée avec une décimale, pour un groupe de ménages, par exemple ceux d'une zone géographique.

<sup>3</sup> **Économie présentielle** : L'expression économie présentielle est une notion forgée par Laurent Davezies et Christophe Terrier pour décrire une économie basée sur la population réellement présente sur un territoire qui peut varier rapidement, et qui à la fois produit et consomme. Elle se distingue de l'analyse économique classique qui est basée sur les lieux de production traditionnels tels les usines, services, etc...

<sup>4</sup> **Solde migratoire et solde naturel** : Le solde naturel, ou accroissement naturel, ou excédent naturel, de population est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots "excédent" ou "accroissement" sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et l'excédent naturel est alors négatif. Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties.

<sup>5</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>6</sup> **Conurbation** : Une conurbation est un ensemble urbain constitué de plusieurs noyaux urbains dont les banlieues finissent par se rejoindre.

<sup>7</sup> **Desserrement des ménages** : Le vieillissement de la population, l'évolution des comportements de cohabitation, vie en couple plus tardive des jeunes ou séparations plus nombreuses par exemple, font qu'aujourd'hui, pour se loger, une population a besoin globalement de plus de logements qu'hier et probablement moins que demain. La baisse de la taille des ménages est aussi appelée desserrement.

<sup>8</sup> **Pyramide des âges** : La pyramide des âges représente la répartition par sexe et âge de la population à un instant donné. Elle est constituée de deux histogrammes juxtaposés, un pour chaque sexe où les effectifs sont portés horizontalement et les âges verticalement. Les effectifs par sexe et âge dépendent des interactions passées de la fécondité, de la mortalité et des migrations, mais la forme de la pyramide et les variations de celle-ci avec les années sont avant tout tributaires des variations de la fécondité.

<sup>9</sup> **Taux de concentration de l'emploi** : L'Institut national de la statistique et des études économiques calcule l'indicateur de concentration d'emploi qui mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un. Cet indicateur permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire. À titre d'exemple, quand le nombre d'emplois sur un territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi, alors ce territoire est qualifié de résidentiel.

<sup>10</sup> **Secteur secondaire** : Le secteur secondaire, parmi les trois secteurs économiques définis dans la comptabilité nationale, regroupe les activités liées à la transformation des matières premières issues du secteur primaire (industrie manufacturière, construction).